

Beleg Nr. 2001/1835/01/1

## **REGLEMENT**

**STOCKWERKEIGENTÜMER-GEMEINSCHAFT**

**LEHENMATTSTRASSE 242, 244, 248**

**BASEL**

## INHALTSVERZEICHNIS

Seite

A.	Eigentumsverhältnisse	1 - 2
B.	Benützung der Teile im Sonderrecht	3 - 4
C.	Benützung der gemeinschaftlichen Teile	5 - 6
D.	Gemeinschaftliche Kosten	7 - 8
E.	Unterhalt, Umbau und Erneuerung des Gebäudes	9
F.	Eigentümerversammlung	10 - 12
G.	Der Verwalter	13
H.	Diverse Bestimmungen	14 - 15
Anhang:	Aufstellung der Wertquoten	16 - 18

## REGLEMENT

### **für die Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft Lehenmattstrasse 242, 244 und 248, Basel**

#### **A. Eigentumsverhältnisse**

##### **1. Gegenstand**

An der Liegenschaft Sektion V Parzelle 1067<sup>3</sup> des Grundbuchs der Stadt Basel, mit Gebäuden Lehenmattstrasse 242, 244 und 248, besteht Stockwerkeigentum im Sinne von Art. 712 a ff des Schweizerischen Zivilgesetzbuches.

##### **2. Aufteilung**

Die Liegenschaft ist gemäss Eintrag im Grundbuch in Stockwerkeigentumsanteile aufgeteilt, wie sie in der im Anhang beigefügten Aufstellung angegeben sind. Die Lage der einzelnen Stockwerke und die dazugehörenden Räume ergeben sich im einzelnen aus den Aufteilungsplänen, die Bestandteil des Begründungsaktes und dieses Reglementes sind.

##### **3. Aenderung der Wertquoten**

Aenderungen der Wertquoten bedürfen der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer. Das gleiche gilt für Aenderungen in der Zuteilung einzelner Teile zu Sonderrecht. Die betreffenden Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung und der Eintragung im Grundbuch.

##### **4. Sonderrecht**

Das Sonderrecht des Stockwerkeigentümers umfasst die zur betreffenden Wohnung gehörenden Räume und Einrichtungen. Gegenstand des Sonderrechts sind insbesondere:

- die inneren Zwischenwände, soweit sie keine tragende Funktion haben,
- die Fussböden, deren Beläge sowie Deckenverputze,
- die Verkleidung der Wände gegen die im Sonderrechte stehenden Räume,
- die Türen und Fenster der im Sonderrecht stehenden Räume samt den Läden und allfälligen Sonnenstoren,
- die eingebauten Schränke,
- die zum Objekt gehörenden Balkone (Innenseiten),
- die Küchen-, Bade- und Toilettenreinrichtungen,
- die Rohrleitungen, von ihren Abzweigungen von den gemeinschaftlichen Leitungen an.

## 5. Gemeinschaftliche 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,
- Teile, welche die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen,
- 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 Sonderrechte bestehen, befinden,
- Transformatorengebäude 248 A,
- Alle Räume, an denen kein Sonderrecht besteht, insbesondere die Hauseingänge, die Vorplätze, die Treppenhäuser, die Lifte, der Heizungsraum, Wasch- und Trockenräume.

Gemeinschaftlich sind ferner die für die Verwaltung der Liegenschaft gebildeten Rückstellungen (Erneuerungsfonds), die zur Reinigung und zum Unterhalt benötigten Gerätschaften, sowie das durch den Verwalter angeschaffte Heiz- und Putzmaterial.

## **B. Die Benützung der Teile im Stockwerkeigentum**

### **6. Grundsatz**

Jeder Stockwerkeigentümer ist in der Verwaltung, Benützung und baulichen Ausgestaltung der Teile im Sonderrecht frei, soweit dies mit den gleichen Rechten jedes anderen Stockwerkeigentümers und den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist oder dieses Reglement keine Einschränkungen enthält.

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

Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Nutzung oder bauliche Veränderung, wodurch gemeinschaftliche Bauteile beschädigt oder deren Funktion beeinträchtigt würde, der Wert oder das gute Aussehen des Hauses eine Einbusse erleiden oder andere Bewohner durch übermässige Einwirkung belästigt oder geschädigt würden.

Im besonderen 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 könnten,
- seinen Räumen durch Anschriften, Reklamevorrichtungen oder durch die Art der Benützung eine äussere Erscheinung zu geben, die das gute Aussehen des Gebäudes beeinträchtigt,
- mehr als eine ortsübliche Anzahl Personen zu dauerndem Aufenthalt in sein Stockwerk aufzunehmen,

Im übrigen bleibt eine Hausordnung vorbehalten.

### **8. Bauliche Veränderungen**

Die bauliche Ausgestaltung der Teile im Sonderrecht darf nur verändert werden, soweit dadurch der Bestand, die konstruktive Gliederung, die Festigkeit, die Schallisolation, die äussere Gestaltung und das Aussehen des Gebäudes und der übrigen Stockwerke nicht beeinträchtigt werden. Die bau- und feuerpolizeilichen Vorschriften bleiben vorbehalten. Der Stockwerkeigentümer haftet der Gemeinschaft und den anderen Stockwerkeigentümern für die Folgen, die seine baulichen Massnahmen zeitigen.

### **9. Benützungszweck**

Die Stockwerke dienen ausschliesslich Wohnzwecken, Büros, Arzt-/Anwaltspraxen oder ruhigem Gewerbe. Eine Tätigkeit, die Lärm, Erschütterungen oder andere unangenehme Auswirkungen irgendwelcher Art mit sich bringt oder die Bewohner sonstwie beeinträchtigt, ist auf keinen Fall gestattet.

Ausgenommen hiervon ist die Stockwerkeigentumspartzeile 1067 – 33 auf der auch ein Café/Restaurant betrieben werden darf.

## 10. **Unterhaltungspflicht**

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, seine Räumlichkeiten und Einrichtungen auf eigene Kosten so zu unterhalten, wie dies nötig ist, damit das Gebäude ein gutes Aussehen bewahrt und in einwandfreiem baulichem Zustande bleibt.

Zulasten des einzelnen Stockwerkeigentümers gehen insbesondere die Kosten für Unterhalt, Reparatur oder Erneuerung folgender Gegenstände und Einrichtungen:

- der zur betreffenden Wohnung gehörenden Fenster, Rolläden, Lamellen- und Sonnenstoren und Türen, sowie die dazu gehörenden Bedienungsvorrichtungen,
- der zu seiner Wohnung gehörenden Fensterscheiben.

Werden solche Unterhaltsarbeiten nicht vorgenommen, so kann sie der Verwalter nach vorheriger Anzeige auf Kosten des betreffenden Stockwerkeigentümers veranlassen.

## 11. **Zutrittsrecht**

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, sowie für die Vornahme von Reparatur-, Unterhalt- und Erneuerungsarbeiten am Gebäude zu gestatten.

## 12. **Verantwortlichkeit für die Bewohner des Stockwerkes**

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

Bei Vermietung des Stockwerkes ist unverzüglich dem Verwalter Mitteilung zu erstatten. Gibt das Verhalten des Mieters zu Klagen Anlass und bleiben wiederholte Ermahnungen fruchtlos, so kann die Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft vom betreffenden Stockwerkeigentümer verlangen, dass er den Mietvertrag innerhalb von sechs Monaten kündigt oder durch Rücktritt aus wichtigen Gründen auflöse.

1

16

17

## C. Die Benutzung der gemeinschaftlichen Teile

### 13. Die Benutzung im allgemeinen

Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen zu benützen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes anderen und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist. Er hat dabei Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen.

### 14. Beschränkungen

Dem Stockwerkeigentümer ist insbesondere untersagt:

- irgendwelche Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes und an dessen Untergrund sowie an der Liegenschaft überhaupt vorzunehmen,
- in Ausgängen, auf Treppen und anderswo irgendwelche Gegenstände zu lagern oder abzustellen, die deren Nutzungsberechtigung, insbesondere den freien Durchgang hindern oder der guten Ordnung und dem Aussehen des Gebäudes sonstwie abträglich sind,
- Namen- und Firmenschilder am Hauseingang oder anderswo an anderen als an den dafür bestimmten Stellen und in anderer als der vom Verwalter vorgeschriebenen Grösse, Ausführung und Anordnung anzubringen,
- das Abstellen von Motorfahrzeugen (Autos, Motorräder, Mofas) auf der gemeinschaftlichen Parzelle an anderer als der ihm zugewiesenen Stelle,
- Private Radio- und Fernsehantennen zu installieren.

### 15. Alleiniges Benützungsrecht

Jedem Stockwerkeigentümer steht an dem für die betreffende Wohnung bestimmten Kellerabteil ein Nutzungsrecht zu. Diese Kellerabteile befinden sich in den Schutzräumen. Im Kriegsfall werden die Schutzräume, soweit erforderlich, für Zivilschutzzwecke hergerichtet und sind von den Stockwerkeigentümern zu räumen. Die Kosten für die Aenderungen sind solche der Gemeinschaft.

Dem jeweiligen Stockwerkeigentümer der Parzelle 1067 – 33 (Café) steht das alleinige Benützungsrecht an Terrasse und Freifläche sowie den Parkplätzen vor dem Café gemäss Aufteilungsplan (braun) zu.

### 16. Hausordnung

Nähere Vorschriften über die Benützung der gemeinschaftlichen Teile des Hauses können in einer Hausordnung geregelt werden. Diese kann durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer mit einfacher Mehrheit abgeändert werden.

### 17. Meldepflicht

Jeder Stockwerkeigentümer ist gehalten, dem Verwalter Schäden, die er an gemeinschaftlichen Teilen, Anlagen, Einrichtungen und Räumen feststellt, sofort zu melden.

Bei längerer Abwesenheit hat der Stockwerkeigentümer beim Verwalter oder bei einer kurzfristigen erreichbaren Vertrauensperson einen Schlüssel zu seinem Stockwerkeigentum zu deponieren. Er haftet für Schäden, die mangels Zugangsmöglichkeit entstehen.

## D. Gemeinschaftliche Kosten

### 18. Begriff

Gemeinschaftlich sind alle Kosten, die durch die Benützung, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile, Anlagen, Einrichtungen und Räume sowie durch die Verwaltung entstehen, Hiezu gehören insbesondere:

- Kosten für den laufenden Unterhalt (inkl. Reinigung), Reparaturen und Erneuerungen an Grundstück, Gebäude, gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen,
- Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten,
- Oeffentlich-rechtliche Beiträge und Abgaben, soweit sie die Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft betreffen,
- Prämien der Liegenschaftsversicherung (Gebäude-, Haftpflicht-, Wasserschadenversicherung),
- Die Kosten der Verwaltung gemäss Verwaltungsvertrag,
- Einlagen in Erneuerungsfonds,
- Alle übrigen im Budget aufgestellten und von der Gemeinschaft genehmigten Kosten.

### 19. Kostenverteilung

Soweit im Nachstehenden keine abweichende Regelung getroffen ist, werden die Kosten auf die Stockwerkeigentümer nach Massgabe ihrer Wertquoten verteilt.

Die Heizkosten werden nach separatem Schlüssel verteilt.

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

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

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

### 20. Erneuerungsfonds

Zur teilweisen Bestreitung der Kosten für den Unterhalt und die Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile, Anlagen, Einrichtungen und Räume wird ein Erneuerungsfonds gebildet. Die Aeuftung erfolgt durch jährliche Einlagen, deren Höhe die Versammlung der Stockwerkeigentümer festsetzt. Die Einlagen werden im Verhältnis der Wertquoten getragen.

Aufwendungen zulasten des Erneuerungsfonds bedürfen eines Beschlusses der Versammlung der Stockwerkeigentümer. Vorbehalten bleibt die Bestreitung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten, für deren Bezahlung andere Mittel nicht zur Verfügung stehen.

Dem Stockwerkeigentümer steht kein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils am Erneuerungsfonds zu.

## **21. Vorschüsse/Beiträge**

Die Stockwerkeigentümer haben für ihren Anteil an den gemeinschaftlichen Kosten angemessene Vorschüsse zu leisten. Deren Höhe wird durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer im Rahmen des Jahresbudgets festgesetzt. Die Vorschüsse werden vom Verwalter eingezogen; sie sind jeweils vierteljährlich zu leisten. Die definitiven Beiträge bestimmen sich aufgrund der Jahresrechnung. Ein Saldo zugunsten der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft wird dreissig Tage nach Genehmigung der Jahresrechnung zur Zahlung fällig.

Für die auf die letzten drei Jahre entfallenen Beitragsforderungen hat die Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft gemäss Art. 712 i und 712 k ZGB Anspruch auf ein gesetzliches Pfandrecht an den Stockwerken sowie auch ein Retentionsrecht an den beweglichen Sachen in ihren Räumen. Der Anspruch wird vom Verwalter geltend gemacht.

Das Rechnungsjahr wird durch den Verwalter festgelegt.

## **E. Unterhalt, Umbau und Erneuerung des Gebäudes**

### **21. Versicherung**

Die Versicherung des ganzen Gebäudes (Gebäude-, Haftpflicht-, Wasserschaden und – sofern die allgemeinen Räume betreffend – Glasbruchversicherung) ist eine gemeinschaftliche Angelegenheit der Stockwerkeigentümer. Ein Stockwerkeigentümer, der seine Räume mit ausserordentlichen Aufwendungen baulich ausgestattet, ist zur Leistung eines zusätzlichen Prämienanteils verpflichtet, wenn er nicht eine Zusatzversicherung auf eigene Rechnung abschliesst. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschliesst, welche Gefahren zu versichern sind.

### **23. Notwendige und dringliche Arbeiten**

Es sind stets die für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft notwendigen Reparatur-, Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten vornehmen zu lassen. Sie werden von der Versammlung der Stockwerkeigentümer beschlossen und vom Verwalter in Auftrag gegeben. Unterbleibt ein Beschluss, so kann jeder Stockwerkeigentümer vom Richter verlangen, dass er die notwendigen Arbeiten anordne oder den Verwalter oder einen Dritten zu ihrer Anordnung und Durchführung ermächtigt.

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

### **24. Nützliche Aufwendungen**

Aenderungen an der Liegenschaft, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit bezwecken, können gegenüber einem Stockwerkeigentümer, der dadurch im Gebrauch oder in der Benützung seiner Sache zum bisherigen Zwecke erheblich oder dauernd beeinträchtigt wird, ohne dessen Zustimmung nicht durchgeführt werden.

Verlangt die Aenderung von einem Stockwerkeigentümer Aufwendungen, die ihm, weil sie in einem Missverhältnis zum Vermögenswert seines Anteils stehen oder aus einem anderen Grunde nicht zumutbar sind, so kann sie ohne seine Zustimmung nur durchgeführt werden, wenn die übrigen Stockwerkeigentümer seinen Kostenanteil übernehmen.

### **25. Arbeiten, die der Verschönerung oder Bequemlichkeit dienen**

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

Wird die Aenderung mit Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich die Anteilsmehrheit vertritt, beschlossen, so kann sie auch gegen den Willen eines Stockwerkeigentümers durchgeführt werden, sofern die übrigen ihm für eine bloss vorübergehende Beeinträchtigung Ersatz leisten und seinen Kostenanteil übernehmen.

## **F. Eigentümerversammlung**

### **26. Verwaltung**

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

### **27. Versammlung der Stockwerkeigentümer**

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 zustehen. Soweit das Gesetz darüber nicht besondere Bestimmungen enthält, finden auf sie die Vorschriften des Vereinsrechtes sinngemäss Anwendung.

Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse zu:

- Wahl und Abberufung des Verwalters sowie dessen Beaufsichtigung,
- Genehmigung der Jahresrechnung und der Kostenverteilung unter den Stockwerkeigentümern,
- Festsetzung der Einlagenhöhe in den Erneuerungsfonds,
- Genehmigung des Voranschlages und Festsetzung der von den Stockwerkeigentümern auf die Kostenanteile zu leistenden Vorschüsse,
- Ermächtigung des Verwalters zur Führung eines Prozesses,
- Erlass einer Hausordnung und weiterer Vorschriften über die Benützung gemeinschaftlicher Teile,
- Entscheidung über Rekurse gegen Verfügungen des Verwalters,
- Wahl des Ausschusses der Stockwerkeigentümer.

### **28. Einberufung und Leitung der Versammlung**

Die Versammlung wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens zehn Tagen unter Angabe der zu behandelnden Traktanden schriftlich einberufen. Jahresrechnung sowie Anträge betreffend die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten sind den Stockwerkeigentümern innert gleicher Frist zuzustellen. Die ordentliche Jahresversammlung findet jeweilen innerhalb dreier Monate nach Abschluss des Geschäftsjahres statt.

Ausserordentliche Versammlungen finden statt, sooft es der Verwalter als notwendig erachtet oder wenn es der Ausschuss, ein oder mehrere Stockwerkeigentümer, die mindestens 1/5 der Anteile besitzen, verlangen.

Fehlt ein Verwalter oder gibt dieser dem Begehren eines Stockwerkeigentümers um Einberufung keine Folge, so kann die Versammlung von jedem Stockwerkeigentümer einberufen werden.

Der Verwalter leitet die Versammlung, sofern nichts anderes beschlossen wird.

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

## 29. Beschlussfähigkeit

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

Für den Fall der ungenügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von zehn Tagen seit der ersten stattfinden darf. Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn der dritte Teil aller Stockwerkeigentümer anwesend oder vertreten ist.

## 30. Beschlussfassung

Beschlüsse können nur über Gegenstände gefasst werden, die ordnungsgemäss angezeigt worden sind.

### Einfaches Mehr

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer fasst ihre Beschlüsse grundsätzlich mit der einfachen Mehrheit der Anwesenden. Stimmenthalter sind bei der Ermittlung dieses Mehrs nicht zu berücksichtigen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Verwalter.

### Qualifiziertes Mehr

Über wichtigere Verwaltungshandlungen beschliesst die Versammlung der Stockwerkeigentümer mit Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich mehr als der Hälfte anteilsberechtig sind.

Dazu gehören auch:

- Die Anordnung von Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Sache bezwecken,
- Wahl des Verwalters,
- Erlass einer Hausordnung.

### Einstimmigkeit

Beschlüsse über die Aenderung dieses Reglementes bedürfen der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer. Das gleiche gilt für Beschlüsse über Verbesserungen und Verschönerungen.

Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer, die das Gesetz oder das Reglement verletzen, können von jedem Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist nachdem er davon Kenntnis erhalten hat, beim Richter angefochten werden.

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

**31. Stimmrecht**

Mehrere Personen, denen ein Stockwerk gemeinschaftlich zusteht, haben nur eine Stimme, die sie durch einen Vertreter abgeben.

Verfügt ein Stockwerkeigentümer über mehr als ein Stockwerk, so kann er die Rechte für jedes Stockwerk gesondert geltend machen. Für die Bemessung der Stimmkraft nach Personen hat er jedoch nur eine Stimme.

Stellvertretung mit schriftlicher Vollmacht ist zulässig. Vertreter kann auch eine Drittperson sein, die der Gemeinschaft nicht anzugehören braucht.

**32. Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung**

Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer, die das Gesetz, den Gründungsakt oder das Reglement verletzen, können von jedem Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist, nachdem er von ihnen Kenntnis erhalten hat, beim Richter angefochten werden.

## **G. Der Verwalter**

### **33. Wahl und Aufgaben**

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 Büro-Organisation ausweisen. Wählbar ist auch eine juristische Person.

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

Gegenwärtig wird die administrative Verwaltung durch die TRIMAG Treuhand-Immobilien AG, Basel wahrgenommen; die technischen Belange besorgen vier durch die Versammlung gewählte Stockwerkeigentümer.

Alle die Verwaltung betreffenden Bestimmungen sind in dem zwischen der Gemeinschaft und dem Verwalter abgeschlossenen Vertrag enthalten.

Gegen Verfügungen des Verwalters kann der betroffene Stockwerkeigentümer innert 14 Tagen an die Versammlung der Stockwerkeigentümer Rekurs erheben.

Die Versammlung entscheidet endgültig über den Rekurs.

## H. Diverse Bestimmungen

31

### 34. **Veräusserung**

Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, seinen Anteil zu vererben, zu veräussern oder zu belasten.

Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die sich aus diesem Grundbuch angemerkten Reglement, den Verwaltungsbeschlüssen und allfälligen richterlichen Urteilen und Verfügungen ergebenden Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger ausdrücklich zu überbinden. Er haftet gegenüber den andern Stockwerkeigentümern für alle Folgen aus der Nichtbeachtung dieser Pflicht.

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

35

### 35. **Ausschluss eines Stockwerkeigentümers**

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

Der Ausschluss erfolgt durch Urteil des Richters auf Klage eines oder mehrerer durch Beschluss der Mehrheit nach Personen und Anteilen dazu ermächtigte Stockwerkeigentümer. Anerkennt das Gericht im Prozess auf Ausschluss, so wird der Beklagte verurteilt, binnen der angesetzten Frist sein Stockwerk zu veräussern.

Gelingt ihm der freihändige Verkauf nicht oder bemüht er sich nicht darum, so wird es nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken versteigert.

Gegenüber Personen, die an einer Stockwerkeinheit ein Nutzniessungs- oder Wohnrecht besitzen oder dieses aufgrund eines im Grundbuch vorgemerkten Miet- oder Pachtvertrages nutzen, findet diese Bestimmung sinngemäss Anwendung.

### 36. **Aufhebung des Stockwerkeigentums**

Das Stockwerkeigentum kann durch Vereinbarung aller Stockwerkeigentümer aufgehoben werden. Wird das Stockwerkeigentum durch Veräusserung der ganzen Liegenschaft aufgehoben, so teilen die Stockwerkeigentümer den Erlös mangels anderer Abrede im Verhältnis der Wertquoten.

### 37. **Reglementsänderung**

Dieses Reglement kann jederzeit durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer abgeändert werden. Hierzu bedarf es der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer.

### 38. Gerichtsstand und Domizilklausel

Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis den ordentlichen Gerichten des Kantons Basel-Stadt, und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Ausland ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen. Sie erwählen das Betreibungsdomizil am hiesigen Wohnsitz oder bei der Geschäftsniederlassung des Verwalters.

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

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

### 39. Verweis auf gesetzliche Bestimmungen

Soweit dieses Reglement nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über Stockwerkeigentum (Art. 712 a ff.) und über das einfache Miteigentum (Art. 647 ff.). Auf die Versammlung der Stockwerkeigentümer finden ergänzend die Vorschriften über die Organe des Vereins (ZGB Art. 64 ff.) Anwendung.

#### Anhang

Aufstellung über die Aufteilung der Liegenschaft in Stockwerkeigentumspartellen.

**AUFSTELLUNG**

über die Aufteilung der Liegenschaften

LEHENMATTSTRASSE 242, 244, 248, Basel

Wohnungs-Nr.	Geschoss	Wohnungstyp	Wertquote
--------------	----------	-------------	-----------

Lehenmattstrasse 2421/1000

1	1. rechts, nord	3 ½-Zimmer	15
2	1. links, süd	3 ½-Zimmer	15
3	2. rechts, nord	3 ½-Zimmer	15
4	2. links, süd	3 ½-Zimmer	15
5	3. rechts, nord	3 ½-Zimmer	16
6	3. links, süd	3 ½-Zimmer	16
7	4. rechts, süd	3 ½-Zimmer	16
8	4. links, süd	3 ½-Zimmer	16
9	5. rechts, nord	3 ½-Zimmer	16
10	5. links, süd	3 ½-Zimmer	16
11	6. rechts, nord	3 ½-Zimmer	17
12	6. links, süd	3 ½-Zimmer	17
13	7. rechts, nord	3 ½-Zimmer	17
14	7. links, süd	3 ½-Zimmer	17
15	8. rechts, nord	3 ½-Zimmer	17
16	8. links, süd	3 ½-Zimmer	17

Wohnungs-Nr.	Geschoss	Wohnungstyp	Wertquote
<u>Lehenmattstrasse 244</u>			<u>1/1000</u>
17	1. rechts, nord	3 ½-Zimmer	15
18	1. links, süd	3 ½-Zimmer	15
19	2. rechts, nord	3 ½-Zimmer	15
20	2. links, süd	3 ½-Zimmer	16
21	3. rechts, nord	3 ½-Zimmer	16
22	3. links, süd	3 ½-Zimmer	16
23	4. rechts, nord	3 ½-Zimmer	16
24	4. links, süd	3 ½-Zimmer	16
25	5. rechts, nord	3 ½-Zimmer	16
26	5. links, süd	3 ½-Zimmer	17
27	6. rechts, nord	3 ½-Zimmer	17
28	6. links, süd	3 ½-Zimmer	17
29	7. rechts, nord	3 ½-Zimmer	17
30	7. links, süd	3 ½-Zimmer	17
31	8. rechts, nord	1 ½-Zimmer	10
32	8. links, süd	5 ½-Zimmer	24

Wohnungs-Nr.	Geschoss	Wohnungstyp	Wertquote
<u>Lehenmattstrasse 248</u>			<u>1/1000</u>
33	Erdgeschoss	Café	52
34	Erdgeschoss	Laden, ost	4
35	1. ost	4-Zimmer	20
36	1. ost	3-Zimmer	16
37	1. Zentrum	2-Zimmer	13
38	1. west	3-Zimmer	16
39	1. west	4-Zimmer	18
40	2. ost	4-Zimmer	19
41	2. ost	3-Zimmer	16
42	2. Zentrum	2-Zimmer	13
43	2. west	3-Zimmer	16
44	2. west	4-Zimmer	18
45	3. ost	4-Zimmer	22
46	3. ost	3-Zimmer	17
47	3. Zentrum	2-Zimmer	13
48	3. west	3-Zimmer	17
49	3. west	4-Zimmer	18
50	4. ost	4-Zimmer	19
51	4. ost	3-Zimmer	17
52	4. Zentrum	2-Zimmer	13
53	4. west	3-Zimmer	17
54	4. west	4-Zimmer	19
55	5. ost	4-Zimmer	22
56	5. ost	3-Zimmer	17
57	5. Zentrum	2-Zimmer	14
58	5. west	3-Zimmer	17
59	5. west	4-Zimmer	19
TOTAL			----- 1000 -----

Basel, im Januar 2000