

## **REGLEMENT**

### **der Stockwerkeigentümergeinschaft**

## **LAUTENGARTEN**

**Lautengartenstrasse 11, 13, 15, Malzgasse 22**

**(GB Basel, Sektion 5, Liegenschaftsparzelle 626<sup>6</sup>)**

---

#### **A. AUFTEILUNG DES EIGENTUMS**

##### **1. Gegenstand des Stockwerkeigentums**

1. An der Parzelle Lautengartenstrasse 11, 13, 15 / Malzgasse 22 in Basel, GB Basel Sektion 5 LP 626<sup>6</sup>, haltend 26 a 24,5 m<sup>2</sup>, Wohnhäuser, Autoeinstellhalle und Garten, besteht Stockwerkeigentum (STWE) im Sinne von Art. 712a ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB).
2. Jede Stockwerkeinheit ist ein Miteigentumsanteil, mit dem das Sonderrecht verbunden ist, bestimmte Teile des Gebäudes (Art. 712b ZGB) ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen (vgl. hierzu Art. A. 2., Die Aufteilung der Liegenschaft).

##### **2. Die Aufteilung der Liegenschaft**

1. Die Parzelle ist gemäss Eintrag im Grundbuch der Stadt Basel in folgende Stockwerkeinheiten aufgeteilt, für welche je ein besonderes Grundbuchblatt besteht:

Nummer, Farbe in den Plänen	Sonderrechtsobjekte  Beschreibung der im Sonderrecht stehenden Räume	Grundbuch -blatt Nummer	Miteigentums- anteile in Tausendstel (Wertquote)
	<b>Lautengartenstrasse 11</b>		
2001 blau	Räume (4 1/2 -Z'Wohnung) im EG und Raum (Keller) im 3. UG Lautengartenstrasse 11	626-1	14.25
2101 blau	Räume (4 1/2 -Z'Wohnung) im 1. OG und Raum (Keller) im 3. UG Lautengartenstrasse 11	626-2	12.90
2102 violett	Räume (3 1/2 -Z'Wohnung) im 1. OG und Raum (Keller) im 3. UG Lautengartenstrasse 11	626-3	10.45
2201 blau	Räume (4 1/2 -Z'Wohnung) im 2. OG und Raum (Keller) im 3. UG Lautengartenstrasse 11	626-4	13.15
2202 violett	Räume (3 1/2 -Z'Wohnung) im 2. OG und Raum (Keller) im 3. UG Lautengartenstrasse 11	626-5	10.70
2301 blau	Räume (4 1/2 -Z'Wohnung) im 3. OG und Raum (Keller) im 3. UG Lautengartenstrasse 11	626-6	13.40
2302 violett	Räume (3 1/2 -Z'Wohnung) im 3. OG und Raum (Keller) im 3. UG Lautengartenstrasse 11	626-7	10.95
2401 blau	Räume (4 1/2 -Z'Wohnung) im 4. OG und Raum (Keller) im 3. UG Lautengartenstrasse 11	626-8	13.65
2402 violett	Räume (3 1/2 -Z'Wohnung) im 4. OG und Raum (Keller) im 3. UG Lautengartenstrasse 11	626-9	11.15
2501 blau	Räume (4 1/2 -Z'Wohnung) im 5. OG und Raum (Keller) im 3. UG Lautengartenstrasse 11	626-10	13.95
2502 violett	Räume (3 1/2 -Z'Wohnung) im 5. OG und Raum (Keller) im 3. UG Lautengartenstrasse 11	626-11	11.40
2601 blau	Räume (4 1/2 -Z'Wohnung) im 6. OG und Raum (Keller) im 3. UG Lautengartenstrasse 11	626-12	14.25
2602 violett	Räume (3 1/2 -Z'Wohnung) im 6. OG und Raum (Keller) im 3. UG Lautengartenstrasse 11	626-13	11.65
2701 blau	Räume (4 1/2 -Z'Wohnung) im 7. OG und Raum (Keller) im 3. UG Lautengartenstrasse 11	626-14	14.55

2702 violett	Räume (3 1/2 -Z'Wohnung) im 7. OG und Raum (Keller) im 3. UG Lautengartenstrasse 11	626-15	11.90
2801 blau	Räume (4 1/2 -Z'Wohnung) im 8. OG und Raum (Keller) im 3. UG Lautengartenstrasse 11	626-16	14.85
2802 violett	Räume (3 1/2 -Z'Wohnung) im 8. OG und Raum (Keller) im 3. UG Lautengartenstrasse 11	626-17	12.15
2901 blau	Räume (4 1/2 -Z'Wohnung) im 9. OG und Raum (Keller) im 3. UG Lautengartenstrasse 11	626-18	18.80
2902 violett	Räume (3 1/2 -Z'Wohnung) im 9. OG und Raum (Keller) im 3. UG Lautengartenstrasse 11	626-19	15.05
	<b>Lautengartenstrasse 13</b>		
3001 violett	Räume (3 1/2 -Z'Wohnung) im EG und Raum (Keller) im 3. UG Lautengartenstrasse 13	626-20	16.00
3002 grün	Räume (2 1/2 -Z'Wohnung) im EG und Raum (Keller) im 3. UG Lautengartenstrasse 13	626-21	8.50
3101 grün	Räume (2 1/2 -Z'Wohnung) im 1. OG und Raum (Keller) im 3. UG Lautengartenstrasse 13	626-22	9.40
3102 gelb	Räume (3 1/2 -Z'Wohnung) im 1. OG und Raum (Keller) im 3. UG Lautengartenstrasse 13	626-23	11.10
3201 grün	Räume (2 1/2 -Z'Wohnung) im 2. OG und Raum (Keller) im 3. UG Lautengartenstrasse 13	626-24	9.60
3202 gelb	Räume (3 1/2 -Z'Wohnung) im 2. OG und Raum (Keller) im 3. UG Lautengartenstrasse 13	626-25	11.35
3301 grün	Räume (2 1/2 -Z'Wohnung) im 3. OG und Raum (Keller) im 3. UG Lautengartenstrasse 13	626-26	9.80
3302 gelb	Räume (3 1/2 -Z'Wohnung) im 3. OG und Raum (Keller) im 3. UG Lautengartenstrasse 13	626-27	11.60
3401 grün	Räume (2 1/2 -Z'Wohnung) im 4. OG und Raum (Keller) im 3. UG Lautengartenstrasse 13	626-28	10.00
3402 gelb	Räume (3 1/2 -Z'Wohnung) im 4. OG und Raum (Keller) im 3. UG Lautengartenstrasse 13	626-29	11.85

3501 grün	Räume (2 1/2 -Z'Wohnung) im 5. OG und Raum (Keller) im 3. UG Lautengartenstrasse 13	626-30	10.20
3502 gelb	Räume (3 1/2 -Z'Wohnung) im 5. OG und Raum (Keller) im 3. UG Lautengartenstrasse 13	626-31	12.10
3601 grün	Räume (2 1/2 -Z'Wohnung) im 6. OG und Raum (Keller) im 3. UG Lautengartenstrasse 13	626-32	10.40
3602 gelb	Räume (3 1/2 -Z'Wohnung) im 6. OG und Raum (Keller) im 3. UG Lautengartenstrasse 13	626-33	12.35
3701 grün	Räume (2 1/2 -Z'Wohnung) im 7. OG und Raum (Keller) im 3. UG Lautengartenstrasse 13	626-34	10.60
3702 gelb	Räume (3 1/2 -Z'Wohnung) im 7. OG und Raum (Keller) im 3. UG Lautengartenstrasse 13	626-35	12.60
3801 orange	Räume im 8. OG samt Treppenhaus vom 7. – 9. OG und Raum (Keller) im 3. UG, Lautengartenstrasse 13	626-36 <sup>1</sup>	29.10
	<b>Lautengartenstrasse 15</b>		
4001 gelb	Räume (3 1/2 -Z'Wohnung) im EG und Raum (Keller) im 3. UG Lautengartenstrasse 15	626-38	9.25
4002 rot	Räume (4 1/2 -Z'Wohnung) im EG und Raum (Keller) im 3. UG Lautengartenstrasse 15	626-39	15.50
4101 rot	Räume (3 1/2 -Z'Wohnung) im 1. OG und Raum (Keller) im 3. UG Lautengartenstrasse 15	626-40	11.05
4102 hellblau	Räume (4 1/2 -Z'Wohnung) im 1. OG und Raum (Keller) im 3. UG Lautengartenstrasse 15	626-41	13.90
4201 rot	Räume (3 1/2 -Z'Wohnung) im 2. OG und Raum (Keller) im 3. UG Lautengartenstrasse 15	626-42	11.30
4202 hellblau	Räume (4 1/2 -Z'Wohnung) im 2. OG und Raum (Keller) im 3. UG Lautengartenstrasse 15	626-43	14.20
4301 rot	Räume (3 1/2 -Z'Wohnung) im 3. OG und Raum (Keller) im 3. UG Lautengartenstrasse 15	626-44	11.55

4302 hellblau	Räume (4 1/2 -Z'Wohnung) im 3. OG und Raum (Keller) im 3. UG Lautengartenstrasse 15	626-45	14.50
4401 rot	Räume (3 1/2 -Z'Wohnung) im 4. OG und Raum (Keller) im 3. UG Lautengartenstrasse 15	626-46	11.80
4402 hellblau	Räume (4 1/2 -Z'Wohnung) im 4. OG und Raum (Keller) im 3. UG Lautengartenstrasse 15	626-47	14.80
4501 rot	Räume (3 1/2 -Z'Wohnung) im 5. OG und Raum (Keller) im 3. UG Lautengartenstrasse 15	626-48	12.05
4502 hellblau	Räume (4 1/2 -Z'Wohnung) im 5. OG und Raum (Keller) im 3. UG Lautengartenstrasse 15	626-49	15.10
4601 rot	Räume (3 1/2 -Z'Wohnung) im 6. OG und Raum (Keller) im 3. UG Lautengartenstrasse 15	626-50	12.30
4602 hellblau	Räume (4 1/2 -Z'Wohnung) im 6. OG und Raum (Keller) im 3. UG Lautengartenstrasse 15	626-51	15.40
4701 rot	Räume (3 1/2 -Z'Wohnung) im 7. OG und Raum (Keller) im 3. UG Lautengartenstrasse 15	626-52	12.55
4702 hellblau	Räume (4 1/2 -Z'Wohnung) im 7. OG und Raum (Keller) im 3. UG Lautengartenstrasse 15	626-53	15.75
4801 rot	Räume (3 1/2 -Z'Wohnung) im 8. OG und Raum (Keller) im 3. UG Lautengartenstrasse 15	626-54	15.70
4802 hellblau	Räume (4 1/2 -Z'Wohnung) im 8. OG und Raum (Keller) im 3. UG Lautengartenstrasse 15	626-55	19.75
	<b>Malzgasse 22</b>		
5001 dunkelgrün	Räume (2 1/2 -Z'Wohnung) im EG und Raum (Keller) im 3. UG Malzgasse 22	526-56	10.00
5002 hellblau	Räume (2 1/2 -Z'Wohnung) im EG und Raum (Keller) im 3. UG Malzgasse 22	626-57	11.75
5003 orange	Räume (4 1/2 -Z'Wohnung) im EG und Raum (Keller) im 3. UG Malzgasse 22	626-58	15.00
5101 orange	Räume (3 1/2 -Z'Wohnung) im 1. OG und Raum (Keller) im 3. UG Malzgasse 22	626-59	13.50

5102 dunkelgrün	Räume (2 1/2 -Z'Wohnung) im 1. OG und Raum (Keller) im 3. UG Malzgasse 22	626-60	11.05
5103 braun	Räume (3 1/2 -Z'Wohnung) im 1. OG und Raum (Keller) im 3. UG Malzgasse 22	626-61	14.30
5201 orange	Räume (3 1/2 -Z'Wohnung) im 2. OG und Raum (Keller) im 3. UG Malzgasse 22	626-62	13.80
5202 dunkelgrün	Räume (2 1/2 -Z'Wohnung) im 2. OG und Raum (Keller) im 3. UG Malzgasse 22	626-63	11.30
5203 braun	Räume (3 1/2 -Z'Wohnung) im 2. OG und Raum (Keller) im 3. UG Malzgasse 22	626-64	14.60
5301 orange	Räume (3 1/2 -Z'Wohnung) im 3. OG und Raum (Keller) im 3. UG Malzgasse 22	626-65	14.10
5302 dunkelgrün	Räume (2 1/2 -Z'Wohnung) im 3. OG und Raum (Keller) im 3. UG Malzgasse 22	626-66	11.55
5303 braun	Räume (3 1/2 -Z'Wohnung) im 3. OG und Raum (Keller) im 3. UG Malzgasse 22	626-67	14.90
5401 orange	Räume (2 1/2 -Z'Wohnung) im 4. OG und Raum (Keller) im 3. UG Malzgasse 22	626-68	11.90
5402 dunkelgrün	Räume (2 1/2 -Z'Wohnung) im 4. OG und Raum (Keller) im 3. UG Malzgasse 22	626-69	11.80
5501 orange	Räume (2 1/2 -Z'Wohnung) im 5. OG und Raum (Keller) im 3. UG Malzgasse 22	626-70	12.15
5502 dunkelgrün	Räume (2 1/2 -Z'Wohnung) im 5. OG und Raum (Keller) im 3. UG Malzgasse 22	626-71	12.05
5601 dunkelgrün	Räume (4 1/2 -Z'Wohnung) im 6. OG und Raum (Keller) im 3. UG Malzgasse 22	626-72	21.20
5701 dunkelgrün	Räume (4 1/2 -Z'Wohnung) im 7. OG und Raum (Keller) im 3. UG Malzgasse 22	626-73	17.10
5801 dunkelgrün	Räume (4 1/2 -Z'Wohnung) im 8. OG und Raum (Keller) im 3. UG Malzgasse 22	626-74	21.55

	<b>Abstellräume</b>		
7001 blau	Raum (Abstellraum) im 3. UG	626-75	0.25
7002 violett	Raum (Abstellraum) im 3. UG	626-76	0.25
7003 violett	Raum (Abstellraum) im 3. UG	626-77	0.25
7004 blau	Raum (Abstellraum) im 3. UG	626-78	0.25
7005 violett	Raum (Abstellraum) im 3. UG	626-79	0.25
7006 blau	Raum (Abstellraum) im 3. UG	626-80	0.25
7007 violett	Raum (Abstellraum) im 3. UG	626-81	0.25
7008 blau	Raum (Abstellraum) im 3. UG	626-82	0.25
7009 violett	Raum (Abstellraum) im 3. UG	626-83	0.25
7010 blau	Raum (Abstellraum) im 3. UG	626-84	0.25
7011 violett	Raum (Abstellraum) im 3. UG	626-85	0.25
7012 blau	Raum (Abstellraum) im 3. UG	626-86	0.25
7013 violett	Raum (Abstellraum) im 3. UG	626-87	0.25
7014 blau	Raum (Abstellraum) im 3. UG	626-88	0.25
7015 violett	Raum (Abstellraum) im 3. UG	626-89	0.25
7016 blau	Raum (Abstellraum) im 3. UG	626-90	0.25
7017 violett	Raum (Abstellraum) im 3. UG	626-91	0.25
7018 violett	Raum (Abstellraum) im 3. UG	626-92	0.25

7019 blau	Raum (Abstellraum) im 3. UG	626-93	0.25
7020 violett	Raum (Abstellraum) im 3. UG	626-94	0.25
7021 blau	Raum (Abstellraum) im 3. UG	626-95	0.25
7022 violett	Raum (Abstellraum) im 3. UG	626-96	0.25
7023 blau	Raum (Abstellraum) im 3. UG	626-97	0.25
9000 gelb	Raum (unterirdische Einstellhalle) im 1. + 2. Untergeschoss (114 Parkplätze)	626-98	28.50
	<b>TOTAL</b>		<b>1000.00</b>

2. Massgebend für die Aufteilung, die Umschreibung und die Wertquoten der im Sonderrecht stehenden Stockwerkeinheiten (inkl. Auto-Einstellhalle) ist der Begründungsakt mit den Aufteilungsplänen.
3. Die Benützung der Stockwerkeinheiten für andere Zwecke als diejenigen, die im Begründungsakt und in diesem Reglement vorgesehen sind, ist unter Vorbehalt eines anders lautenden Beschlusses der Versammlung der Stockwerkeigentümer ausdrücklich untersagt.
4. Das Sonderrecht ist mit dem betreffenden Miteigentumsanteil untrennbar verbunden.
5. **Autoeinstellhalle**  
Bezüglich der StWEP 626-98 (unterirdische Autoeinstellhalle) besteht eine eigene Nutzungs- und Verwaltungsordnung und eventuell eine vom Verwalter erstellte Benützerordnung.

Die Miteigentümer der Autoeinstellhalle gewähren allen Eigentümern und Bewohnern der Stockwerkeigentümergeinschaft den Durchgang durch die Einstellhalle zu den gemeinschaftlichen Velo- und Technikräumen. Diese Bestimmung kann nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer geändert werden.

Die Miteigentümer der Autoeinstellhalle haben Kenntnis von den Dienstbarkeitslasten Unterirdisches Überbaurecht und Fluchtweg, Brandmauerdurchbruch, ausschliessliches Benützungsrecht (Velo- und Mofa-Abstellraum), ausschliessliches Benützungsrecht (Schutzraum) je zugunsten der Eigentümer und Bewohner der Parzelle 1486<sup>2</sup>, Lautengartenstrasse 9. Massgebend sind die auf Parzelle 626<sup>6</sup> eingetragenen Dienstbarkeitslasten. Die Miteigentümer der Autoeinstellhalle gewähren allen aus diesen Dienstbarkeiten berechtigten Personen den Durchgang durch die Autoeinstellhalle zu ihren jeweiligen Räumen. Die berechtigten Personen dürfen hiezu alle Hauseingänge und alle Treppenhäuser jeweils vom Erdgeschoss in die Untergeschosse benützen. Diese Bestimmung kann nur mit Zustimmung der Dienstbarkeitsberechtigten und nur mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde geändert oder gelöscht werden.

### 3. Änderungen an der Wertquote (Miteigentumsanteil)

1. Änderungen an der Wertquote (z.B. durch Berichtigung, durch Zusammenlegung oder Zerlegung von Stockwerkseinheiten, ev. verbunden mit einer Handänderung) bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer; gleiches gilt für Änderungen in der Zuteilung einzelner Räume zu Sonderrecht.
2. Die entsprechenden Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung und des Eintrages im Grundbuch.
3. Jeder Stockwerkeigentümer hat Anspruch auf Berichtigung der Wertquote, wenn sie aus Irrtum unrichtig festgelegt oder in der Folge von baulichen Veränderungen des Gebäudes oder seiner Umgebung unrichtig geworden ist.

#### 4. Teile, an denen Sonderrecht besteht

1. Das Sonderrecht umfasst die zum betreffenden Stockwerk gehörenden Räume und Bauteile, welche ohne Beeinträchtigung des Bestandes, der Festigkeit, der konstruktiven Gliederung, der äusseren Gestalt des Gebäudes oder der Sonderrechte und ausschliesslichen Benützungsrechte anderer Stockwerkeigentümer beseitigt oder umgestaltet werden können. Lage und Grösse der Räume ergeben sich aus dem Begründungsakt und den dazugehörigen Aufteilungsplänen.
2. Gegenstand des Sonderrechts ist insbesondere:
  - Die inneren Zwischenwände, soweit sie keine tragende Funktion haben.
  - Die Bodenbeläge (ohne Unterlagsboden und Trittschallisolierung) und der Deckenputz.
  - Die Verkleidung der Wände (auch der gemeinschaftlichen) gegen die im Sonderrecht stehenden Räume.
  - Die Türen (einschliesslich derjenigen gegen gemeinschaftliche Räume, diese jedoch nur auf der Innenseite).
  - Die Küchen-, Bade- und Toiletteneinrichtungen.
  - Die Leitungen (Wasser [Heiss- und Kaltwasser], Heizungswasser) Strom, Radio- und TV-Antennen-Leitungen, Gegensprechanlagen und dergl., von deren Abzweigungen von den gemeinschaftlichen Leitungen an.
  - Die Komfortlüftung innerhalb des Sonderrechts der Wohnung bis zur Abzweigung in den gemeinschaftlichen Schacht.Vorbehalten bleiben in allen Fällen die baupolizeilichen Vorschriften.

#### 5. Die gemeinschaftlichen Teile

1. Zu den gemeinschaftlichen Teilen 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 Balkone, die Dachgärten und die Gartensitzplätze
  - Die Eingangshallen sowie die Velo- und Technikräume in den Untergeschossen.
  - Teile, welche die äussere Gestalt und das Ansehen des Gebäudes bestimmen, wie z. Bsp. Balkonfassadenteile, Fenster usw.
  - Alle Anlagen und Einrichtungen, die auch den andern Stockwerkeigentümern oder mehreren von ihnen für die Benützung der Räume dienen, gleichgültig ob sich diese innerhalb oder ausserhalb der Räume, an denen Sonderrecht besteht, befinden.
  - Alle Anlagen und Gebäudeteile, die in den Aufteilungsplänen farblos sind.
2. Gemeinschaftlich sind ferner die für die Verwaltung der Liegenschaft gebildeten Rückstellungen (Erneuerungsfonds), sowie allfällige Apparate und Gerätschaften für Reinigung und Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile, soweit diese im Eigentum der Stockwerkeigentümergeinschaft sind.

## **B. BENUTZUNGSORDNUNG**

### **Die Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen**

#### **6. Grundsatz**

1. In der Verwaltung und Benutzung 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 und dieses Reglement keine Einschränkungen enthält.
2. Innerhalb der Stockwerkeinheit kann der Stockwerkeigentümer Bauteile beseitigen oder umgestalten, soweit dadurch der Bestand, die konstruktive Gliederung, die vorgegebenen Schallschutznormen oder die Festigkeit des Gebäudes, die Räume anderer Stockwerkeigentümer oder die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes nicht berührt werden. Vorbehalten bleiben ferner die baupolizeilichen Bestimmungen.
3. Änderungen an der Liegenschaft, die dem Stockwerkeigentümer die bisherige Art der Benutzung seiner Räume erschweren oder verunmöglichen, können nur mit seiner Zustimmung getroffen werden.

#### **7. Beschränkung des Nutzungsrechtes**

1. Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Nutzung oder Veränderung der Räume seines Stockwerkes, wodurch gemeinschaftliche Bauteile beschädigt oder in deren Funktion beeinträchtigt werden, der gute Ruf, der Wert oder das gute Aussehen des Hauses leidet oder andere Bewohner durch übermässige Einwirkungen belästigt oder geschädigt werden können. (wie z. Bsp. durch das Anbringen von Reklameschildern an Fenstern und Türen oder Fassadenteilen)

Insbesondere ist dem Stockwerkeigentümer untersagt:

- Die Böden seiner Räume übermässig zu belasten
  - In seinen Räumen oder in gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft feuergefährliche oder explosive Stoffe unterzubringen
  - Feuchtigkeit und Nässe entstehen zu lassen, die sich auf die Liegenschaft oder Teile davon nachteilig auswirken können
  - Den zum Stockwerk gehörenden Teilen durch die Art der Benutzung eine äussere Erscheinung zu geben, die das gute Aussehen des Hauses beeinträchtigen.
  - Die Installation von Satelliten-Antennen.
2. Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer erlässt auf Antrag der Verwaltung eine Hausordnung.
  3. Die Abstellräume sind je nach der Nutzungsart in geeigneter Weise zu isolieren, sodass die übrigen Bewohner nicht übermässig beeinträchtigt werden.
  4. Für die Benutzung der im Miteigentum stehenden Autoeinstellhalle erlässt die Verwaltung eine separate Nutzungs- und Verwaltungsordnung.

## 8. Zweckbestimmung

1. Die Stockwerkeinheiten sind grundsätzlich für Wohnzwecke bestimmt.
2. In den zu Wohnzwecken bestimmten Einheiten ist die Ausübung eines stillen Büro- oder Praxisbetriebes (keine Tierarztpraxis) gestattet. Ausdrücklich untersagt ist jegliche Art von Erotikbetrieb.
3. Jede von Ziffer 8.1 und 8.2 abweichende Zweckänderung bedarf der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer.

## 9. Unterhaltspflicht, Instandstellung und Erneuerung

1. Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die Räume und Einrichtungen, die im Sonderrecht stehen, auf seine Kosten so zu unterhalten, wie dies notwendig ist, damit das Gebäude ein gutes Aussehen bewahrt und in einwandfreiem baulichen Zustand bleibt.
2. 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 in seinem Stockwerkeigentum befindlichen Fenster, Rollläden, Balkongeländer und Sonnenstoren samt deren Bedienungsvorrichtungen. Dabei hat der Stockwerkeigentümer darauf zu achten, dass das einheitliche Aussehen des Gebäudes nicht gestört wird; die Unterhaltsarbeiten müssen bezüglich Material, Form und Farbe dem Bestehenden genau entsprechen. Insbesondere dürfen keinerlei Verschlechterungen an der Statik, dem Wärmeschutz und der Schalldämmung des Gebäudes vorgenommen werden.
3. Sofern der Stockwerkeigentümer Unterhaltsarbeiten unterlässt, die im Interesse des Aussehens des ganzen Gebäudes und dessen Umgebung geboten wären, so kann der Verwalter nach vorangegangener Anzeige die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des säumigen Stockwerkeigentümers veranlassen.
4. Gegenüber einer solchen Anordnung kann der Stockwerkeigentümer den Entscheid der Versammlung der Stockwerkeigentümer anrufen, die über die Vornahme der betreffenden Arbeiten mit Mehrheitsbeschluss nach Köpfen entscheidet.

## 10. Zutrittsrecht zu den einzelnen Stockwerken, die sich im Sonderrecht befinden, und Duldung von Arbeiten / Zutrittsrecht zu den Schutzräumen im 3. UG

1. Der Stockwerkeigentümer hat dem Verwalter und anderen Beauftragten der Gemeinschaft den Zutritt und den Aufenthalt in seinen Räumen zum Zweck der Feststellung und Behebung von Schäden zu gestatten.
2. Gleiches gilt für die Vornahme von Reparatur-, Erneuerungs- und Umbauarbeiten am Gebäude und dessen Einrichtungen.
3. Die Räume des Stockwerkeigentümers sollen mit grösstmöglicher Rücksichtnahme und wenn immer möglich nicht zur Unzeit beansprucht werden.
4. Einzelne Kellerabteile im 3. UG dienen im Katastrophenfall als Schutzräume für alle Eigentümer und Bewohner der ganzen Liegenschaft und gemäss der eingetragenen Dienstbarkeitslast für die Eigentümer und Bewohner der Parzelle 1486<sup>2</sup>, Lautengar-

tenstrasse 9. Die betroffenen Eigentümer müssen die Einrichtung der Kellerabteile so halten, dass diese Räumlichkeiten innerhalb von 24 Stunden freigemacht und von den Berechtigten als Schutzraum bezogen werden können.

#### **11. Verantwortlichkeit für die Benutzer des Stockwerkes**

1. Der Stockwerkeigentümer haftet der Gemeinschaft und jedem anderen Stockwerkeigentümer dafür, dass die Gemeinschaftsordnung auch durch alle Personen beachtet wird, die seinem Haushalt angehören, zu Besuch weilen oder denen er sonst wie durch Vertrag den Aufenthalt in seinem Stockwerk oder dessen Gebrauch gestattet hat.
2. 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 auflöst. Zu dieser Aufforderung ist der Verwalter befugt.

#### **12. Überlassen des Gebrauches an Dritte**

1. Gegenüber Vereinbarungen, mit denen eine Stockwerkeinheit ganz oder teilweise an Dritte zum Gebrauch überlassen wird (Mietverträge, Einräumung von Wohn- und Nutzungsrechten), können die übrigen Stockwerkeigentümer keine Einsprache erheben, ausgenommen bei Verletzung der Zweckbestimmung gemäss Ziffer 8. dieses Reglements.
2. Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, den Verwalter zu unterrichten, wenn er sein Stockwerk dauernd Dritten zum Gebrauch überlässt (beachte hierzu Ziff. 11 dieses Reglements).

### **Die Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen**

#### **13. Die Benutzung im Allgemeinen**

1. Jeder Stockwerkeigentümer ist unter Berücksichtigung der durch die Dienstbarkeiten bestehenden Einschränkungen berechtigt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes und der Umgebung, d.h. alle diejenigen Teile, welche nicht als Sonderrecht ausgeschieden sind und an denen kein ausschliessliches Benutzungsrecht besteht, sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen bestimmungsgemäss zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes anderen Stockwerkeigentümers und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.
2. Nicht gestattet ist namentlich:
  - Irgendwelche Veränderungen an den gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes vorzunehmen,
  - In den gemeinschaftlichen Teilen, namentlich im Treppenhaus und im Hauseingang oder vor den Wohnungseingängen irgendwelche Gegenstände zu lagern oder abzustellen (z.Bsp. Schuhe, Schuhgestelle, Garderobenständer etc.), die deren Benutzung oder das optische Erscheinungsbild beeinträchtigen, insbesondere den freien Durchgang hindern, die Reinigungsarbeiten be-

hindern oder der guten Ordnung und dem Aussehen des Gebäudes nachteilig sein können,

- Namen- und Firmenschilder sowie Reklameeinrichtungen jeglicher Art an der Fassade, im Hauseingang oder anderswo ohne Zustimmung des Verwalters anzubringen;
- Die Installation von Satelliten-Antennen an Fenstern und auf Terrassen oder an andern Fassadenteilen.
- Das Wäschetrocknen im Garten.

#### **14. Die Benutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen**

1. In der Benutzung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen wie Velo- und Mofa-Abstellplätze haben sich die Stockwerkeigentümer und die übrigen Bewohner an die von der Versammlung der Stockwerkeigentümer aufgestellten besonderen Vorschriften zu halten und sich jeder übermässigen und unnötigen Beanspruchung zu enthalten.
2. Bei Gebrauch der Einrichtungen haben Stockwerkeigentümer und übrige Benutzer grösstmögliche Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen.

#### **15. Mitbenützung des Hallenschwimmbades auf Parzelle 1486**

1. Die Eigentümer und Bewohner der Stockwerkeigentümergeinschaft sind gemäss der im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit berechtigt, die Schwimmhalle auf der Nachbarparzelle 1486<sup>2</sup> mitzubenzützen. Massgebend für die Mitbenützung und die Kostenbeteiligung ist die im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit sowie die Nutzungs- und Verwaltungsordnung des Eigentümers der belasteten Parzelle. Diese Mitbenützung steht ausschliesslich den Eigentümern und Bewohnern der Stockwerkeigentümergeinschaft persönlich zu.

Dieses Hallenschwimmbad ist nicht beaufsichtigt. Es wird von den Eigentümern und Bewohnern der Stockwerkeigentümergeinschaft auf eigene Verantwortung und eigenes Risiko benützt.

#### **16. Die Benützung des gemeinschaftlichen Gartens**

1. Bei der Benützung der gemeinschaftlichen Gartenanlage ist einerseits auf die Bäume und Pflanzen und andererseits auf das Ruhebedürfnis aller Eigentümer und Bewohner Rücksicht zu nehmen. Der Innenhof darf nur als Fluchtweg und nicht als üblicher Zugang zu den Wohnungen benützt werden. Der Verwalter kann eine Ordnung für die Gartenbenützung erlassen.

#### **17. Das Grillieren im Garten, auf Sitzplätzen, Balkonen und Dachgärten**

1. Das Grillieren im Garten und auf den Gartensitzplätzen im Innenhof ist verboten. Auf allen anderen Sitzplätzen, Balkonen und Dachgärten ist das Grillieren nur mit Gas- oder Elektrogeräten zulässig und nur, sofern die Nachbarn dadurch nicht übermässig gestört werden. Nötigenfalls erlässt der Verwalter eine entsprechende Ordnung.

2. Auf den den Eigentümern der StWEP 626-20 (3001), 626-21 (3002), 626-38 (4001), 626-39 (4002), 626-57 (5002) im Innenhof zur ausschliesslichen Benützung zuge- teilten Flächen dürfen nur Pflanzen als Sichtschutz aufgestellt werden.

#### **18. Videoüberwachung,**

1. Das Grundstück wird durch Videokameras überwacht. Die Verwaltung regelt die Art und den Umfang der Aufzeichnungen, die regelmässige Löschung dieser Aufzeich- nungen und die Modalitäten der Einsichtnahme in diese Aufzeichnungen.

#### **19. Veloparkierung**

1. Die Eigentümer und Bewohner der ganzen Überbauung stellen Ihre Velos und Mo- fas in den gemeinschaftlichen Veloräumen im ersten und zweiten Untergeschoss ab. Ein Teil der Veloabstellräume im ersten Untergeschoss steht den Eigentümern der Nachbarparzelle 1486<sup>2</sup> zur Verfügung. Massgebend ist die im Grundbuch einge- tragene Dienstbarkeit.
2. Das Abstellen von Velos und Mofas auf dem Trottoir bei den Gebäudeeingängen ist den Eigentümern, Bewohnern und Besuchern der Stockwerkeigentümergein- schaft untersagt.

#### **20. Zugänge für die Eigentümer von Autoeinstellplätzen**

1. Eigentümer von Miteigentumsanteilen an der Autoeinstellhalle, welche nicht zugleich Eigentümer einer Wohnung (einer Stockwerkeigentumsparzelle) in dieser Überbauung sind, dürfen von den gemeinschaftlichen Einrichtungen ausschliesslich die Zugänge zur Einstellhalle (d.h. die Hauseingänge und die Treppenhäuser vom Erdgeschoss in die Untergeschosse) benützen. Nicht gestattet ist Ihnen die Benüt- zung der übrigen gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen (wie z.B. das Hal- lenbad).

#### **21. Ausschliessliche Benutzungsrechte**

1. Die Gartensitzplätze im Erdgeschoss sind den Eigentümern der entsprechenden Stockwerke zur ausschliesslichen Benützung zugeteilt. Diese Gartensitzplätze sind mit der Farbe des jeweiligen Stockwerks schraffiert.
2. Die Balkone (Loggias) sind den Eigentümern der entsprechenden Stockwerke zur ausschliesslichen Benützung zugeteilt. Diese Balkone sind mit der Farbe des jewei- ligen Stockwerks schraffiert.
3. Die jeweiligen Stockwerkeigentümer haben für den Unterhalt der ihnen zur aus- schliesslichen Benützung überlassenen Gartensitzplätze und Balkone aufzukom- men, wie wenn sie daran ein Sonderrecht besässen. Untersagt sind insbesondere die Verwendung als Lagerplatz, Trocknungsplatz für Wäsche und die Ablagerung von Abfällen.

4. Die Hecken entlang der Lautengartenstrasse sowie entlang den Zugangswegen und entlang der Zufahrt zur Einstellhalle sind gemeinschaftlich. Ebenfalls gemeinschaftlich sind die Hecken, welche die zu Sondernutzung zugeteilten Gartensitzplätze trennen. Die Pflege und der Unterhalt dieser Hecken erfolgen durch die Hauswartung zulasten der Gemeinschaft. Die jeweiligen Eigentümer gewähren der Hauswartung den Zugang zur Durchführung der Pflege- und Unterhaltsarbeiten.
5. Die Dachterrassen sind den Eigentümern der entsprechenden Stockwerke zur ausschliesslichen Benützung zugeteilt. Sie sind mit der Farbe des jeweiligen Stockwerks schraffiert.

Die Erstbepflanzung entlang den Dachbrüstungen erfolgt durch die Erstellerin. Die Eigentümer sind verpflichtet, diese Bepflanzung zu unterhalten und stets in gutem Zustand zu erhalten. Andernfalls ist die Verwaltung berechtigt, diesen Unterhalt zulasten des jeweiligen Eigentümers zu besorgen.

Die jeweiligen Eigentümer sind berechtigt, die Dachterrassen zu möblieren und Einrichtungen zum Sonnenschutz anzubringen. Die jeweiligen Eigentümer sind berechtigt, auf ihren Dachterrassen einen Whirlpool oder ein Schwimmbad mit einer Wasseroberfläche von höchstens 10 m<sup>2</sup> (zehn Quadratmeter) und einer Wassertiefe von höchstens 1 m (einem Meter) zu erstellen, sofern beim Bau des Gebäudes auf Antrag und Kosten des Erstkäufers der Wohnung die notwendigen statischen Verstärkungen und akustischen Massnahmen erstellt worden sind. Erwirbt ein Eigentümer mehrere Dachterrassen, kann das Schwimmbad entsprechend vergrössert werden (z.B. 20 m<sup>2</sup> [zwanzig Quadratmeter] bei zwei Dachterrassen). Das Einholen von allfällig erforderlichen Baubewilligungen ist Sache des jeweiligen Eigentümers.

6. Ohne Zustimmung der Berechtigten dürfen diese ausschliesslichen Benützungsrechte weder geändert noch aufgehoben werden.

## 22. Hausordnung

1. Das Musizieren im üblichen Umfang (Freizeit und Hobby) in den Wohnungen ist im Rahmen der Hausordnung zulässig, soweit die übrigen Eigentümer und Bewohner nicht gestört werden. Laute Instrumente sind durch geeignete Massnahmen zu dämpfen bzw. zu isolieren. Professionelles Üben und Musizieren ist nicht möglich.
2. Der Einbau und der Betrieb eines Whirlpools in den einzelnen Wohnungen ist zulässig, sofern entsprechende Schallschutzmassnahmen erstellt werden und die übrigen Eigentümer und Bewohner nicht gestört werden und sofern die Ruhezeiten gemäss der Hausordnung eingehalten werden.
3. Weitere Vorschriften über die Benutzung der Stockwerkeinheiten und der gemeinschaftlichen Teile, Anlagen und Einrichtungen können in einer Hausordnung aufgestellt werden. Sie wird auf Antrag des Verwalters durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer mit einfacher Mehrheit beschlossen und abgeändert. Solange keine andere Ordnung beschlossen wird, gelten die Basler Hausordnung und die Basler Heimtierordnung.
4. Die Hausordnung ist auch für Personen verbindlich, denen der Stockwerkeigentümer seine im Sonderrecht stehenden Räume zur Benutzung überlassen hat oder die vorübergehend (z. Bsp. besuchsweise) bei ihm weilen.

### **23. Schadenmeldung**

1. Jeder Stockwerkeigentümer ist gehalten, die Verwaltung über Schäden, die er an seinem oder an den gemeinschaftlichen Gebäudeteilen und Einrichtungen feststellt, sofort zu unterrichten.
2. Bei längerer Abwesenheit ist ein Wohnungsschlüssel beim Verwalter, beim Hauswart oder bei einem während dieser Zeit anwesenden Hausbewohner, der dem Verwalter zu benennen ist, zu deponieren. Falls der Zugang nicht möglich ist, haftet der Stockwerkeigentümer für eventuelle Schäden. In Notfällen darf sein Stockwerk gewaltsam betreten werden.

## **C. DIE KOSTEN FÜR DIE VERWALTUNG UND DEN UNTERHALT DER GEMEINSCHAFTLICH BENUTZTEN TEILE UND ANLAGEN**

### **24. Begriff der gemeinschaftlichen Kosten**

1. Gemeinschaftlich sind alle Kosten, die durch Benutzung, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile und durch die gemeinschaftliche Verwaltung entstehen.
2. Dazu gehören insbesondere:
  - Die Kosten für den laufenden Unterhalt (eingeschlossen die Reinigung), Instandstellung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen;
  - Die anteiligen Kosten des Betriebes und des Unterhalts des Hallenschwimmbades auf der Nachbarparzelle;
  - Die Kosten des Betriebes der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen;
  - Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten;
  - Öffentlich-rechtliche Beiträge und Abgaben, soweit sie die Gemeinschaft insgesamt betreffen;
  - Prämien der gemeinschaftlichen Versicherungen (Feuer-, Wasserschaden, Haftung als Werkeigentümer etc.);
  - Die Kosten der Verwaltung, insbesondere die Entschädigung an den Verwalter und die Kosten für die Hauswartung;
  - Die Einlagen in den Erneuerungsfonds.
  - Die Kosten der Radioempfangskonzession für die zentrale Musikanlage für die Einstellhalle und die Eingangshallen usw., die Radio- und TV-Gebühren (soweit diese nicht direkt verrechnet werden), Gebühren für den Notruf in den Aufzügen.
  - Die Kosten der gemeinschaftlichen Gartenanlage mit Einschluss der Kosten für Pflege und Unterhalt der Hecken;
  - Die Kosten der gemeinschaftlichen Zentralheizungs-, Warmwasserversorgungs-, und Elektroverteilanlagen und die allfälligen gemeinschaftlichen Radio- und TV-Empfangsanlagen sowie der zentralen Musikanlage und der Videoüberwachungsanlage und der entsprechenden Leitungen für Heizung, Warmwasser und Kaltwasser, Lüftung, Elektrisch, Telefon, Radio, Fernsehen, Abwasser, Regenwasser- und Versickerungsanlagen, zentrale Musikanlage;
  - Die Kosten der Komfortlüftungsanlagen (Unterhalt, Reparatur, Service, Filterwechsel usw.).

Erträge, die der Gemeinschaft zukommen, sind der Kostenrechnung gutzuschreiben.

## **25. Grundsatz für die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten**

1. Die gemeinschaftlichen Kosten werden von den Stockwerkeigentümern nach Massgabe ihrer Wertquoten getragen, soweit dieses Reglement keine abweichende Regelung vorsieht.
2. Verursacht ein Stockwerkeigentümer durch sein Verhalten oder durch das Verhalten von in seiner Verantwortung stehenden Personen eine Erhöhung der gemeinschaftlichen Kosten, hat er für die betreffende Kostenerhöhung allein aufzukommen.
3. Sind an einem Stockwerk mehrere Personen beteiligt, so haften sie für den betreffenden Kostenanteil solidarisch.

## **26. Erneuerungsfonds**

1. Zur teilweisen Bestreitung der alle Stockwerkeigentümer treffenden Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungsarbeiten wird ein Erneuerungsfonds gebildet. Dieser muss - ab dem Jahr 2017 - jährlich mindestens mit einem Promille des indexierten Gebäudeversicherungswertes der Liegenschaft und im Übrigen gemäss Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer gespeist werden.
2. Der Erneuerungsfonds braucht nicht mehr geäuft zu werden, wenn er die Höhe von 3% des indexierten Gebäudeversicherungswertes erreicht hat. Solange der Fonds die Höhe von 1,5% des indexierten Gebäudeversicherungswertes nicht übersteigt, dürfen ihm nur Erneuerungskosten belastet werden.
3. 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 keine anderen Mittel zur Verfügung stehen.
4. Der Erneuerungsfonds wie auch die Fondserträge gehören der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer. Dem einzelnen Stockwerkeigentümer steht somit unter keinem Titel ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteiles am Erneuerungsfonds zu. Die eingezahlten Beiträge werden einem Stockwerkeigentümer, der seine Stockwerkeinheit verkauft, nicht zurückgezahlt, sondern dem jeweiligen Erwerber gutgeschrieben.
5. Für die Autoeinstellhalle wird nach den gleichen Grundsätzen ein separater Erneuerungsfonds gebildet.

## **27. Einzug der Beiträge und Vorschüsse**

1. Die Vorauszahlungen der Stockwerkeigentümer für die gemeinschaftlichen Kosten (z.Bsp. Heizungskosten, Wassergebühren, Hauswartung, Verwaltung etc.) und die Einlagen in den Erneuerungsfonds werden vom Verwalter eingezogen.
2. Die Höhe der von den Stockwerkeigentümern zu leistenden Vorschüsse wird von der Versammlung der Stockwerkeigentümer zusammen mit dem Voranschlag für das jeweilige Rechnungsjahr festgesetzt. Solange keine Neufestsetzung beschlossen ist, gilt der Beschluss des Vorjahres.

3. Die Vorschüsse und die Einlagen in den Erneuerungsfonds sind jeweils halbjährlich zum Voraus auf den ersten eines jeden Monats zu leisten; es wird darüber nach Abschluss des Rechnungsjahres abgerechnet.
4. Schuldner der nicht durch Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Stockwerkeigentümer am Ende eines Rechnungsjahres.

## **28. Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten**

1. Für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen hat die Gemeinschaft Anspruch auf Eintragung des Pfandrechtes am Anteil des säumigen Stockwerkeigentümers.
2. Der Gemeinschaft steht für die gleichen Beitragsforderungen zudem ein Retentionsrecht an den beweglichen Sachen zu, die sich in den Räumen eines säumigen Stockwerkeigentümers befinden.
3. Pfand- und Retentionsrecht bestehen für sämtliche Forderungen aus den von der Versammlung der Stockwerkeigentümer genehmigten Jahresrechnungen und Budgets sowie für Ansprüche aus Ersatzvornahme.
4. Die Eintragung ist vom Verwalter namens der Gemeinschaft innert nützlicher Frist zu bewirken. Die gesetzliche Grundlage findet sich in ZGB Art. 712i (für das gesetzliche Pfandrecht) und in ZGB Art. 712k (für das Retentionsrecht).

## **D. UNTERHALT, UMBAU UND ERNEUERUNG DES GEBÄUDES**

### **29. Die Versicherung des Gebäudes**

1. Die Versicherung des ganzen Gebäudes gegen Feuer- und Wasserschäden, Glasbruch in den Allgemeinräumen sowie für die Haftpflicht des Werkeigentümers ist eine gemeinschaftliche Angelegenheit der Stockwerkeigentümer.
2. 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.
3. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschliesst, welche Gefahren zu versichern sind.
4. Die Versicherung weiterer Risiken ist Sache jedes einzelnen Stockwerkeigentümers.

### **30. Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten**

1. Die Gemeinschaft hat alle für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft notwendigen Unterhalts-, Wiederherstellungs- oder Erneuerungsarbeiten vornehmen zu lassen. Im Rahmen seiner Zuständigkeiten werden die Arbeiten vom Verwalter angeordnet.
2. Werden diese Arbeiten oder hierzu notwendige Verwaltungshandlungen von der Versammlung der Stockwerkeigentümer nicht beschlossen, so kann jeder Stock-

werkeigentümer vom Richter verlangen, dass er sie anordne oder den Verwalter oder einen Dritten zu ihrer Anordnung und Durchführung ermächtige.

3. Dringliche Massnahmen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder grösserem Schaden zu bewahren, kann, wenn der Verwalter nichts vorkehrt, nötigenfalls jeder Stockwerkeigentümer von sich aus ergreifen.
4. In allen Fällen tragen die Stockwerkeigentümer die sich daraus ergebenden Kosten nach Massgabe ihrer Anteile (Wertquoten).

### **31. Nützliche Änderungen an der Liegenschaft**

1. 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.
2. 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.

### **32. Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen**

1. Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, können nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ausgeführt werden.
2. Wird die Massnahme mit der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich die Mehrheit aller Anteile (Wertquoten) vertreten, beschlossen, so kann sie auch gegen den Willen eines nicht zustimmenden Stockwerkeigentümers ausgeführt werden, falls die übrigen für eine bloss vorübergehende Beeinträchtigung Ersatz leisten und seinen Kostenanteil übernehmen.
3. Stockwerkeigentümer, die an den Kosten einer solchen Massnahme keine Beiträge leisten, können die neu geschaffenen Anlagen und Einrichtungen erst benutzen, wenn sie den entsprechenden Anteil an den ursprünglichen Kosten erbringen.

### **33. Die Zerstörung des Gebäudes**

1. 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 ausgeschieden sind, möglich, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Hierfür gelten die Bestimmungen über die Aufhebung des Stockwerkeigentums.
2. Die Stockwerkeigentümer, welche die Gemeinschaft fortsetzen wollen, können die Aufhebung durch Abfindung der übrigen zum Verkehrswert im Falle des Wiederaufbaus abwenden.

3. Für den Beschluss über den Wiederaufbau sind die Bestimmungen über die nützlichen Änderungen an der Liegenschaft anwendbar.
4. Hat die Zerstörung des Gebäudes geringeren Umfang als die Hälfte des Wertes, oder ist dieser zum überwiegenden Teil durch Versicherungen gedeckt, so kann der Wiederaufbau mit der Mehrheit nach Personen und Anteilen beschlossen werden.

## **E. DIE VERWALTUNG**

### **34. Die Träger der Verwaltung**

1. Träger der Verwaltung sind die Versammlung der Stockwerkeigentümer, der Verwalter und der Ausschuss der Stockwerkeigentümerversammlung, soweit ein solcher bestellt wird.

### **Die Versammlung der Stockwerkeigentümer**

#### **35. Die Zuständigkeit**

1. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz, dem Begründungsakt, dem Reglement oder Vertrag zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören, soweit sie nicht dem Verwalter zugewiesen sind.
2. Soweit das Gesetz darüber nicht besondere Bestimmungen enthält, finden auf die Versammlung der Stockwerkeigentümer die Vorschriften des Vereinsrechtes sinngemäss Anwendung.
3. Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse zu:
  - Wahl und Abberufung des Verwalters, dessen Beaufsichtigung sowie Abschluss eines entsprechenden Vertrages zwischen der Gemeinschaft und dem Verwalter;
  - Genehmigung der Jahresrechnung;
  - Genehmigung des Voranschlages und Festsetzung der von den Stockwerkeigentümern zu leistenden Vorschüssen;
  - Festsetzung der Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds;
  - Entlastung des Verwalters;
  - Wahl und Abberufung des Ausschusses der Stockwerkeigentümer (soweit ein solcher eingesetzt werden soll);
  - Bezeichnung der abzuschliessenden Versicherungen;
  - Die Anlage der Gelder im Erneuerungsfonds;
  - Erlass einer Hausordnung und weiterer Vorschriften über die Benützung gemeinschaftlicher Teile.

#### **36. Einberufung und Leitung der Versammlung der Stockwerkeigentümer**

1. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens 20 Tagen mit Angabe der zu behandelnden Gegenstände

de einberufen. Der Einladung ist die Jahresrechnung sowie der Voranschlag für das neue Geschäftsjahr beizulegen.

2. Anträge zu Händen der Versammlung sind dem Verwalter mindestens 10 Tage vor der Versammlung schriftlich einzureichen. Dieser bringt sie rechtzeitig vor der Versammlung den Stockwerkeigentümern zur Kenntnis.
3. Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft es der Verwalter als notwendig erachtet, wenn es der Ausschuss der Stockwerkeigentümer (sofern ein solcher eingesetzt ist) oder Stockwerkeigentümer, die mindestens einen Viertel der Anteile besitzen, verlangen.
4. Der Verwalter leitet die Versammlung, sofern nichts anderes beschlossen wird.
5. Alle Beschlüsse der Versammlung sowie die zu Protokoll abgegebenen Erklärungen von Stockwerkeigentümern sind zu protokollieren. Die Namen aller Anwesenden sowie die allfälligen Vertretungsverhältnisse sind im Protokoll festzuhalten. Das vom Verwalter und - soweit vorhanden - vom Protokollführer unterzeichnete Protokoll ist aufzubewahren und einem allfälligen Rechtsnachfolger zu übergeben.

### **37. Die Beschlussfähigkeit**

1. Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilberechtigt sind, anwesend oder vertreten ist.
2. Für den Fall der ungenügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 20 Tagen und nicht später als zwei Monate seit der ersten stattfinden darf.
3. Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn der dritte Teil aller Stockwerkeigentümer anwesend oder vertreten ist.

### **38. Die Ausübung des Stimmrechtes**

1. 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.
2. Steht einem Stockwerkeigentümer mehr als ein Stockwerk zu, so kann er die Rechte für jedes Stockwerk gesondert geltend machen.
3. Ein Stockwerkeigentümer kann sich nur durch ein anderes Mitglied der Stockwerkeigentümergeinschaft vertreten lassen.
4. Stockwerkeigentümer, die ihren Wohnsitz im Ausland haben, sollten einen in der Schweiz wohnhaften Zustellungsbevollmächtigten bezeichnen.

### **39. Stimmrecht bei Nutzniessung**

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

2. 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.

#### 40. Die Beschlussfassung im Allgemeinen

1. Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse mit der Mehrheit der Stimmen der anwesenden Stockwerkeigentümer, soweit nicht im Gesetz oder in diesem Reglement etwas anderes vorgeschrieben ist.
2. Bei Stimmgleichheit kann der Verwalter den Stichentscheid fällen.
3. Jeder Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer kann durch die schriftliche Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ersetzt werden.

#### 41. Das qualifizierte Mehr

1. Der Zustimmung der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich mehr als die Hälfte der Anteile vertreten, bedürfen:
  - Die Anordnung von Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Sache bezwecken;
  - Erlass und Abänderung dieses Reglements (beachte dazu Ziffer 42. dieses Reglements).
  - Der Wiederaufbau des teilweise zerstörten Gebäudes.
2. Die Wahl und die Abberufung des Verwalters erfolgt mit einer 2/3-Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich mehr als 2/3 der Anteile vertreten.

#### 42. Die Einstimmigkeit

1. Der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bedürfen Beschlüsse über die Abänderung des Reglements, soweit sich diese auf nachfolgend aufgeführte Sachverhalte beziehen:
  - Die Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen (Ziffer 35. dieses Reglements) und die Verbindlichkeit von Beschlüssen der Versammlung der Stockwerkeigentümer;
  - Die Umschreibung der im Sonderrecht stehenden Teile des Gebäudes sowie die sich im alleinigen Nutzungsrecht eines Stockwerkeigentümers befindlichen Teile des Gebäudes oder Bodens (räumliche Ausscheidung) (Ziffer 2. dieses Reglements);
  - Die Zweckbestimmung der Stockwerkeinheiten (Ziffer 8. dieses Reglements);
  - Die Abänderung der Bestimmungen über den Ausschluss eines Stockwerkeigentümers (Ziffer 53. dieses Reglements);
  - Andere Bestimmungen, für deren Änderung dieses Reglement Einstimmigkeit vorschreibt;

- Unter Vorbehalt von Ziffer 32. dieses Reglements, Beschlüsse über Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung der Sache oder der Bequemlichkeit dienen;
- Beschlussfassung über die Aufhebung des Stockwerkeigentums (Ziffer 55. dieses Reglements);
- Beschlüsse bezüglich der Verfügung über die Liegenschaft als Ganzes (Veräusserung, Belastung);
- Die Änderung von Artikel 41 dieses Reglementes

#### **43. Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung**

1. Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer, die das Gesetz, den Gründungsakt oder dieses Reglement verletzen, können von jedem Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist, nachdem er von ihnen Kenntnis erlangt hat, beim Richter angefochten werden. Dem Verwalter ist vorgängig oder spätestens gleichzeitig darüber Mitteilung zu machen.

#### **Der Verwalter**

#### **44. Wahl und Abberufung**

1. Die Versammlung wählt einen Verwalter, der Stockwerkeigentümer oder Aussenstehender sein kann. Der Verwalter soll über die erforderlichen Fähigkeiten und Erfahrung für die Erfüllung der ihm zustehenden Obliegenheiten verfügen. Wählbar ist auch eine juristische Person.
2. Kommt die Bestellung des Verwalters durch die Versammlung nicht zustande, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Ernennung durch den Richter verlangen.
3. Der Verwalter kann von der Versammlung jederzeit mit qualifiziertem Mehr (gemäss Ziffer 41.2) abberufen werden, vorbehalten bleiben dessen vertragliche Ansprüche.

#### **45. Vereinbarung mit dem Verwalter**

1. Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer schliesst mit dem Verwalter einen Vertrag, der insbesondere Dauer des Amtes, Kündigungsfrist und die Grundsätze für die Bemessung der Entschädigung regelt.
2. Die Wahl des Verwalters erfolgt erstmals auf die Dauer von fünf Jahren. Darnach verlängert sich dessen Amtszeit jeweils um drei weitere Jahre, wenn die Versammlung nicht einen andern Beschluss fasst.

#### **46. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters im Allgemeinen**

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

2. Er wacht darüber, dass bei der Ausübung der Sondernutzungsrechte sowie bei der Benutzung der gemeinschaftlichen Teile die Vorschriften des Gesetzes, des Reglements und der Hausordnung befolgt werden.
3. Der Verwalter kann Reparaturen und Anschaffungen, die im Voranschlag nicht vorgesehen sind, bis zum Betrag von CHF 5'000.-- (fünftausend) im Einzelfall, jedoch nicht mehr als CHF 20'000.-- (zwanzigtausend) im Jahr in eigener Zuständigkeit veranlassen. Diese beiden Beträge werden alle 5 Jahre der Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Die erste Anpassung erfolgt für das Jahr 2017, Basis ist der Index vom Januar 2012.
4. Der Verwalter nimmt an den Versammlungen der Stockwerkeigentümer nur mit beratender Stimme teil, sofern er nicht selber Stockwerkeigentümer ist. Vorbehalten bleibt die Ausübung des Stichentscheides gemäss Ziffer 40.2 dieses Reglements.

#### 47. Einzelne Befugnisse und Aufgaben des Verwalters

Dem Verwalter obliegt insbesondere:

- Die ordentliche Verwaltung der Überbauung;
- Der Abschluss von Versicherungen (Haftpflicht und Sachversicherungen);
- Die Einstellung und Beaufsichtigung des Hauswartes und seiner Hilfspersonen oder die Beauftragung einer Hauswartungsfirma;
- Die Versammlung der Stockwerkeigentümer alljährlich einzuberufen und ihr Bericht über die Geschäftsführung und die 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 Miteigentümer 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 Bücher und Akten zu gewähren;
- Die Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer auszuführen;
- Alle Baupläne und für das Gebäude relevante Akten aufzubewahren;
- Die Überwachung des Heizbetriebes;
- Alle Massnahmen von sich aus zu treffen, die keinen Aufschub ertragen, um die Gemeinschaft vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren.
- Änderungen dieses Reglements im Grundbuch anzumerken.

#### 48. Die Vertretung der Gemeinschaft

1. In allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung vertritt der Verwalter im Rahmen der ihm zustehenden Aufgaben die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer nach aussen.
2. Zur Vertretung der Stockwerkeigentümer im Zivilprozess bedarf der Verwalter der Zustimmung durch die Versammlung.

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

#### **49. Die Haftung der Gemeinschaft für Handlungen des Verwalters**

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

#### **50. Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters**

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

### **F. ÄNDERUNGEN IM BESTAND DER STOCKWERKEIGENTÜMER UND AUFHEBUNG DES STOCKWERKEIGENTUMS**

#### **51. Veräusserung und Belastung des Stockwerkeigentums**

1. Das Stockwerkeigentum ist veräusserlich und vererblich. Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, sein Stockwerk beliebig zu belasten.
2. Gegenüber einer Veräusserung eines Stockwerkes haben die übrigen Stockwerkeigentümer kein Vorkaufs- und Einsprucherecht.

#### **52. Rechtsstellung des Erwerbers**

1. 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 Rechts an einem Stockwerk (z.B. Pfandgläubiger) ohne weiteres verbindlich.
2. Jeder Stockwerkeigentümer ist ausdrücklich verpflichtet, von den sich aus Vereinbarung und Reglement ergebenden Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger Kenntnis zu geben. Er haftet dem Erwerber gegebenenfalls für Schaden, der sich aus der Nichtbeachtung dieser Verpflichtung ergibt. Der Verwalter ist über eine bevorstehende Handänderung rechtzeitig zu orientieren.
3. Der Erwerber und der Veräusserer eines Stockwerkes haben dem Verwalter vom Eigentumsübergang ohne Verzug Kenntnis zu geben.

### **53. Ausschluss eines Stockwerkeigentümers**

1. Ein Stockwerkeigentümer kann aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn er durch sein Verhalten oder durch das Betragen von Personen, denen er den Gebrauch der Sache überlassen hat oder für die er einzustehen hat, seine Verpflichtungen gegenüber der Gemeinschaft oder einzelnen Mitberechtigten so schwer verletzt hat, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann.
2. Der Ausschluss erfolgt durch richterliches Urteil 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 (ZGB Art. 649b).
3. Falls der ausgeschlossene Stockwerkeigentümer sein Stockwerk nicht innert der vereinbarten oder vom Richter festgesetzten Frist veräussert, so wird es nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken versteigert. Der Antrag auf Versteigerung kann vom Verwalter gestellt werden.

### **54. Beseitigung von anderen Berechtigten**

1. 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.

### **55. Aufhebung des Stockwerkeigentums**

1. Das Stockwerkeigentum kann nur durch Vereinbarung aller Stockwerkeigentümer aufgehoben werden.
2. Vorbehalten bleibt die Aufhebung bei Zerstörung des Gebäudes.
3. Wird das Stockwerkeigentum durch Veräusserung der ganzen Liegenschaft aufgehoben, so teilen die Stockwerkeigentümer den Erlös mangels anderer Abrede im Verhältnis der Wertquote.

## **G. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **56. Anmerkung des Reglements im Grundbuch**

1. Dieses Reglement über die Benutzung und Verwaltung ist im Grundbuch anzumerken. Zur Anmerkung wird das Grundbuchamt des Kantons Basel-Stadt ermächtigt.
2. Der Verwalter ist gehalten, für die Anmerkungen aller Änderungen an diesem Reglement besorgt zu sein.

### **57. Abänderung und Ergänzung des Reglements**

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

2. Hierzu bedarf es der Zustimmung der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich mehr als die Hälfte der Anteile vertreten.
3. Vorbehalten bleibt die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer, wo dies vorgeschrieben ist (Ziffer 42 dieses Reglements).

#### 58. Gerichtsstand und Domizilklausel

1. Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstand Basel-Stadt. Dies gilt für den Fall des Wohnsitzes im Ausland auch für allfällige Betreibungen.
2. Zustellungen an die Stockwerkeigentümergeinschaft können an die Adresse des Verwalters wirksam vorgenommen werden. Der Verwalter ist dafür verantwortlich, dass die Stockwerkeigentümer, wo notwendig, vom Inhalt dieser Zustellungen innert nützlicher Frist Kenntnis erhalten.

#### 59. Verweis auf die gesetzlichen Bestimmungen

Soweit dieses Reglement nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über das Stockwerkeigentum (Art. 712 a ff.), über das Miteigentum (Art. 647 ff.) und über das Vereinsrecht (Art. 64 ff.).

Basel, den 20. Juni 2011 / revidiert am 20.12.2012

Die Grundeigentümerin: Construba AG



Basel-Stadt  
Text: F  
GRUNDEIGENTUM BASEL-STADT