

Müllheimerstrasse 55, 4057 Basel — Dokumentation (Markdown)

Per-page Markdown transcription of the IMMOROSSI sales dossier. Page numbers match the original PDF. Photo-only pages (Lage/Infrastruktur/Impressionen) are omitted.

Scanned German documents (p.20–80) were OCR'd by vision transcription — Swiss number formatting (127'052.45) is kept verbatim. Best-effort; verify figures against the source before relying on them. An **English Q&A / investment analysis** is appended at the end (p.82–85).

Objekt / Marketing (p.1–8)

- [Cover / Titel](#) · [Beschreibung](#) · [Beschreibung \(Forts.\)](#) · [Detailbeschrieb \(Kennzahlen\)](#)

Regimo Basel — STWEG-Abrechnung 2024 (p.20–34)

- [Anschreiben Regimo Basel](#) — Grit Freudenberg, 11.04.2025
- [Bilanz per 31.12.2024 \(Aktiven/Passiven\)](#)
- [Bilanz — Erneuerungsfonds & Total Passiven](#)
- [Kostenübersicht 2024 \(Teil 1\)](#)
- [Kostenübersicht 2024 \(Teil 2 / Total\)](#)
- [Persönliche Abrechnung — Objekt 2. Stock](#)
- [Kontoauszug 2025](#)
- [Aufstellung Unterhalts-/Verwaltungskosten \(Steuer\)](#)
- [Kontodetails \(p.28\)](#) · [\(p.29\)](#) · [\(p.30\)](#) · [\(p.31\)](#) · [\(p.32\)](#) · [\(p.33\)](#) · [\(p.34\)](#)

Protokoll ordentliche Jahresversammlung 27.05.2025 (p.35–41)

- [Anwesenheit](#) · [Traktanden](#) · [Traktanden 1–6](#) · [Sanierung Fassade/Dach](#) · [Traktanden 6.2–7.2](#) · [Traktanden 7.2–8 Budget](#) · [Traktanden 9–10 & Abschluss](#)

Protokoll Jahresversammlung 23.05.2024 (p.42–48)

- [Anwesenheit](#) · [Traktanden](#) · [Traktanden 1–5](#) · [Traktanden 6–7.2](#) · [Budget 2024](#) · [Traktanden 8.2–9](#) · [Abschluss](#)

Protokoll a.o. Versammlung 22.03.2023 (p.49–56)

- [Anwesenheit](#) · [Traktanden](#) · [Traktanden 1–4.1](#) · [4.1.1–4.2.1](#) · [4.3 Brandschutz](#) · [4.4–4.6](#) · [4.6.1–5](#) · [Diverses & Abschluss](#)

Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft (p.57–80)

- [Deckblatt](#) · [Inhaltsverzeichnis \(p.58\)](#) · [\(p.59\)](#)
- [1. Aufteilung des Eigentums](#) · [Wertquoten aller 22 Einheiten](#) · [1.3–1.4](#) · [1.5–2.1](#) · [2.2–2.3](#) · [2.4–2.6](#) · [2.7–3.1](#)
- [3.2–4.1](#) · [4.1–4.2 Kosten](#) · [4.3–4.5](#) · [4.6–5.2](#) · [5.3–5.5](#)
- [6. Versammlung & Verwaltung](#) · [6.2.2–6.2.4](#) · [6.2.5–6.2.6](#) · [6.2.7–6.4.1](#) · [6.4.1–6.4.4](#) · [6.4.4–6.4.7](#)
- [7. Aenderungen & Aufhebung](#) · [7.5–8.2](#) · [8.3–8.4 \(Schluss, Nov. 1992\)](#)

Kontakt (p.81)

- [Kontaktaufnahme](#) — Rosario Perri, IMMOROSSI AG

Q&A / Analysis — English (p.82–85)

- [1. Property summary](#)
- [2a. First home in Basel — costs](#) · [2b. Returns if sold in 3/6/10 years](#)
- [3. Risks & why the price is below market](#)

Page 01 — Titel / Cover

CHARMANTE 3.5-ZIMMER-WOHNUNG IM LEBENDIGEN MATTHÄUS-QUARTIER

im 2. OG mit Bad, separates WC, Balkon und Loggia, Lift

Adresse	Müllheimerstrasse 55, 4057 Basel, Schweiz
Objektart	Etagenwohnung
Verkaufspreis	CHF 625'000.–
Verfügbar ab	Auf Anfrage
Nettowohnfläche	84 m²
Zimmer	3.5
Baujahr	1975
Referenz-Nr.	Müllheimer55_20260320

Auszug per 14.06.2026

IMMOROSSI AG · Gartenstrasse 101 · 4052 Basel · +41792021313 · perri@immorossi.ch · www.immorossi.ch

Page 06 — Beschreibung

Urbanes Wohnen im Matthäus-Quartier – 3.5-Zimmer-Wohnung mit Loggia, Balkon und viel Potenzial

Mitten im beliebten Matthäus-Quartier in Basel befindet sich diese helle 3.5-Zimmer-Eigentumswohnung im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses.

Hier wohnt man dort, wo Basel lebt: Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, Rhein, Tram und Bus befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Wohnung eignet sich ideal für Menschen, die urbanes Wohnen schätzen und gleichzeitig eine solide Immobilie mit Entwicklungspotenzial suchen.

Die Wohnung bietet rund 84 m² Nettowohnfläche, eine klare Raumaufteilung und viel Tageslicht. Der grosszügige Wohn- und Essbereich führt direkt zur Loggia und schafft eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Aussenraum. Zusätzlich steht ein Balkon zur Verfügung, der die Wohnqualität nochmals erhöht.

Küche und Badezimmer befinden sich in gepflegtem, jedoch teilweise ursprünglichem Zustand. Genau darin liegt die Chance: Wer modernisiert, kann hier mit überschaubarem Aufwand eine attraktive Stadtwohnung nach eigenen Vorstellungen schaffen.

Diese Wohnung ist keine seelenlose Standardwohnung, sondern eine ehrliche Basler Stadtwohnung mit Substanz, Lage und Potenzial.

Raumkonzept

Die Wohnung verfügt über eine praktische und gut nutzbare Aufteilung:

- Grosszügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Loggia
- Separate Küche
- Zwei gut geschnittene Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Loggia zum ruhigeren Hofbereich
- Balkon zur Strassenseite
- Kellerabteil
- Kein Parkplatz vorhanden

Für wen eignet sich diese Wohnung?

Diese Wohnung ist besonders interessant für Eigennutzer, Singles, Paare *(Fortsetzung Seite 07)*

Page 07 — Beschreibung (Fortsetzung)

...und Stadtmenschen, die zentral wohnen möchten und Freude daran haben, eine Wohnung nach dem eigenen Geschmack zu modernisieren.

Auch für Investoren ist die Liegenschaft spannend: Das Matthäus-Quartier gehört zu den gefragten Wohnlagen in Basel. Die Nachfrage nach gut gelegenen Stadtwohnungen bleibt hoch, insbesondere bei Mietern, die kurze Wege, urbanes Leben und eine gute ÖV-Anbindung schätzen.

Die wichtigsten Vorteile auf einen Blick

- Zentrale Lage im beliebten Matthäus-Quartier
- Rund 84 m² Nettowohnfläche
- 3.5 Zimmer mit guter Raumstruktur
- Loggia und zusätzlicher Balkon
- Viel Tageslicht
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Attraktives Modernisierungspotenzial
- Interessant für Eigennutzer und Investoren
- Bezug nach Vereinbarung möglich

Besichtigung und Verkauf

Gerne zeigen wir Ihnen diese Wohnung persönlich vor Ort. Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich.

Rosario Perri — IMMOROSI AG, Gartenstrasse 101, CH-4052 Basel
Tel. 061 813 10 10 · Mobil 079 202 13 13 · www.immorossi.ch

Hinweis

Alle Angaben basieren auf den vorliegenden Unterlagen sowie den Angaben der Eigentümerschaft. Änderungen, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Dieses Inserat stellt keine rechtlich bindende Offerte dar. Bestehende Hypotheken müssen nicht übernommen werden. Die Handänderungskosten für Notariat und Grundbuchamt werden in der Regel je zur Hälfte von Käufer- und Verkäuferschaft getragen.

Page 08 — Detailbeschrieb

Eckdaten

Referenz-Nr.	Müllheimer55_20260320
Verfügbar ab	Auf Anfrage
Etage	2
Zimmer	3.5
Badezimmer	1
Anzahl Wohneinheiten	14
Etagen	6
Anzahl Gäste WC	1
Baujahr	1975
Zustand	Renovationsbedürftig
Parzellen-Nr.	1667-11
Wärmeerzeugung	Fernwärme
Wärmeverteilung	Radiatoren

Angebot

Verkaufspreis	CHF 625'000.–
Eigentümerkosten (jährlich)	CHF 7'416.–
Erneuerungsfonds Einlage	CHF 2'700.–
Erneuerungsfonds Wert	CHF 117'014.–
Erneuerungsfonds Datum	31.12.2024

Flächen

Nettowohnfläche	84 m²
Balkonfläche	4 m²
Kellerfläche	5 m²
Loggiafläche	4 m²
Wertquote	54/1000
Gebäudevolumen	6'888 m³

Eigenschaften

- Balkon
- Lift
- Haustiere erlaubt
- Renovationsbedürftig

Page 20 — Dokumente: Regimo Basel (Anschreiben)

Sub-document page 1 / 15

Regimo Basel

Regimo Basel AG
Dufourstrasse 21
Postfach
4010 Basel

+41 61 204 83 00
kontakt@bs.regimo.ch

Herr
Alvaro Olivio
Sommergasse 2a
4123 Allschwil

Im Namen und Auftrag der Immobilieneigentümerin

STWEG Müllheimerstrasse 55
p.A. Regimo Basel AG
Postfach
4010 Basel

MWST-Nr. CHE-107.378.598 MWST

grit.freudenberg@bs.regimo.ch

Grit Freudenberg
Basel, 11.04.2025

Sub-document page 2 / 15

- **STWE-Gemeinschaft:** STWEG Müllheimerstrasse 55, 4057 Basel
- **STWE-Eigentümerschaft:** Alvaro Olivio

Bilanz per 31.12.2024

Bezeichnung	per 31.12.2024
Aktiven	
Bank	127'052.45
KK BKB – CH13 0077 0253 3480 2200 1	126'902.60
EF BKB – CH83 0077 0253 3480 2200 2	149.85
Forderungen aus Eigentum	3'436.85
Francesca Santonastaso / Bram van de Meerendonk	243.55
Robyn M. Benz, Benjamin O. Benz, David M. Benz	78.55
Amirage AG c/o Torri Immobilien GmbH	334.60
Baris Temur	2'642.95
Lucia Cerullo	137.20
Forderungen Diverse	1'525.40
Debitoren Sammelkonto	1'525.40
Forderungen gegenüber Versicherungen	15'735.35
Versicherungsfälle	15'735.35
Total Aktiven	147'750.05
Passiven	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9'369.05
Kreditoren Sammelkonto	9'369.05
Verbindlichkeiten aus Eigentum	15'359.80
Vladimir Bezlyak	2'049.00
Franz Sigstein-Poloni (selig) / Gabriella Sigstein-	888.70
Niklaus Grünenfelder	184.10
Modjtaba Nazary	1'099.45
Rama Shali Makfire Shali	162.90
Nathalie Matter Barnabas Golaszewski	1'538.70
Alvaro Olivio	1'718.90
Tuncay Karakaya Özlem Karakaya	3'993.55
Davut Büklü	74.10
Cornelia Stoisser	2'153.15
Yussuf Temur	128.60
Narendra Panday	256.00
Susanne Müller Rolf Müller	1'112.65
Verbindlichkeiten aus eheml. Eigentum	1'828.55
Sozialleistungen Hauswartung	-750.70
AHV / ALV	-750.70
Passive Rechnungsabgrenzung	1'408.65
Rückstellungen	3'520.25
Rückstellungen Boilerrevision	3'520.25

Page 22 — Dokumente: Bilanz per 31.12.2024 (Fortsetzung)

Sub-document page 3 / 15

- **STWE-Gemeinschaft:** STWEG Müllheimerstrasse 55, 4057 Basel
- **STWE-Eigentümerschaft:** Alvaro Olivio

Bezeichnung	per 31.12.2024
Erneuerungsfonds	117'014.45
Erneuerungsfonds Haus Zinsertrag	116'864.60
Erneuerungsfonds Haus	149.85
Total Passiven	147'750.05

Page 23 — Dokumente: Kostenübersicht 01.01.2024 – 31.12.2024

Sub-document page 4 / 15

- **STWE-Gemeinschaft:** STWEG Müllheimerstrasse 55, 4057 Basel
- **STWE-Eigentümerschaft:** Alvaro Olivio

Position	Abrechnung 2023	Abrechnung 2024	Budget 2024	Differenz CHF	Budget 2025
300 Unterhaltskosten	14'080.67	37'470.08	16'550.00	20'920.08	16'550.00
Wasser / Abwasser	0.00	0.00	400.00	-400.00	400.00
Diverse Liegenschaftskosten	2'470.25	9'408.88	400.00	9'008.88	400.00
Diverse Gebühren	182.90	106.80	200.00	-93.20	200.00
Instandstellung Liegenschaft	1'353.00	664.15	1'000.00	-335.85	1'000.00
Instandstellung allgemeine Räume	723.15	1'176.30	1'500.00	-323.70	1'500.00
Instandstellung Haustechnische Installationen	2'439.07	10'468.00	7'050.00	3'418.00	7'050.00
Umgebung	0.00	648.60	500.00	148.60	500.00
Schadenaufwand / Selbstbehalt	6'912.30	0.00	5'000.00	-5'000.00	5'000.00
ausserordentlicher Aufwand	0.00	14'997.35	500.00	14'497.35	500.00
350 Versicherungen	6'960.70	3'240.20	7'000.00	-3'759.80	7'000.00
Versicherungen	6'960.70	4'186.10	7'000.00	-2'813.90	7'000.00
Schadenaufwand / Selbstbehalt	0.00	-945.90	0.00	-945.90	0.00
370 Einlage Erneuerungsfonds	50'000.00	50'000.00	50'000.00	0.00	50'000.00
Erneuerungsfonds	50'000.00	50'000.00	50'000.00	0.00	50'000.00
380 Verwaltungskosten	8'700.00	8'736.60	8'700.00	36.60	8'700.00
Verwaltungskosten	8'700.00	8'736.60	8'700.00	36.60	8'700.00
700 Hauswartung	3'772.60	3'801.25	4'200.00	-398.75	4'200.00
Hauswartung	3'772.60	3'801.25	4'200.00	-398.75	4'200.00
710 Allgemein Strom	3'135.46	2'597.20	3'800.00	-1'202.80	3'800.00
Strom	3'205.46	4'122.60	3'800.00	322.60	3'800.00
Waschbetrieb	-70.00	-1'525.40	0.00	-1'525.40	0.00
720 Wasser / ARA	19'512.56	14'679.85	21'000.00	-6'320.15	21'000.00
Wasser / Abwasser	9'097.76	7'965.85	9'500.00	-1'534.15	9'500.00
Umlagen	10'414.80	6'714.00	11'500.00	-4'786.00	11'500.00
721 Wasserkosten nach m2	-16'154.60	0.00	0.00	0.00	0.00
Wasser / Abwasser	-16'154.60	0.00	0.00	0.00	0.00
722 Wasserkosten nach Wertquote	16'154.60	0.00	0.00	0.00	0.00
Wasser / Abwasser	16'154.60	0.00	0.00	0.00	0.00
740 Gas	399.08	413.65	500.00	-86.35	500.00
Gas	399.08	413.65	500.00	-86.35	500.00
750 Liftservice	2'834.66	2'988.97	3'000.00	-11.03	3'000.00
Revision / Serviceabonnemente	2'834.66	2'988.97	3'000.00	-11.03	3'000.00
755 Serviceabonnemente	305.50	310.70	350.00	-39.30	350.00
Revision / Serviceabonnemente	305.50	310.70	350.00	-39.30	350.00
760 TV-Anschlussgebühren	3'501.10	3'514.10	4'000.00	-485.90	4'000.00
Radio / TV	3'501.10	3'514.10	4'000.00	-485.90	4'000.00

(continued on page 24)

Page 24 — Dokumente: Kostenübersicht (Fortsetzung)

Sub-document page 5 / 15

- **STWE-Gemeinschaft:** STWEG Müllheimerstrasse 55, 4057 Basel
- **STWE-Eigentümerschaft:** Alvaro Olivio

Position	Abrechnung 2023	Abrechnung 2024	Budget 2024	Differenz CHF	Budget 2025
800 Heizkosten	8'506.40	5'981.45	9'200.00	-3'218.55	9'200.00
Fernwärme	27'848.10	17'846.00	30'700.00	-12'854.00	30'700.00
Revision / Serviceabonnemente	300.00	300.00	300.00	0.00	300.00
Kosten individuelle Abrechnung	1'413.10	1'408.65	1'400.00	8.65	1'400.00
Umlagen	-21'054.80	-13'573.20	-23'200.00	9'626.80	-23'200.00
830 Heizverbrauchskosten	10'640.00	6'859.20	11'700.00	-4'840.80	11'700.00
Umlagen	10'640.00	6'859.20	11'700.00	-4'840.80	11'700.00
Total	132'348.73	140'593.25	140'000.00	593.25	140'000.00

Page 25 — Dokumente: Persönliche Abrechnung 01.01.2024 – 31.12.2024

Sub-document page 6 / 15

- **STWE-Gemeinschaft:** STWEG Müllheimerstrasse 55, 4057 Basel
- **STWE-Eigentümerschaft:** Alvaro Olivio

Objekt: 0806.01.0203, 3.5 Zimmer-Wohnung, 2. Stock — Total Abrechnung 2024: 137'079.15 · Ihr Anteil 2024: 7'416.10 · Budget 2025: 7'308.25

Position	Ihr Anteil	Total Anteile	Abrechnung 2024	Ihr Anteil 2024	Budget 2025
300 - Unterhaltskosten	54.000	1'000.000	37'470.08	2'023.40	893.70
350 - Versicherungen	54.000	1'000.000	3'240.20	174.95	378.00
370 - Einlage Erneuerungsfonds	54.000	1'000.000	50'000.00	2'700.00	2'700.00
380 - Verwaltungskosten	1.000	20.000	8'736.60	436.85	435.00
700 - Hauswartung	1.000	21.000	3'801.25	181.00	200.00
710 - Allgemein Strom	54.000	1'000.000	2'597.20	140.25	205.20
720 - Wasser / ARA	54.000	970.000	14'679.85	817.25	1'169.05
740 - Gas	84.000	168.500	413.65	206.20	249.25
750 - Liftservice	54.000	1'000.000	2'988.97	161.40	162.00
755 - Serviceabonnemente	54.000	1'000.000	310.70	16.80	18.90
800 - Heizkosten	84.000	1'540.000	5'981.45	326.25	501.80
830 - Heizverbrauchskosten	33.790	1'000.000	6'859.20	231.75	395.35
Total				7'416.10	7'308.25

Zahlungen / Saldo

Text	Datum	Betrag
Abrechnungssaldo 2023 per 31.12.2023	31.12.2023	-669.15
QR-Zahlung STWE : 1'892.00	20.02.2024	-1'892.00
QR-Zahlung STWE : 1'892.00	02.05.2024	-1'892.00
QR-Zahlung STWE : 1'027.85	05.07.2024	-1'027.85
QR-Zahlung STWE : 1'827.00	26.09.2024	-1'827.00
QR-Zahlung STWE : 1'827.00	31.12.2024	-1'827.00
Saldo		-1'718.90

Page 26 — Dokumente: Kontoauszug per 11.04.2025

Sub-document page 7 | 15

- **STWE-Gemeinschaft:** STWEG Müllheimerstrasse 55, 4057 Basel
- **STWE-Eigentümerschaft:** Alvaro Olivio

Objekt: 3.5 Zimmer-Wohnung 2. Stock — **Objektreferenz-Nr.** 0806.01.0203

Periode 01.01.2025 – 31.12.2025

Text	verbucht / Fälligkeit	zu unseren Gunsten	zu Ihren Gunsten	Saldo
Abrechnungssaldo 2024	31.12.2024		1'718.90	-1'718.90
Budgetanteil 01.01.2025	01.01.2025	1'827.00		108.10
Budgetanteil 01.04.2025	01.04.2025	1'827.00		1'935.10
Budgetanteil 01.07.2025	01.07.2025	1'827.00		3'762.10
Budgetanteil 01.10.2025	01.10.2025	1'827.00		5'589.10

Page 27 — Dokumente: Aufstellung über effektive Unterhalts- und Verwaltungskosten zur Steuererklärung

Sub-document page 8 / 15

- **STWE-Gemeinschaft:** STWEG Müllheimerstrasse 55, 4057 Basel
- **STWE-Eigentümerschaft:** Alvaro Olivio
- **Zeitraum:** 01.01.2024 – 31.12.2024
- **Liegenschaft:** STWEG Müllheimerstrasse 55, 4057 Basel
- **Eigentümerschaft:** Alvaro Olivio

Objekt: 0806.01.0203, 3.5 Zimmer-Wohnung, 2. Stock — Abrechnung 2024: 108'890.32 · Ihr Anteil 2024: 5'821.75

Position	Ihr Anteil	Total Anteile	Abrechnung 2024	Ihr Anteil 2024
300 Unterhaltskosten	54.000	1'000.000	35'506.75	1'917.30
41710 Niederschlagsgebühren			328.25	17.75
41775 Bankspesen			106.80	5.75
41790 Übrige Liegenschaftskoten			9'080.75	490.35
42115 Fassade			269.20	14.55
42170 Dach / Aufbauten			394.95	21.35
42250 Waschküche / Trockräume			1'176.30	63.50
42310 Heizung / Brenner / Kamin			486.45	26.25
42410 Schliessanlage			7'609.45	410.90
42440 Sicherheitsanlagen			408.65	22.05
42460 Brandmeldeanlagen			648.60	35.00
47190 ausserordentlicher Aufwand			14'997.35	809.85
350 Versicherungen	54.000	1'000.000	3'240.20	174.95
41310 Gebäudeversicherung			4'186.10	226.05
42590 Übrige Schäden			-945.90	-51.10
370 Einlage Erneuerungsfonds	54.000	1'000.000	50'000.00	2'700.00
42950 Erneuerungsfonds Einlage			50'000.00	2'700.00
380 Verwaltungskosten	1.000	20.000	8'736.60	436.85
41910 Verwaltungshonorar			8'317.60	415.90
41960 Verwaltungsspesen			419.00	20.95
700 Hauswartung	1.000	21.000	3'801.25	181.00
15410 Lohn Hauswart			3'150.00	150.00
15430 Sozialleistungen Hauswart			100.00	4.75
15440 Hauswartsfirma			250.00	11.90
15470 Betriebs- / Verbrauchsmaterial			301.25	14.35
710 Allgemein Strom	54.000	1'000.000	2'597.20	140.25
15510 Strom allgemein			4'122.60	222.60
15570 Einnahme aus Waschbetrieb			-1'525.40	-82.35
750 Liftservice	54.000	1'000.000	2'988.97	161.40
15213 Service Lift / Transportanlagen			2'988.97	161.40
755 Serviceabonnemente	54.000	1'000.000	310.70	16.80
15212 Service Waschmaschine / Tumbler			310.70	16.80
800 Heizkosten	84.000	1'540.000	1'708.65	93.20
15201 Tankreinigung			300.00	16.35
15204 Zylinderreinigung			1'408.65	76.85

Page 28 — Dokumente: Kontodetails 01.01.2024 – 31.12.2024

Sub-document page 9 / 15

- **STWE-Gemeinschaft:** STWEG Müllheimerstrasse 55, 4057 Basel
- **STWE-Eigentümerschaft:** Alvaro Olivio

Kostenstelle / Konto · Valuta	Beleg	Buchungstext Name Kreditor	Menge	Brutto CHF
300 Unterhaltskosten				37'470.08
1571 Diverse Liegenschaftskosten				9'408.88
41710 Niederschlagsgebühren				328.25
02.04.2024	2559587	01.01.2024 – 31.12.2024 Bau- und Verkehrsdepartement Kanton Basel-Stadt		328.25
41790 Übrige Liegenschaftskoten				9'080.75
25.06.2024	2564005	Gipserarbeiten 03.06.–14.06.2024 Zuberi GmbH Bauunternehmung		7'725.20
28.06.2024	2564004	Gipserarbeiten für Montage Tür Zuberi GmbH Bauunternehmung		748.85
05.07.2024	2564626	Schadstoffentsorgung Jean Cron AG		606.70
41899 Rundungsdifferenz				-0.12
01.01.2024		Saldovortrag		-0.12
1572 Diverse Gebühren				106.80
41775 Bankspesen				106.80
30.06.2024	9124021	BKB / Gebühren		43.90
31.12.2024	9126133	BKB / Gebühren		62.90
1575 Instandstellung Liegenschaft				664.15
42115 Fassade				269.20
13.03.2024	3016746	Spray Out-Auftrag Zlg.-Differenz Tiefbauamt Basel-Stadt Zentrale Dienste		-1.05
30.05.2024	2562676	Entfernung Graffiti Hand-Wärk4 Herr Manuel Marbot		270.25
42170 Dach / Aufbauten				394.95
10.12.2024	2573864	Rep. Dachabläufe Ablaufreinigung Blitz-Blank AG		394.95
1576 Instandstellung allgemeine Räume				1'176.30
42250 Waschküche / Trockräume				1'176.30
01.03.2024	2557771	Rep. WM Irema AG		355.30
26.04.2024	2560990	Rep. WM Luxor Haushaltsapparate		190.55
27.10.2024	2572533	Rep. Münzzähler Elektro Group GmbH		285.05
29.10.2024	2572528	Rep. WM U. Baumann AG Haushaltapparate		345.40
1577 Instandstellung Haustechnische Installationen				10'468.00
42310 Heizung / Brenner / Kamin				486.45
24.07.2024	2565658	Fernwärmeanschluss IWB (Industrielle Werke Basel)		486.45
42380 Sanitäre Installationen				1'314.85
16.02.2024	2560264	Rep. WC-Spülkasten Corolin King Kasa Haustechnik GmbH		314.95
02.08.2024	2568147	Kontr. & Rep. Warmwasserleitung Kasa Haustechnik GmbH		790.45
06.08.2024	2568148	Rep. Armatur Kasa Haustechnik GmbH		209.45

(continued on page 29)

Page 29 — Dokumente: Kontodetails (Fortsetzung)

Sub-document page 10 | 15

- **STWE-Gemeinschaft:** STWEG Müllheimerstrasse 55, 4057 Basel
- **STWE-Eigentümerschaft:** Alvaro Olivio

Kostenstelle / Konto · Valuta	Beleg	Buchungstext Name Kreditör	Menge	Brutto CHF
42410 Schliessanlage				7'609.45
09.10.2024	2570524	Neue Schliessanlage Schlüssel Sesam AG		7'609.45
42440 Sicherheitsanlagen				408.65
09.08.2024	2565935	Service an 4 Löschern Jomos Brandschutz GmbH Peter Kramer		408.65
42460 Brandmeldeanlagen				648.60
05.06.2024	2563679	Brandschutzmassnahmen Vorarbeiten BBL Basler Baulabor AG		648.60
1578 Umgebung				648.60
42710 Garten / Umgebung				648.60
26.07.2024	2566758	InSt. & Auffrischung Pflanzentröge De Mattia Gartenbau		648.60

Page 30 — Dokumente: Kontodetails (Fortsetzung)

Sub-document page 11 / 15

- **STWE-Gemeinschaft:** STWEG Müllheimerstrasse 55, 4057 Basel
- **STWE-Eigentümerschaft:** Alvaro Olivio

Kostenstelle / Konto · Valuta	Beleg	Buchungstext Name Kreditör	Menge	Brutto CHF
1579 Schadenaufwand / Selbstbehalt				0.00
42510 Wasserschäden				0.00
27.08.2024	2570337	Malerarbeiten aufgrund WS Heinrich Schmid AG		-366.60
27.08.2024	2570337	Malerarbeiten aufgrund WS Heinrich Schmid AG		366.60
30.09.2024	2568729	WS Rep. undichtetes WC Nassag Trocknungs- u. Messtechnik AG		-270.25
30.09.2024	2568729	WS Rep. undichtetes WC Nassag Trocknungs- u. Messtechnik AG		270.25
02.10.2024	2568730	WS Leck - Rep. Kupferleitung Rosenmund Haustechnik AG		-2'893.65
02.10.2024	2568730	WS Leck - Rep. Kupferleitung Rosenmund Haustechnik AG		2'893.65
05.11.2024	2572527	Trocknungsarbeiten Nassag Trocknungs- u. Messtechnik AG		-837.80
05.11.2024	2572527	Trocknungsarbeiten Nassag Trocknungs- u. Messtechnik AG		837.80
27.11.2024	2573323	Rückbau Küche sowie Garderobe aufgrund WS U. Baumann AG Haushaltapparate		-2'189.30
27.11.2024	2573323	Rückbau Küche sowie Garderobe aufgrund WS U. Baumann AG Haushaltapparate		2'189.30
05.12.2024	2574034	Behebung WS Morath AG		-1'298.55
05.12.2024	2574034	Behebung WS Morath AG		1'298.55
13.12.2024	2574226	Malerarbeiten nach WS Arztpraxis im EG Marcel Fischer AG		-1'520.45
13.12.2024	2574226	Malerarbeiten nach WS Arztpraxis im EG Marcel Fischer AG		1'520.45
20.12.2024	2575826	Malerarbeiten nach WS Marcel Fischer AG		-1'719.65
20.12.2024	2575826	Malerarbeiten nach WS Marcel Fischer AG		1'719.65
31.12.2024	2575795	Rückbau und Teilaustausch Küchemöbel und Kühlschrank U. Baumann AG Haushaltapparate		-1'765.85
31.12.2024	2575795	Rückbau und Teilaustausch Küchemöbel und Kühlschrank U. Baumann AG Haushaltapparate		1'765.85
1584 ausserordentlicher Aufwand				14'997.35
47190 ausserordentlicher Aufwand				14'997.35
09.08.2024	2568747	Malerarbeiten Sanierung Heinrich Schmid AG		366.60
12.08.2024	2568746	Sanierung Brandschutztüren Athoplan GmbH		6'199.50
27.08.2024	2568748	Malerarbeiten Sanierung Heinrich Schmid AG		8'431.25

Page 31 — Dokumente: Kontodetails (Fortsetzung)

Sub-document page 12 | 15

- **STWE-Gemeinschaft:** STWEG Müllheimerstrasse 55, 4057 Basel
- **STWE-Eigentümerschaft:** Alvaro Olivio

Kostenstelle / Konto · Valuta	Beleg	Buchungstext Name Kreditör	Menge	Brutto CHF
350 Versicherungen				3'240.20
1570 Versicherungen				4'186.10
41310 Gebäudeversicherung				4'186.10
01.01.2024	9128037	RB pRAP 01.01.2019 – 31.12.2019 Vaudoise Versicherungen Prämien		-1'805.70
01.01.2024	2550360	01.01.2024 – 31.12.2024 Vaudoise Versicherungen Prämien		4'575.80
22.01.2024	2556492	01.01.2024 – 31.12.2024 Gebäudeversicherung des Kantons Basel-Stadt		1'416.00
1579 Schadenaufwand / Selbstbehalt				-945.90
42590 Übrige Schäden				-945.90
01.01.2024	9119688	Vergütung Versicherungsfall Vaudoise Versicherungen Prämien		-807.90
01.01.2024	9119689	Vergütung Versicherungsfall Vaudoise Versicherungen Prämien		-138.00
370 Einlage Erneuerungsfonds				50'000.00
1573 Erneuerungsfonds				50'000.00
42950 Erneuerungsfonds Einlage				50'000.00
31.12.2024	9128027	Einlage EF 2024		50'000.00
375 Bezug Erneuerungsfonds				0.00
1571 Diverse Liegenschaftskosten				0.00
41790 Übrige Liegenschaftskoten				0.00
14.10.2024	2570522	Bauleitung, Koordination und Begleitung vor Ort Neshat Compani GmbH		8'431.80
31.12.2024	9128028	Bezug EF Bauleitung, Koordination und Begleitung vor Ort Neshat Compani GmbH		-8'431.80
1577 Instandstellung Haustechnische Installationen				0.00
42460 Brandmeldeanlagen				0.00
01.06.2024	2563466	Neue Brandschutztüren Athoplan GmbH		40'000.00
31.12.2024	9128028	Bezug EF Neue Brandschutztüren Athoplan GmbH		-40'000.00
1584 ausserordentlicher Aufwand				0.00
47190 ausserordentlicher Aufwand				0.00
06.05.2024	2562670	Sanierung Etappe 1 Georg Grieder AG		95'356.30
29.05.2024	2562672	Sanierung Etappe 2 Neshat Compani GmbH		6'648.15
12.08.2024	2568194	Sanierung Wohnungstüren Athoplan GmbH		42'978.60
31.12.2024	9128028	Bezug EF Sanierung Etappe 1 Georg Grieder AG		-95'356.30
31.12.2024	9128028	Bezug EF Sanierung Wohnungstüren Athoplan GmbH		-42'978.60
31.12.2024	9128028	Bezug EF Sanierung Etappe 2 Neshat Compani GmbH		-6'648.15

Page 32 — Dokumente: Kontodetails (Fortsetzung)

Sub-document page 13 / 15

- **STWE-Gemeinschaft:** STWEG Müllheimerstrasse 55, 4057 Basel
- **STWE-Eigentümerschaft:** Alvaro Olivio

Kostenstelle / Konto · Valuta	Beleg	Buchungstext Name Kreditör	Menge	Brutto CHF
380 Verwaltungskosten				8'736.60
1574 Verwaltungskosten				8'736.60
41910 Verwaltungshonorar				8'317.60
31.03.2024	5004690	Verwaltungshonorar (Pauschal) 01.01.2024 – 31.03.2024		2'079.40
30.06.2024	5004944	Verwaltungshonorar (Pauschal) 01.04.2024 – 30.06.2024		2'079.40
30.09.2024	5005232	Verwaltungshonorar (Pauschal) 01.07.2024 – 30.09.2024		2'079.40
31.12.2024	5005462	Verwaltungshonorar (Pauschal) 01.10.2024 – 31.12.2024		2'079.40
41960 Verwaltungsspesen				419.00
31.03.2024	5004692	Verwaltungsspesen (Pauschal) 01.01.2024 – 31.03.2024		103.70
23.05.2024	2561921	Wasser für Versammlung Rubina Iseli		4.20
30.06.2024	5004945	Verwaltungsspesen (Pauschal) 01.04.2024 – 30.06.2024		103.70
30.09.2024	5005233	Verwaltungsspesen (Pauschal) 01.07.2024 – 30.09.2024		103.70
31.12.2024	5005463	Verwaltungsspesen (Pauschal) 01.10.2024 – 31.12.2024		103.70
700 Hauswartung				3'801.25
1540 Hauswartung				3'801.25
15410 Lohn Hauswart				3'150.00
29.02.2024	5024806	HW 02/2024 Rama Shali		250.00
22.03.2024	5034806	HW 03/2024 Rama Shali		250.00
30.04.2024	5044806	HW 04/2024 Rama Shali		250.00
31.05.2024	5054806	HW 05/2024 Rama Shali		250.00
30.06.2024	5064806	HW 06/2024 Rama Shali		250.00
31.07.2024	5074806	HW 06/2024 Rama Shali		250.00
06.08.2024	2565924	Stv. HW 14.07.2024 – 08.08.2024 Gebhard Zaugg		200.00
23.08.2024	5084806	HW 08/2024 Rama Shali		250.00
24.09.2024	5094806	HW 09/2024 Rama Shali		300.00
31.10.2024	5104806	HW 10/2024 Rama Shali		300.00
30.11.2024	5114806	HW 11/2024 Rama Shali		300.00
24.12.2024	5124806	HW 12/2024 Rama Shali		300.00
15430 Sozialleistungen Hauswart				100.00
01.01.2024	2550363	01.01.2024 – 31.12.2024 Vaudoise Versicherungen Prämien		100.00
15440 Hauswartsfirma				250.00
31.01.2024	5014806	HW 01/2024 Rama Shali		250.00
15470 Betriebs- / Verbrauchsmaterial				301.25
24.12.2024	5124806	HW Spesen 12.2024 Shali Rama Rama Shali		301.25

Page 33 — Dokumente: Kontodetails (Fortsetzung)

Sub-document page 14 | 15

- **STWE-Gemeinschaft:** STWEG Müllheimerstrasse 55, 4057 Basel
- **STWE-Eigentümerschaft:** Alvaro Olivio

Kostenstelle / Konto · Valuta	Beleg	Buchungstext Name Kreditör	Menge	Brutto CHF
710 Allgemein Strom				2'597.20
1551 Strom			17'860	4'122.60
15510 Strom allgemein			17'860	4'122.60
29.01.2024	2576689	01.01.2024 – 31.12.2024 IWB (Industrielle Werke Basel)	10'724	1'558.10
21.03.2024	2560495	01.04.2023 – 31.12.2023 IWB (Industrielle Werke Basel)	7'136	272.50
26.04.2024	2560494	01.01.2024 – 30.04.2024 IWB (Industrielle Werke Basel)		1'146.00
05.09.2024	2567199	01.05.2024 – 31.08.2024 IWB (Industrielle Werke Basel)		1'146.00
1557 Waschbetrieb				-1'525.40
15570 Einnahme aus Waschbetrieb				-1'525.40
15.05.2024	3017585	Waschküchengeld 01.01.2024–31.03.2024 Rama Shali, Makfire Shali		-1'525.40
720 Wasser / ARA				14'679.85
1552 Wasser / Abwasser			3'031	7'965.85
15520 Wasser / Abwasser			3'031	7'965.85
29.01.2024	2576689	01.01.2024 – 31.12.2024 IWB (Industrielle Werke Basel)	1'430	896.85
21.03.2024	2560495	01.04.2023 – 31.12.2023 IWB (Industrielle Werke Basel)	1'602	1'191.00
26.04.2024	2560494	01.01.2024 – 30.04.2024 IWB (Industrielle Werke Basel)		2'939.00
05.09.2024	2567199	01.05.2024 – 31.08.2024 IWB (Industrielle Werke Basel)		2'939.00
1592 Umlagen				6'714.00
15926 Umlage Warmwasser Fixkosten				6'714.00
31.12.2024	9128036	UB Warmwasser		6'714.00
740 Gas			1'895	413.65
1512 Gas			1'895	413.65
15122 Lieferung Gas			1'895	413.65
29.01.2024	2576689	01.01.2024 – 31.12.2024 IWB (Industrielle Werke Basel)	1'077	120.65
21.03.2024	2560495	01.04.2023 – 31.12.2023 IWB (Industrielle Werke Basel)	818	37.00
26.04.2024	2560494	01.01.2024 – 30.04.2024 IWB (Industrielle Werke Basel)		128.00
05.09.2024	2567199	01.05.2024 – 31.08.2024 IWB (Industrielle Werke Basel)		128.00
750 Liftservice				2'988.97
1520 Revision / Serviceabonnemente				2'988.97
15213 Service Lift / Transportanlagen				2'988.97
01.01.2024	2550759	01.01.2024 – 31.12.2024 Lirgg & Co. GmbH - Aufzüge		2'988.97

Page 34 — Dokumente: Kontodetails (Fortsetzung)

Sub-document page 15 / 15

- **STWE-Gemeinschaft:** STWEG Müllheimerstrasse 55, 4057 Basel
- **STWE-Eigentümerschaft:** Alvaro Olivio

Kostenstelle / Konto · Valuta	Beleg	Buchungstext Name Kreditor	Brutto CHF
755 Serviceabonnemente			310.70
1520 Revision / Serviceabonnemente			310.70
15212 Service Waschmaschine / Tumbler			310.70
01.05.2024	2560989	01.06.2024 – 31.05.2025 V-Zug AG	155.35
31.08.2024	2567488	01.10.2024 – 30.09.2025 V-Zug AG	155.35
760 TV-Anschlussgebühren			3'514.10
1559 Radio / TV			3'514.10
15590 Radio- / TV-Gebühren			3'514.10
04.01.2024	2555119	01.01.2024 – 31.12.2024 Sunrise UPC GmbH	3'514.10
800 Heizkosten			5'981.45
1513 Fernwärme			17'846.00
15132 Lieferung Fernwärme			17'846.00
01.01.2024	9122577	01.10.2023 – 31.12.2023 / Umb. 2557104 IWB (Industrielle Werke Basel)	-7'660.30
31.01.2024	2557104	01.10.2023 – 31.01.2024 IWB (Industrielle Werke Basel)	9'453.00
02.04.2024	9123246	01.10.2023 – 31.12.2023 IWB (Industrielle Werke Basel)	-1'792.70
26.04.2024	2560493	01.01.2024 – 30.04.2024 IWB (Industrielle Werke Basel)	8'923.00
05.09.2024	2567198	01.05.2024 – 31.08.2024 IWB (Industrielle Werke Basel)	8'923.00
1520 Revision / Serviceabonnemente			300.00
15201 Tankreinigung			300.00
31.12.2024	9128026	RST Tank- und Boilerrevision	300.00
1526 Kosten individuelle Abrechnung			1'408.65
15261 Zählerablesung			1'408.65
31.12.2024	9128035	01.01.2024 – 31.12.2024 Neo Vac ATA AG	1'408.65
1592 Umlagen			-13'573.20
15923 Umlage Heizung Variabel			-6'859.20
31.12.2024	9128036	UB verbrauchsabhängige HK	-6'859.20
15926 Umlage Warmwasser Fixkosten			-6'714.00
31.12.2024	9128036	UB Warmwasser	-6'714.00
830 Heizverbrauchskosten			6'859.20
1592 Umlagen			6'859.20
15923 Umlage Heizung Variabel			6'859.20
31.12.2024	9128036	UB verbrauchsabhängige HK	6'859.20

Page 35 — Dokumente: Protokoll der ordentlichen Jahresversammlung

Regimo Basel AG · Protokoll — Deckblatt / Anwesenheit

Regimo Basel — Regimo Basel AG, Dufourstrasse 21, Postfach, 4010 Basel · +41 61 204 83 00, [regimo.ch](mailto:kontakt@bs.regimo.ch), kontakt@bs.regimo.ch

Protokoll

der ordentlichen Jahresversammlung der
Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft Müllheimerstrasse 55, 4057 Basel
vom Dienstag, 27. Mai 2024 um 17:00 Uhr
in den Räumlichkeiten EG Haltingerstrasse 20a/Ecke Müllheimerstrasse, 4057 Basel (Büro Herr Rolf Müller)

Anwesende

Eigentümer	Wertquote
Amirage AG Herr A. Negroni	90/1000
Frau C. Stoisser	54/1000
Herr B. van de Meerendonk und Frau F. Santonastaso	87.5/1000
Frau L. Cerullo	40/1000
Herr N. Panday	40/1000
Herr N. Grünenfelder	123.5/1000
Herr R. Shali	129/1000
Herr D. M. Benz	52/1000
Herr R. Müller	23/1000
Herr T. Karakaya	52/1000

Vertreten durch Vollmacht

Eigentümer	Wertquote
Frau N. Matter und Herr B. Golaszewski vertreten durch Herrn Philippe Matter	40/1000
Herr Y. Temur vertreten durch Herrn Yusuf Immuy	77/1000

Abwesend

Eigentümer	Wertquote
Herr A. Olivio	54/1000
Herr D. Büklü	75/1000
Herr V. Bezlyak	63/1000

Total Wertquoten: 1000/1000

Anwesende der Verwaltung

Regimo Basel AG

Vorsitzende und Protokollführerin — Andrea Schmid, Immobilientreuhänderin

Page 36 — Dokumente: Protokoll — Traktanden (Tagesordnung)

Regimo Basel AG / Protokoll — Seite 2

TRAKTANDEN

der ordentlichen Jahresversammlung der

Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft Müllheimerstrasse 55, 4057 Basel

vom Dienstag, 27. Mai 2025 um 17:00 Uhr

in den Räumlichkeiten EG Haltingerstrasse 20a/Ecke Müllheimerstrasse, 4057 Basel (Büro Herr Rolf Müller)

Traktanden

1. Begrüssung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung des Protokolls der ordentlichen Versammlung vom 23. Mai 2024
3. Genehmigung der Jahresrechnung vom 01.01.2024 – 31.12.2024 inkl. Nebenkosten
4. Décharge-Erteilung an Ausschuss/Revisorat und Verwaltung
5. Wahl Ausschuss/Revisorat
6. Anträge/Informationen Verwaltung
 - 6.1 Information von Frau Compani über Sanierung von Fassade und Dach
 - 6.2 Antrag zur Beauftragung eines Gutachtens für die Erdbebensicherheit, Kosten ca. CHF 10'000.00
7. Anträge Eigentümer
 - 7.1 Antrag Frau Francesca Santonastaso – Austausch aktuelle Pflanzkübel
 - 7.2 Antrag Herr van de Meerendonk – Einbau zusätzliches Dachfenster über der Galerie
 - 7.3 Antrag Amirage AG – Nachtrag Reglement
8. Budget 2025
 - 8.1 Höhe Einlagen in Erneuerungsfonds
9. Anträge Ausschuss
 - 9.1 Wahl neue Verwaltung
10. Diverses
 - Aus brandschutzgründen bitte keine Gegenstände im Flur deponieren
 - Neues Datum Versammlung

Page 37 — Dokumente: Protokoll — Traktanden 1–6

Regimo Basel AG / Protokoll — Seite 3

TRAKTANDUM 1 — Begrüssung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Die Einberufung der Sitzung erfolgte fristgerecht.

Vertreten sind 12 von 15 Eigentümer, dies entspricht einer Wertquote von 808/1000.

Die Vorsitzende, Frau Andrea Schmid begrüsst alle Anwesenden und erklärt die Versammlung nach Gesetz und Reglement für beschlussfähig.

Die an der Versammlung gefassten Beschlüsse – sofern diese nicht einstimmig erfolgten – werden rechtskräftig, wenn nicht innerhalb von 30 Tagen, nachdem von ihnen Kenntnis genommen, beim Richter angefochten werden.

TRAKTANDUM 2 — Genehmigung des Protokolls der ordentlichen Versammlung vom 23. Mai 2024

Gegen Form und Inhalt des Protokolls wurden keine Einwände erhoben.

::: Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

TRAKTANDUM 3 — Genehmigung der Jahresrechnung vom 01.01.2024 – 31.12.2024 inkl. Nebenkosten

Es gibt keine Fragen zu der Jahresrechnung und der Bilanz.

::: Die Abrechnung wird in allen Teilen einstimmig genehmigt.

TRAKTANDUM 4 — Décharge-Erteilung an Ausschuss/Revisorat und Verwaltung

Der Vorsitzende bedankt sich bei den Herren P. Matter, V. Bezlyak und N. Grünenfelder für die geleistete Arbeit als Ausschussmitglieder und Revisoren.

Frau A. Schmid fragt an, ob dem Ausschuss, dem Revisorat sowie der Verwaltung in Globo Décharge für das Geschäftsjahr 2024 erteilt werden kann.

::: Die Stockwerkeigentümer erteilen dem Ausschuss, den Revisoren sowie der Verwaltung einstimmig Décharge für die Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

TRAKTANDUM 5 — Wahl und Ausschuss/Revisorat

Die Vorsitzende fragt nach, ob sich die anwesenden bisherigen Revisoren und Ausschussmitglieder, Herr P. Matter und Herr N. Grünenfelder, für ein weiteres Jahr zur Verfügung stellen. Herr V. Bezlyak ist nicht anwesend oder vertreten. Frau A. Schmid fragt auch ob jemand die Herren als Ausschussmitglied oder Revisor unterstützen möchte.

Die Herren P. Matter und N. Grünenfelder stellen sich auch für das nächste Jahr als Ausschussmitglieder und Revisoren zur Verfügung. Von den anderen Stockwerkeigentümern meldet sich niemand für eine Mitwirkung.

::: Herr P. Matter und Herr N. Grünenfelder werden einstimmig und mit Applaus als Ausschussmitglieder und Revisoren gewählt.

TRAKTANDUM 6 — Anträge Verwaltung

6.1 Information von Frau Compani über Sanierung von Fassade und Dach

Frau Compani führt aus, dass im letzten Jahr einige Brandschutzmassnahmen ausgeführt wurden, hauptsächlich der Ersatz der Wohnungstüren.

Page 38 — Dokumente: Protokoll — Traktandum 6.1 (Sanierung Fassade/Dach)

Regimo Basel AG / Protokoll — Seite 4

Zusammen mit den Ausschussmitgliedern hat sie sich Gedanken um weitere Sanierungsschritte gemacht. Es liegt ein Sanierungsbericht vor, welche etwa 15 Jahre alt ist. Damals wurde schon zu einer energetischen Sanierung von Dach und Fassade geraten.

Frau Compani hat nun die Kosten sowie die möglichen Subventionen für eine Sanierung abgeklärt. Die Kosten aller Sanierungsschritte übersteigen jedoch den aktuellen Stand des Erneuerungsfonds deutlich. Der Beginn der Sanierung ist aufgrund der aktuellen finanziellen Mittel frühestens in 3 Jahren möglich.

Die Sanierung würde in drei Etappen erfolgen:

Die erste Etappe wäre die Dachsanierung, wobei entschieden werden müsste, ob mit oder ohne Photovoltaik-Anlage. Eine solche Anlage würde nochmals etwa CHF 100'000 kosten, wobei Subventionen von ca. CHF 15'000 bis CHF 20'000 beantragt werden könnten. Die effektiven Kosten für die Photovoltaik-Anlage lägen dann etwa bei CHF 80'000 zulasten der STWE-Gemeinschaft.

Die zweite und dritte Etappe wären die Sanierung der Fassade hinten und vorne. Die Kosten für alle drei Etappen belaufen sich auf etwa CHF 500'000 bis CHF 600'000 inkl. Subventionen.

Aktuell gibt es eine Stelle an der Fassade, bei der Wasser eindringt. Dies muss jetzt gemacht werden. Die Kosten dafür betragen ca. CHF 12'000 – CHF 15'000 (über die laufende Rechnung).

Frau Compani erklärt, dass für die Sanierung eine Baueingabe notwendig ist. Dabei könnten Auflagen gemacht werden, welche z.B. den Erdbebenschutz oder Schadstoffgutachten betreffen könnten. Bei einer energetischen Sanierung muss wahrscheinlich kein Erdbebenschutz gemacht werden, dies ist aber nicht sicher. Und um Subventionen zu erhalten, muss ein energetisches Gutachten vorliegen.

Diese Angaben sind heute rein informativ, weil die finanziellen Mittel für diese Sanierungsschritte noch nicht vorhanden sind. Für die Planung wurden die ungefähren Kosten unter Berücksichtigung der möglichen Subventionen pro Etappe abgeklärt:

- Dachsanierung: CHF 300'000 bis CHF 330'000 inkl. PV-Anlage von ca. CHF 98'000
- Sanierung Rückfassade: CHF 135'000 bis CHF 140'000
- Sanierung Vorderfassade: CHF 125'000 bis CHF 130'000

Es wird gefragt, was die Sanierung beinhaltet. Frau Compani erklärt, dass eine einfache Sanierung vorgesehen ist, wobei an den Fassaden über den Bestand isoliert wird. Dies ist das Minimum, was machbar ist. Die Fenster bleiben bestehen, weil diese vor etwa 10 Jahren saniert wurden. Die Storen würden bei der Fassadensanierung erneuert, wobei die Storen auf der Strassenflucht dann nicht mehr zurückversetzt wären.

Wenn alle drei Etappen gleichzeitig beantragt werden, dann wäre es evtl. möglich, mehr Subventionen zu erhalten.

Es wird nach dem Grund gefragt, weshalb die Reihenfolge der Etappen wie erwähnt gewählt wurde und ob für mehrere Etappen dasselbe Gerüst verwendet werden kann. Frau Compani erläutert, dass das Gerüst für die Dachsanierung die Fassaden wieder beschädigen würde und deshalb die Dachsanierung als erste Etappe ausgeführt werden sollte. Das Gerüst könnte nur stehen bleiben, wenn alle Etappen direkt nacheinander gemacht würden. Weil die finanziellen Mittel dafür nicht vorhanden sind, ist dies wahrscheinlich nicht machbar.

Herr van de Meerendonk fragt, ob die Dachwohnung für die Dachsanierung zugänglich sein muss. Frau Compani antwortet, dass dies nicht nötig ist, weil der Zugang über das Gerüst erfolgt.

Es wird gefragt, weshalb die Sanierung geplant wird. Frau Compani erläutert, dass die Planung wegen des schlechten Zustands erfolgt und nicht aus rechtlichen Gründen. Zu einer Dach- oder Fassadensanierung kann man nicht gezwungen werden. Aktuell gibt es auch keine Pflicht zum Einbau einer PV-Anlage, da die Liegenschaft über eine Fernwärmeheizung verfügt.

Page 39 — Dokumente: Protokoll — Traktanden 6.2 und 7.1–7.2

Regimo Basel AG / Protokoll — Seite 5

Frau Compani empfiehlt, die Baueingabe erst zu machen, wenn die finanziellen Mittel für die Sanierung vorhanden sind, weil die Baubewilligung nur 2 Jahre gültig ist.

Es folgt eine kurze Diskussion über die PV-Anlage und wie der Strom genutzt werden müsste. Aktuell wäre es am wirtschaftlichsten, wenn der Strom in der eigenen Liegenschaft genutzt würde. Zukünftig sollte man den Strom auch im Quartier verkaufen können. Bei der Baueingabe müssen die Möglichkeiten für den Verkauf des Stroms und die Subventionen nochmals geprüft werden.

Herr Grünenfelder fragt, welche grösseren Aufwendungen nach diesen Sanierungen noch kommen könnten. Herr Matter antwortet, dass dies die Kanalisation und evtl. Auflagen für die Erdbebensicherheit sein könnten.

6.2 Antrag zur Beauftragung eines Gutachtens für die Erdbebensicherheit, Kosten ca. CHF 10'000.00

Frau Compani erklärt, dass dieses Gutachten nötig ist, um mögliche zusätzliche Arbeiten und Kosten abschätzen zu können.

Grünenfelder fragt, wie viele Offerten vorliegen. Frau Compani hat bisher eine Offerte eingeholt. Herr Grünenfelder möchte, dass bei diesen Kosten mindestens 2–3 Offerten eingeholt werden.

Die Vorsitzende fragt, wer damit einverstanden ist, dass das Gutachten mit Kosten von ca. CHF 10'000 durch Frau Compani in Auftrag gegeben wird, nachdem sie weitere Offerten eingeholt hat.

://: Der Antrag wird einstimmig, mit einer Enthaltung angenommen.

Aus den Reihen der Stockwerkeigentümer wird gefragt, ob die Brandschutzmassnahmen vom letzten Jahr von der Behörde abgenommen wurden. Frau Compani erklärt, dass dies nicht nötig ist, weil die Ausführung nicht aufgrund einer Auflage der Behörde erfolgt ist. Die Gemeinschaft möchte, dass die Behörde bestätigt, dass keine Abnahme erforderlich ist. Frau Compani wird diese Bestätigung einholen.

TRAKTANDUM 7 — Anträge Eigentümer

7.1 Antrag von Frau F. Santonastaso – Austausch aktuelle Pflanzkübel

Die Vorsitzende übergibt Herrn van de Meerendonk als Vertretung von Frau Santonastaso das Wort.

Aufgrund der geplanten Fassadensanierung wird der Antrag zurückgezogen, weil die Pflanzkübel bei der Fassadensanierung voraussichtlich entfernt werden.

Bis dahin bitten wir alle Bewohner, beim Wässern und Schneiden der Pflanzen Rücksicht auf die Nachbarn zu nehmen, damit nicht das Wasser und die Pflanzenabfälle auf dem Balkon darunter landen.

7.2 Antrag Herr van de Meerendonk – Einbau zusätzliches Dachfenster über der Galerie

Die Vorsitzende übergibt Herr van de Meerendonk das Wort. Er erläutert, dass im Jahr 2021 nur strassenseitig ein Velux-Dachfenster eingebaut wurde. Nun möchten sie auch auf der Hofseite ein Velux-Dachfenster einbauen. Die Kosten dafür werden alle vom Antragsteller übernommen.

Herr Müller informiert, dass es bei der Dachsanierung Mehrkosten gibt, wenn das Dachfenster jetzt eingebaut wird. Aktuell sind 7 Dachfenster vorhanden, das beantragte Dachfenster wäre das achte.

Page 40 — Dokumente: Protokoll — Traktanden 7.2–7.3 und 8 (Budget)

Regimo Basel AG / Protokoll — Seite 6

Es folgt eine kurze Diskussion über die möglichen Mehrkosten. Frau Compani und Herr Müller schätzen die Mehrkosten für dieses Dachfenster bei der Dachsanierung auf etwa CHF 3'000 bis CHF 4'000.

Der Antrag wird deshalb umformuliert: Einbau zusätzliches Dachfenster über der Galerie. Die Kosten für den Einbau und die Mehrkosten bei der Dachsanierung trägt der Antragsteller.

://: Der Antrag wird einstimmig angenommen.

7.3 Antrag Amirage AG – Nachtrag Reglement

Die Vorsitzende übergibt Herr Negroni das Wort. Herr Negroni erklärt, dass die Arztpraxis nach Ablauf des aktuellen Mietvertrages im September 2026 wieder umgebaut wird in zwei Wohnungen. Die Arbeiten erfolgen nur im EG, wodurch die restlichen Bewohner nicht sonderlich gestört werden sollten. Die bestehenden Wertquoten der Arztpraxis werden auf die beiden neuen Wohnungen aufgeteilt. Die anderen Stockwerkeigentümer sind deshalb nicht davon betroffen.

Herr Matter wendet ein, dass die anderen Stockwerkeigentümer trotzdem betroffen sind, weil es danach eine Kopfstimme mehr gibt. Dieser Aussage stimmt Herr Negroni zu und führt aus, dass eine Wohnung ein Reduit erhält und die andere den Keller. Der Umbau wird etwa 4–5 Monate dauern. Sämtliche Kosten wie Grundbuchgebühren, Notariatsgebühren usw. werden vom Antragsteller getragen.

Nach einer kurzen Diskussion wird festgehalten, dass auch sämtliche evtl. zusätzlichen Kosten für die Abrechnungen durch Neovac usw. vom Antragsteller übernommen werden.

://: Der Antrag wird einstimmig angenommen.

TRAKTANDUM 8 — Budget 2025

8.1 Höhe Einlagen in Erneuerungsfonds

Aufgrund der geplanten Sanierungen macht die Verwaltung den Vorschlag, die Einzahlungen in den Erneuerungsfonds von aktuell CHF 50'000 zu erhöhen.

Vorschlag von Herr Matter: Einzahlung verdoppeln auf CHF 100'000 pro Jahr.

Die Vorsitzende fragt die Stockwerkeigentümer nach Ihrer Meinung. Herr Grünenfelder würde die Höhe der Einzahlung bei CHF 50'000 pro Jahr belassen. Nachdem keine weiteren Meinungen geäußert werden, lässt die Vorsitzende über die Beträge der jährlichen Einzahlung in den Erneuerungsfonds abstimmen.

- Wer möchte die jährliche Einzahlung in den Erneuerungsfonds auf CHF 100'000 erhöhen?
://: Der Antrag wird abgelehnt, mit 3 Ja-Stimmen.
- Wer möchte die jährliche Einzahlung in den Erneuerungsfonds auf CHF 75'000 erhöhen?
://: Der Antrag wird abgelehnt, mit 4 Ja-Stimmen.
- Wer möchte die jährliche Einzahlung in den Erneuerungsfonds bei CHF 50'000 belassen?
://: Der Antrag wird mit 7 Ja-Stimmen zu 4 Nein-Stimmen und einer Enthaltung angenommen.

Das Budget für das Jahr 2025 beträgt somit CHF 140'000. Die Kosten für das Gutachten (Traktandum 6.2) werden dem Erneuerungsfond entnommen.

://: Das Budget, mit einem Saldo von CHF 140'000.00 wird einstimmig genehmigt.

Page 41 — Dokumente: Protokoll — Traktanden 9–10 & Abschluss

Regimo Basel AG / Protokoll — Seite 7

TRAKTANDUM 9 — Anträge Ausschuss

9.1 Wahl neue Verwaltung

Die Vorsitzende übergibt Herrn Matter das Wort. Er informiert, dass die Herren Grünenfelder, Müller und Matter drei Alternativen für die Verwaltung der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft gefunden haben. Die jährlichen Kosten für die Verwaltung bewegen sich bei den vorliegenden Offerten zwischen CHF 10'000 bis CHF 13'000.

Vorschlag und Empfehlung der Herren Matter, Müller und Grünenfelder: Dinvest AG ist die preiswerteste Offerte mit jährlichen Kosten von CHF 9'500.00.

Bei Annahme des Antrags sollen die Bankvollmachten (Einzelvollmacht für Kontokorrent und Kollektivvollmacht für den Erneuerungsfonds) auf die Dinvest Bewirtschaftung AG übergehen, resp. an Olivier Schweizer, Burgfelderweg 32, 4123 Allschwil, geb 5.2.1984.

Die Ausschussmitglieder erhalten von der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft die Vollmacht, den Verwaltungsvertrag mit der Dinvest AG zu unterzeichnen und alle Modalitäten zu vereinbaren (z.B. Beginn des neuen Verwaltungsvertrages per 1. Juli 2025 oder 1. Januar 2026).

://: Der Antrag wird einstimmig angenommen.

TRAKTANDUM 10 — Diverses (Informativ)

Aus brandschutzgründen bitte keine Gegenstände im Flur deponieren

Die Vorsitzende bittet die Anwesenden dafür besorgt zu sein, dass keine Gegenstände im Flur deponiert werden, weil dies im Brandfall Stolperfallen sein können.

Neues Datum Versammlung

Als Termin für die Abhaltung der nächsten, ordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung wird folgendes Datum festgelegt:

Dienstag, 5. Mai 2026, 17.30 Uhr

Frau Cerullo fragt, ob die Vollmacht für die Stockwerkeigentümer-Versammlung an jede Person vergeben werden kann oder ob der Vollmachtnehmer ein Stockwerkeigentümer sein muss. Die Vorsitzende erklärt, dass die Vollmacht an jede Person innerhalb oder ausserhalb der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft vergeben werden kann.

Auf Nachfrage erläutert Herr Matter, dass der Ausschuss mit der neuen Verwaltung das Datum der Verwaltungsübernahme vereinbaren wird und die Stockwerkeigentümer darüber informiert werden, an welche Verwaltung zukünftige Budgetforderungen bezahlt werden sollen.

Nachdem keine weiteren Wortbegehren gestellt werden, schliesst der Vorsitzende die Versammlung um 18.50 Uhr und dankt den Anwesenden für das Erscheinen.

Basel, 6. Juni 2025

Die Vorsitzende und Protokollführerin — (Unterschrift) Andrea Schmid

Page 42 — Dokumente: Protokoll Jahresversammlung 23. Mai 2024 — Anwesenheit

Regimo Basel AG / Protokoll (Vorjahr) — Deckblatt / Anwesenheit

Regimo Basel — Regimo Basel AG, Dufourstrasse 21, Postfach, 4010 Basel · +41 61 204 83 00, [regimo.ch](mailto:kontakt@bs.regimo.ch), kontakt@bs.regimo.ch

Protokoll

der ordentlichen Jahresversammlung der
Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft Müllheimerstrasse 55, 4057 Basel
von Donnerstag, 23. Mai 2024 um 17:00 Uhr

Anwesende

Eigentümer	Wertquote
Herr R. Shali und Frau M. Shali	129/1000
Amirage AG Herr B. Meyer und Herr A. Negroni	90/1000
Herr V. Bezlyak	63/1000
Herr N. Grünenfelder	123.5/1000
Frau R. M. Benz und Herr B. O. Benz und Herr D. M. Benz	52/1000
Herr T. Karakaya und Frau Ö. Karakaya	52/100
Herr Y. Temur	77/100

Vertreten durch Vollmacht

Eigentümer	Wertquote
Frau N. Matter und Herr B. Golaszewski	40/1000
Frau L. Cerullo	40/1000
Herr B. van de Meerendonk und Frau F. Santonastaso	87.5/1000

Abwesend

Eigentümer	Wertquote
Herr D. Büklü	75/1000
Herr A. Olivio	54/1000
Frau C. Stoisser	54/1000
Herr N. Panday	40/1000
Herr R. Müller und Frau S. Müller	23/1000

Total Wertquoten: 1000/1000

Anwesende der Verwaltung

Regimo Basel AG

- Vorsitzende — Rubina Iseli, Immobilienbewirtschafterin
- Protokollführerin — Viviane Sonetto, Sachbearbeiterin Bewirtschaftung

Page 43 — Dokumente: Protokoll 23. Mai 2024 — Traktanden (Tagesordnung)

Regimo Basel AG / Protokoll (Vorjahr) — Seite 2

TRAKTANDEN

der ordentlichen Jahresversammlung der
Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft Müllheimerstrasse 55, 4057 Basel
von Donnerstag, 23. Mai 2024 um 17:00 Uhr

Traktanden

1. Begrüssung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
 - Versand Unterlagen und Digitalisierung
2. Genehmigung des Protokolls der ordentlichen Versammlung vom 3. Mai 2023
3. Genehmigung der Jahresrechnung vom 01.01.2023 – 31.12.2023 inkl. Nebenkosten
4. Décharge-Erteilung an Ausschuss/Revisorat und Verwaltung
5. Wahl Ausschuss/Revisorat
6. Anträge Verwaltung
 - 6.1 Installation Waschmaschinen/Tumbler neue Kostenverteiler
 - 6.1.1 Finanzierung der Arbeiten
7. Anträge Eigentümer
 - 7.1 Antrag Fr. Santonastaso & Hr. B. van de Meerendonk – Reinigung Aussenwand an Gebäude (Schmierereien) und Auffrischung oder Auflösung der Blumenkübel vor dem Haupteingang
 - 7.2 Antrag Hr. R. Shali – Erhöhung Hauswartlohn um CHF 50.00 p. Monat
 - 7.3 Antrag Amirage AG - Aufteilung Arztpraxis in zwei Einheiten (Informativ)
8. Budget 2024
 - a. Antrag Hr. Grünenfelder – Budget 2024 von CHF 149'675 auf CHF 140'00.00 kürzen
 - b. Antrag Hr. Grünenfelder – Investitionsbudget 2024 und 2025 besprechen
9. Diverses (Informativ)
 - Ersatz Fernwärmeheizung – kurzes Briefing durch Frau Compani
 - Neue Zuständigkeit/Ansprechpersonen
 - Neues Datum Versammlung; **Mittwoch, 7. Mai 2025 um 17.00 Uhr**

Page 44 — Dokumente: Protokoll 23. Mai 2024 — Traktanden 1–5

Regimo Basel AG / Protokoll (Vorjahr) — Seite 3

TRAKTANDUM 1 — Begrüssung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Die Einberufung der Sitzung erfolgte fristgerecht.

Vertreten sind 10 von 15 Eigentümern, dies entspricht einer Wertquote von 754/1000.

Die Vorsitzende, Frau Rubina Iseli begrüsst alle Anwesenden und erklärt die Versammlung nach Gesetz und Reglement für beschlussfähig. Frau Rubina Iseli stellt Frau Viviane Sonetto als Protokollführerin und neue Sachbearbeiterin vor.

Die an der Versammlung gefassten Beschlüsse – sofern diese nicht einstimmig erfolgten – werden rechtskräftig, wenn nicht innerhalb von 30 Tagen, nachdem von ihnen Kenntnis genommen, beim Richter angefochten werden.

Frau R. Iseli erläutert, dass ein Eigentümerportal ab dem Jahr 2025 in Kraft treten wird. Nähere Details dazu werden die Stockwerkeigentümer noch erhalten.

TRAKTANDUM 2 — Genehmigung des Protokolls der ausserordentlichen Versammlung vom 3. Mai 2023

Gegen Form und Inhalt des Protokolls wurden keine Einwände erhoben.

::: Das Protokoll wird mit 9 Ja-Stimmen genehmigt.

TRAKTANDUM 3 — Genehmigung der Jahresrechnung vom 01.01.2023 – 31.12.2023 inkl. Nebenkosten

Die Vorsitzende, Frau R. Iseli erläutert die Jahresrechnung sowie die Bilanz.

Die Bilanzsumme beträgt CHF 319'231.68. Die Jahresrechnung schliesst mit einem Betrag von CHF 132'348.73. Daraus ergibt sich eine Differenz von CHF 14'826.27 (Kostenunterschreitung).

::: Die Abrechnung wird in allen Teilen mit 9 Ja-Stimmen genehmigt.

TRAKTANDUM 4 — Décharge-Erteilung an Ausschuss/Revisorat und Verwaltung

Der Vorsitzende bedankt sich bei den Herren P. Matter und V. Bezlyak für die geleistete Arbeit als Ausschussmitglieder und Revisoren.

Frau R. Iseli fragt an, ob dem Ausschuss, dem Revisorat sowie der Verwaltung in Globo Décharge für das Geschäftsjahr 2023 erteilt werden kann.

Herr T. Karakaya trifft um 17.40 Uhr ein und schliesst sich der Versammlung an.

::: Die Stockwerkeigentümer erteilen dem Ausschuss, den Revisoren sowie der Verwaltung mit 9 Ja-Stimmen bei 1 Enthaltung Décharge für die Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

TRAKTANDUM 5 — Wahl und Ausschuss/Revisorat

Die bisherigen Revisoren und Ausschussmitglieder Herr P. Matter und Herr V. Bezlyak stellen sich für ein weiteres Jahr zu Verfügung.

Herr N. Grünenfelder bietet sich als Unterstützung als Revisor an.

::: Herr P. Matter, Herr V. Bezlyak und Herr N. Grünenfelder werden mit 7 Ja-Stimmen bei 3 Enthaltungen als Ausschussmitglieder und Revisoren gewählt.

TRAKTANDUM 6 — Anträge Verwaltung

6.1 Installation Waschmaschinen/Tumbler neue Kostenverteiler

Frau R. Iseli erläutert, dass das Waschsysteem aktuell über Münzzähler läuft. Es wurde von einigen Eigentümern gewünscht, dass das System auf ein Kartensystem umgerüstet wird.

Die Verwaltung hat aus diesem Grund zwei Offerten für die Umrüstung eingeholt.

Herr N. Grünenfelder fragt in die Runde, wie viele Parteien die allgemeine Waschküche nutzen und ob es wirklich notwendig ist, eine Umrüstung vorzunehmen. Die Waschgelder haben in den vergangenen Jahren abgenommen. *Nach einem kurzen Austausch wird festgehalten, dass zuerst eine Umfrage gemacht wird, um zu eruieren, von wie vielen Parteien die Waschküche genutzt wird.*

Herr R. Shali erwähnt, dass im letzten Jahr die Münzautomaten durch einen Einbruch beschädigt wurden. Die Verwaltung wird die Reparatur in die Wege leiten.

Die Vorsitzende, Frau R. Iseli schlägt aufgrund des gemeinsamen Austausches der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft vor, den Ersatz auf Eis zu legen. Die Offerten, welche bereits für den Ersatz vorliegen, können auch zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt werden.

://: Die anwesenden Eigentümer sind mit diesem Vorschlag einverstanden.

6.1.1 Finanzierung der Arbeiten

Dieses Traktandum entfällt, da kein Ersatz stattfindet.

TRAKTANDUM 7 — Anträge Eigentümer

7.1 Antrag Frau F. Santonastaso & Herr B. van de Meerendonk – Reinigung Aussenwand an Gebäude (Schmierereien) und Aufrischung oder Auflösung der Blumenkübel vor dem Haupteingang

Frau R. Iseli erwähnt, dass für beide Anfragen Offerten eingeholt wurden. Die Malerarbeiten wurden bereits vergeben, da diese in der Kompetenzsumme der Verwaltung liegen (Kosten ca. CHF 290.00).

Die Vorsitzende, Frau R. Iseli empfiehlt der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft einen Graffitienschutz an die Wand machen zu lassen. Mit diesem Schutz kann eine weitere Beschädigung umgangen werden.

Die anwesenden Eigentümer sind alle mit diesem Vorschlag einverstanden. Die Verwaltung wird dies durch den Maler ausführen lassen. *Diese Arbeiten wurden Anfang Juni 2024 erledigt.*

Die zweite Thematik sind die beiden Blumentröge vor der Hauseingangstüre. Frau R. Iseli fragt Herrn R. Shali an, ob er die Möglichkeit dazu hätte, die Blumen jeweils zu bewässern. Die Eigentümer meinen, dass die Blumentröge resp. deren Inhalt schnell wieder kaputt gemacht werden. Man hätte diesen Versuch schon öfters gemacht.

Herr R. Shali schlägt vor, diese beiden Blumentröge endgültig entfernen zu lassen.

Die Vorsitzende Frau R. Iseli schlägt vor, eine entsprechende Firma anzufragen, die einen Vorschlag machen kann, was man statt den Blumentrögen machen könnte. Oder ob es andere Ideen gibt, wo die Blumentröge erhalten, bleiben können. Die Verwaltung wird dies dann entsprechend an die Stockwerkeigentümer weitergeben.

7.2 Antrag Hr. R. Shali – Erhöhung Hauswartlohn um CHF 50.00 p. Monat

Die Vorsitzende Frau R. Iseli übergibt das Wort an Herrn R. Shali. Er möchte aufgrund seines Arbeitsaufwandes eine Lohnerhöhung von CHF 50.00 pro Monat.

Bei der Frage, ob er ein Pflichtenheft besitzt, wird dies verneint.

Die Vorsitzende, Frau R. Iseli erläutert, dass ein solches Pflichtenheft zwingend sei. Darin ist ersichtlich, welche Arbeiten durch den Hauswart zu erledigen sind.

Page 46 — Dokumente: Protokoll 23. Mai 2024 — Traktanden 7.2–8.1 (Budget 2024)

Regimo Basel AG / Protokoll (Vorjahr) — Seite 5

Der Vorschlag von Frau R. Iseli ist, dass als erstes ein Pflichtenheft gemeinsam mit Herrn R. Shali erstellt wird und die Lohnerhöhung dann ab dem Gültigkeitsdatum des Pflichtenhefts in Kraft treten würde. Das neue Pflichtenheft wird im Nachgang an alle Eigentümer versendet.

Die Vorsitzende erwähnt, dass Herr R. Shali diesen Pflichten dann auch entsprechend nachgehen muss und dies geprüft wird.

://: Die anwesenden Eigentümer sind mit diesem Vorgehen einverstanden. Die Lohnerhöhung mit CHF 50.00 pro Monat wird mit 7 Ja Stimmen und 3 Enthaltungen genehmigt.

7.3 Antrag Amirage AG - Aufteilung Arztpraxis in zwei Einheiten (Informativ)

Frau R. Iseli übergibt das Wort an Herrn B. Meyer.

Herr B. Meyer erläutert, dass die Arztpraxis ab dem Jahr 2026 nicht mehr betrieben wird. Die Idee wäre nun, dass das Objekt in den ursprünglichen Zustand zurück gebaut wird. Die Amirage AG hat diesen Antrag gestellt, um die Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft anzufragen, ob es hierzu Einwände gibt. Sämtliche Kosten gehen vollumfänglich Amirage AG über und die Gemeinschaft hat keine Kosten zu tragen.

Herr B. Meyer erwähnt, dass die Gemeinschaft über die anstehenden Arbeiten jeweils im Voraus informiert werden.

Die anwesenden Eigentümer haben an den Antragssteller keine Fragen und Einwände.

TRAKTANDUM 8 — Budget 2024

8.1 Antrag Hr. Grünenfelder – Budget 2024 von CHF 149'675.00 auf CHF 140'000.00 kürzen

Die Vorsitzende, Frau R. Iseli erläutert das vorliegende Budget.

- Das Konto 300 «Instandstellung Haustechnische Installationen» wird um CHF 7'950.00 reduziert. Dies ergibt einen neuen Betrag von CHF 7'050.00.
- Das Konto 700 «Hauswartung» wird um CHF 300.00 reduziert. Dies ergibt einen neuen Betrag von CHF 4'200.00.
- Das Konto 710 «Allgemein Strom» wird um CHF 325.00 reduziert. Daraus ergibt sich einen Betrag von CHF 3'800.00.
- Das Konto 720 «Wasser/ARA» wird um CHF 500.00 reduziert, was einen Betrag von CHF 21'000.00 ergibt.
- Das Konto 750 «Liftservice» wird um CHF 600.00 reduziert. Daraus ergibt sich ein neuer Betrag von CHF 3'000.00.

://: Das Budget, mit einem neuen Saldo von CHF 140'000.00 wird mit 9 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung genehmigt.

Page 47 — Dokumente: Protokoll 23. Mai 2024 — Traktanden 8.2–9 (Diverses)

Regimo Basel AG / Protokoll (Vorjahr) — Seite 6

8.2 Antrag Hr. N. Grünenfelder – Investitionsbudget 2024 und 2025 besprechen

Frau R. Iseli erwähnt, dass über das Budget 2024 bereits unter 8.1 gesprochen wurde. Über das Budget 2025 kann man sich noch nicht im Detail austauschen. Herrn N. Grünenfelder geht es vor allem darum, dass die Investitionen jeweils frühzeitig geprüft und geplant werden.

Die Vorsitzende erwähnt, dass es einen Bericht gibt, in dem das Gebäude analysiert wird. Anhang dessen kann eine ungefähre Schätzung gemacht werden, welche Arbeiten in den nächsten 10 – 20 Jahren auf die Gemeinschaft zukommen wird.

Frau R. Iseli wird dies zusammen mit Frau N. Compani anschauen und ausarbeiten. Die Gebäudeanalyse wird die Verwaltung allen Eigentümern zukommen lassen.

TRAKTANDUM 9 — Diverses (Informativ)

Ersatz Fernwärmeheizung – kurzes Briefing durch Frau N. Compani

Der Ersatz der Heizanlage hat bereits erfolgreich stattgefunden. Die Vorsitzende übergibt das Wort an Frau N. Compani.

Frau N. Compani erwähnt, dass die Arbeiten problemlos funktioniert haben. Der Heizungstechniker hat gemeint, dass die Heizungsventile (Regler) in den Wohnungen sehr alt sind. Im Herbst könnte dies dazu führen, dass die Radiatoren resp. die Temperaturen in den Wohnungen nicht korrekt geregelt werden können und es dadurch nicht richtig heizen kann. Frau N. Compani schlägt aus diesem Grund vor, dass der Techniker in allen Wohnungen vorbei geht, um feststellen zu können, wo überall die Ventile ersetzt werden müssen und um ein Kostendach festlegen zu können.

Einige Eigentümer bringend den Einwand, dass Sie bei Ihnen in den Wohnungen die Ventile bereits ersetzt wurden und andere, dass Sie dies aktuell nicht wünschen.

Aus diesem Grund wird nach einem offenen Austausch festgehalten, dass sich jeder Eigentümer bei der Verwaltung oder bei Frau N. Compani melden darf und der Fall dann einzeln angeschaut wird.

Frau N. Compani erwähnt zudem noch die Termine und Details zur Entfernung der Brandlasten im Eingangsbereich Erdgeschoss, welche im Juni 2024 anstehen. Dafür wurde durch die Verwaltung im Mai 2024 bereits ein Schreiben an alle Eigentümer und Eigentümerinnen versendet, wo die genauen Ausführungstermine wie auch die Arbeiten erwähnt sind.

Wohnungseingangstüren:

Diese werden samt Zylinder ausgetauscht und durch Ei30 Türen ersetzt. Die neuen Türen sind zusätzlich auch besser gegen Diebstähle gesichert.

Die Türe pro Wohnung wird innerhalb eines Tages demontiert und durch die neue Türe ersetzt. Der jeweilige Eigentümer, die jeweilige Eigentümerin erhält hierfür einen eigenen Termin. Nach Einbau der neuen Türe werden die Schlüssel und die alten, welche nicht mehr gebraucht werden, können abgegeben werden.

Wenn alle Türen ausgetauscht sind, wird die Haupteingangstüre auch durch einen neuen Zylinder ersetzt.

Herr N. Grünenfelder fragt in die Runde, wie viele Schlüssel es pro Wohnung geben wird.

- 1.5-Zimmerwohnung = 4x Schlüssel
- Ab 2-Zimmer und Aufwärts = 5x Schlüssel
- Maisonette = 6x Schlüssel

Zusätzliche Schlüssel können bei der Firma Schlüssel Sesam AG oder Frau N. Compani bestellt werden.

Page 48 — Dokumente: Protokoll 23. Mai 2024 — Diverses & Abschluss

Regimo Basel AG / Protokoll (Vorjahr) — Seite 7

Neue Zuständigkeit/Ansprechpersonen

Die Vorsitzende, Frau R. Iseli teilt den anwesenden Eigentümer*innen mit, dass sie und Frau V. Sonetto neu zuständig sind.

- Rubina Iseli, Immobilienbewirtschafterin — rubina.iseli@bs.regimo.ch — 061 204 83 52
- Viviane Sonetto, Sachbearbeiterin Bewirtschaftung — viviane.sonetto@bs.regimo.ch — 061 204 83 03

Neues Datum Versammlung

Als Termin für die Abhaltung der nächsten, ordentlichen Stockwerkeigentümersversammlung wird folgendes Datum festgelegt:
Mittwoch, 07.05.2025, 17.30 Uhr.

Nachdem keine weiteren Wortbegehren gestellt werden, schliesst der Vorsitzende die Versammlung um 18.25 Uhr und dankt den Anwesenden für das Erscheinen.

Basel, 24. Juni 2024

- Die Vorsitzende — *(Unterschrift)* Rubina Iseli
- Die Protokollführerin — *(Unterschrift)* Viviane Sonetto

Page 49 — Dokumente: Protokoll 22. März 2023 (a.o. Versammlung) — Anwesenheit

Regimo Basel AG / Protokoll — Deckblatt / Anwesenheit

Regimo Basel — Regimo Basel AG, Dufourstrasse 21, Postfach, 4010 Basel · +41 61 204 83 00, [regimo.ch](mailto:kontakt@bs.regimo.ch), kontakt@bs.regimo.ch

Protokoll 22. März 2023

der ausserordentlichen Jahresversammlung der
Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft Müllheimerstrasse 55, 4057 Basel
von Mittwoch, 22. März 2023 um 17:00 Uhr

Anwesende

Eigentümer	Wertquote
Herr T. Karakaya	52/1000
Herr B. van de Meerendonk Frau F. Santonastaso	87.5/1000
Herr R. Müller	23/1000
Herr A. Olivio	54/1000
Herr N. Panday	40/1000
Frau L. Cerullo	40/1000
Herr R. Shali	129/1000
Amirage AG Herr B. Meyer und Herr A. Negroni	90/1000
Herr V. Bezlyak	63/1000
Frau N. Matter + Hr. B. Golaszewski	40/1000

Vertreten durch Vollmacht

Eigentümer	Wertquote
Herr N. Grünenfelder durch Frau Y. Wüthrich	123.5/1000
Fam. R. M. Benz durch Regimo Basel AG	52/1000
Herr Y. Temur durch Frau S. Temur	77/100

Abwesend

Eigentümer	Wertquote
Frau C. Stoisser	54/1000
Herr D. Büklü	75/1000

Total Wertquoten: 1000/1000

Anwesende der Verwaltung

Regimo Basel AG

- Vorsitzender — Dieter Lengacher, Immobilienbewirtschafter
- Protokollführerin — Rubina Iseli, Immobilienbewirtschafterin

Page 50 — Dokumente: Protokoll 22. März 2023 — Traktanden (Tagesordnung)

Regimo Basel AG / Protokoll 22. März 2023 — Seite 2

TRAKTANDEN

der ausserordentlichen Jahresversammlung der
Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft Müllheimerstrasse 55, 4057 Basel
von Mittwoch, 22. März 2023 um 17:00 Uhr

Traktanden

1. Begrüssung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung des Protokolls der ordentlichen Versammlung vom 29. Juni 2022
3. Bestätigung Ausschussmitglieder / Revisorat
4. Anträge Verwaltung
 - 4.1 Sanierung der Heizanlage - Gemäss Kostenzusammenstellung Clar / Compani
 - 4.1.1 Finanzierung der Heizungssanierung
 - 4.2 Strangsanierung Frisch- u. Abwasserleitungen - Gemäss Kostenzusammenstellung Clar / Compani
 - 4.2.1 Finanzierung der Strangsanierung
 - 4.3 Sanierung brandschutztechnische Massnahmen – Gemäss Kostenzusammenstellung Clar / Compani
 - 4.3.1 Finanzierung brandschutztechnische Massnahmen
 - 4.4 Sanierung Kanalisation UG und Brandschutz – Gemäss Kostenzusammenstellung Clar / Compani
 - 4.4.1 Finanzierung Kanalisation UG und Brandschutz
 - 4.5 Unterschrift der Werkverträge – Unterschriftenregelung
 - 4.6 Sanierung 2. Teil Dachbelag (hofseitig) – Offerte Fa. Reneba GmbH, Basel, CHF 13'749.85
 - 4.6.1 Finanzierung Sanierung 2. Teil Dachbelag
 - 4.7 Einbau einer Brandmeldeanlage (Wunsch mehrerer Stockwerkeigentümer)
 - 4.7.1 Finanzierung Einbau einer Brandmeldeanlage
5. Anträge Stockwerkeigentümer
6. Diverses

Page 51 — Dokumente: Protokoll 22. März 2023 — Traktanden 1–4.1

Regimo Basel AG / Protokoll 22. März 2023 — Seite 3

TRAKTANDUM 1 — Begrüssung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Vertreten sind 13 von 15 Eigentümern, dies entspricht einer Wertquote von 871/1000.

Die Einberufung der Sitzung erfolgte fristgerecht.

Der Vorsitzende, Herr D. Lengacher, erklärt die Versammlung nach Gesetz und Reglement für beschlussfähig.

Die an der Versammlung gefassten Beschlüsse – sofern diese nicht einstimmig erfolgten – werden rechtskräftig, wenn nicht innerhalb von 30 Tagen, nachdem von ihnen Kenntnis genommen, beim Richter angefochten werden.

TRAKTANDUM 2 — Genehmigung des Protokolls der ordentlichen Versammlung vom 29. Juni 2022

Gegen Form und Inhalt des Protokolls wurden innerhalb der dreissig Tage keine Einwände erhoben.

://: Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

TRAKTANDUM 3 — Bestätigung Ausschussmitglieder / Revisorat

Die Herren Matter und Herr Shali wurden bei der letzten ordentlichen Versammlung zu den neuen Ausschussmitgliedern und gewählt. Aufgrund vermehrter, fehlender Aktivität und Abwesenheit von Herrn Shali, fragt der Vorsitzende ihn an, ob er weiterhin als Ausschussmitglied/Revisor tätig sein möchte.

Herr Shali bestätigt in die Runde, dass er sein Amt weiter wahrnehmen möchte und in Zukunft aktiver und auch anwesend sein wird.

TRAKTANDUM 4 — Anträge Verwaltung

4.1 Sanierung der Heizanlage – Gemäss Kostenzusammenstellung Clar / Compani

Die Sanierung der Heizanlage war bei der Versammlung vom 29. Juni 2022 bereits Thema. Es wurden seither angepasste Offerten eingeholt und weitere Abklärungen getroffen. Frau Compani erläutert, dass eine gute Offerte der Firma Grieder für CHF 94'000.- vorliegt. Sie empfiehlt, die Sanierung mit dieser Unternehmung vorzunehmen und die Arbeiten schnellstmöglich zu vergeben. Frau Compani begründet, dass die Lieferung länger geht und der Einbau noch im Herbst erfolgen soll, damit die Heizung im Winter wieder sauber läuft. Sie informiert, dass die Arbeiten im Untergeschoss stattfinden und daher nur kleine Lärmimmissionen zu erwarten sind.

Herr B. Negroni erkundigt sich bei Frau Compani, ob ein Förderbeitrag von CHF 20'000.- geltend gemacht werden kann. Herr R. Müller ergreift das Wort und orientiert die Eigentümer, dass bei einem eins zu eins Ersatz, in diesem Fall das Ersetzen der bestehenden Fernwärme-Heizanlage zu Fernwärme, keine Förderbeiträge geltend gemacht werden können.

://: Die Eigentümer stimmen mit 12 Ja-Stimmen zu 1 Nein-Stimme bei 0 Enthaltungen für die Genehmigung der Offerte und des Vorgehens.

Page 52 — Dokumente: Protokoll 22. März 2023 — Traktanden 4.1.1–4.2.1

Regimo Basel AG / Protokoll 22. März 2023 — Seite 4

4.1.1 Finanzierung der Heizungssanierung

Herr D. Lengacher empfiehlt, die Finanzierung über den Erneuerungsfonds vorzunehmen, da die Summe per 31.12.2022 CHF 433'118.30 betrug und es davon ausgegangen wird, dass bis zum 31.12.2023 der Erneuerungsfonds um weitere CHF 50'000.- geöffnet wird.

://: Die Eigentümer stimmen mit 12 Ja-Stimmen zu 1 Nein-Stimme bei 0 Enthaltungen für Finanzierung über den Erneuerungsfonds.

4.2 Strangsanierung Frisch- u. Abwasserleitungen – Gemäss Kostenzusammenstellung Clar / Compani

Seit der letzten ordentlichen Versammlung wurde nach Lösungen gesucht, um das Verfahren der Strangsanierung zu vereinfachen und die Umbauphase in einem vernünftigen Rahmen zu halten.

Frau Compani erläutert, dass sie sich für 2 Verfahren entschieden haben:

Das 1. Verfahren ist ein Innenleitungssanierungsverfahren, mit welchem eine Baueingabe vermieden werden kann. Zudem werden von der Stadt Basel keine Auflagen verlangt, wie ein Nachweis zum Erdbeben- oder Brandschutz. Des Weiteren können schwer kalkulierbare Kosten vermieden werden. Eine gute Rohrqualität wird auf 10-15 Jahre geschätzt. Die Kosten betragen einen Bruchteil der Kosten wie bei der konventionellen Sanierung.

Beim 2. Verfahren handelt es sich um ein Beschichtungsverfahren für die Sanierung der Frischwasserleitung. Diese Variante ist ein äusserst erprobtes und empfehlenswertes Verfahren.

Bei beiden Verfahren handelt es sich um Innenbeschichtungsverfahren, bei denen massiv Kosten gespart werden können. Die Sanierungsdauer (ca. 2-3 Wochen, Strang für Strang) ist sehr kurz mit geringen Einschränkungen in den Wohnungen. Es gibt lediglich kleine Einschränkungen mit dem Frischwasser und der Kanalanlage. Frau Compani teilt aber mit, dass Toiletten und Duschkabinen sowie Frischwasseranlagen während der Sanierung zur Verfügung gestellt werden. Über die Details werden die Eigentümer zeitnah noch genauer informiert.

Es wird von mehreren Eigentümern die Frage gestellt, wieso nicht eine komplette Sanierung gemacht wird, anstatt einer Strangsanierung. Frau Compani erklärt, dass dies kostentechnisch nicht möglich ist. Für die von ihr vorgeschlagene Sanierung bewegen sich die Kosten bei ca. CHF 500'000 und für eine ganze Sanierung bei Schätzungsweise CHF 1 - 1.2 Mio.

Frau Compani erwähnt zudem, dass im Dezember Kameraaufnahmen der Hauptleitungen gemacht wurden und keine grossen Schäden sichtbar waren.

://: Die Eigentümer stimmen mit 12 Ja-Stimmen zu 1 Nein-Stimme bei 0 Enthaltungen für die beiden Sanierungsverfahren.

Es wird gewünscht, dass der ganze Ablauf/Informationen der Sanierung an die Eigentümer versandt wird. Frau Compani bestätigt, dass diese Unterlagen noch verschickt werden, ebenfalls über alle weiteren, geplanten Sanierungen.

4.2.1 Finanzierung der Strangsanierung

Der Vorsitzende schlägt vor, auch diese Sanierung über den Erneuerungsfonds zu finanzieren.

://: Die Eigentümer stimmen mit 12 Ja-Stimmen zu 1 Nein-Stimme bei 0 Enthaltungen für die Finanzierung über den Erneuerungsfonds.

Page 53 — Dokumente: Protokoll 22. März 2023 — Traktanden 4.3–4.3.1

Regimo Basel AG / Protokoll 22. März 2023 — Seite 5

4.3 Sanierung brandschutztechnische Massnahmen – Gemäss Kostenzusammenstellung Clar / Compani

Frau Compani übernimmt das Wort. Es wurde ein Brandschutzexperte in dieser Thematik beigezogen, welcher eine Prioritätenliste mit zu empfehlenden Massnahmen zusammengestellt hat. Frau Compani hat die entsprechenden Offerten eingeholt.

Folgende drei Punkte gehören zur Priorität 1:

1. Die Eingangstüren aller Wohnungen sind sehr alt und entsprechen nicht mehr den heutigen Vorgaben. Mit dem Einbau neuer Brandschutztüren gerät der Rauch während dreissig Minuten weder in die Wohnung noch aus der Wohnung in das Treppenhaus zudem ist auch der Einbruchschutz besser gewährleistet. Die Arbeiten dauern ca. 1 Tag pro Wohnung.
2. Entfernung der Brandlasten wie die Holzdecke im Eingang sowie der Teppich um den Lift herum. Es wird vom Brandschutzexperte empfohlen, dies so schnell wie möglich zu machen.
3. Ausgestaltung des Kellers im Untergeschoss zu einem eigenen Brandabschnitt mittels Einbau einer Türe.

Empfehlungen mit Priorität 2:

- Einbau einer Rauch- und Wärmeabzugsanlage (RWA) im Treppenhaus.

Der Ersatz der bestehenden Türen zu neuen Brandschutztüren ist bei der Polizei subventionsberechtigt von 30–35%. Dies wurde in den Kosten einkalkuliert.

Frau Compani erläutert, dass auch beide Prioritäten zusammen gemachten werden können. Die Einordnung nach Prioritäten ist die Empfehlung des Experten.

Vom Eigentümer der obersten Wohnung Herr van de Meerendonk wird gewünscht, dass der Experte weitere Abklärungen trifft, da sie starke Einbussen beim Brandfall der Wohnung im 1. OG vom Januar 2023 dieses Jahr hatten. Frau Compani wird dies mit dem Eigentümer wie auch dem Brandschutzexperten bilateral anschauen und klären.

Die Abstimmung, ob der Einbau einer Rauch- und Wärmeabzugsanlage in die 1. oder die 2. Sanierungsetappe einfliesst, wird als Traktandum für die ordentliche Versammlung aufgenommen.

://: Die Eigentümer stimmen mit 12 Ja-Stimmen zu 1 Nein-Stimme bei 0 Enthaltungen, dass die Empfehlungen des Brandschutzexperten gemäss 1. Priorität gemacht werden können.

4.3.1 Finanzierung brandschutztechnische Massnahmen

Der Vorsitzende erläutert, dass die Finanzierung über den allgemeinen Teil vorgenommen werden soll, da es jede Wohnpartie wie auch die Brandschutzanlagen in allen allgemeinen Gebäudeteilen betrifft. Die Finanzierung erfolgt somit auch zu Lasten des Erneuerungsfonds.

://: Die Eigentümer stimmen einstimmig mit 13 Ja-Stimmen über diese Finanzierungsmethode ab.

Page 54 — Dokumente: Protokoll 22. März 2023 — Traktanden 4.4–4.6

Regimo Basel AG / Protokoll 22. März 2023 — Seite 6

4.4 Sanierung Kanalisation UG und Brandschutz – Gemäss Kostenzusammenstellung Clar / Compani

Frau Compani informiert die Anwesenden, dass vor ca. 2 bis/3 Jahren die Leitungen mit Kameras geprüft wurden. Sie sind Stellenweise undicht. Der Schlamm-sammler muss ersetzt werden, was mit einem hohen Aufwand verbunden ist und dauert mind. 6-8 Wochen. Diese Sanierung kann nicht bei der Wasserschaden-versicherung angemeldet werden, da es nichts damit zu tun hat.

Nach Rücksprache mit den Eigentümern Herr Müller und Herr Matter sowie der Architektin Frau Compani ist es aktuell noch nicht nötig, die Sanierung der Kanalisation im Untergeschoss vorzunehmen – es sollte gemacht werden, kann aber aufgeschoben werden. Es gibt keinen zeitlichen Druck wie auch keine Verpflichtung und es entstehen keine weiteren Kosten, wenn zugewartet wird. Zudem handelt es sich auch nicht um eine Wasserverschwendung, da nur das Abwasser im Untergeschoss betroffen ist.

Es wird empfohlen, diese Sanierung erst im 2024/2025 zu einzuplanen. Die Sanierungsmethoden erweitern sich auch immer wieder und können Kosten einsparen.

Von den Sanierungsarbeiten betroffen sind die Nasszellen der Arztpraxis, welche partiell aufgerissen werden müssen. Die Schwimmhallendecke ist ebenfalls betroffen.

Die Sanierung der Kanalisation und Brandschutz wird vertragt als Traktandum für 2024/2025.

4.4.1 Finanzierung Kanalisation UG und Brandschutz

Aufgrund des Entscheides, dass die Sanierung als Traktandum auf die Stockwerkeigentümer-Versammlung 2024/2025 aufgeschoben wird, ist die Abstimmung über die Finanzierung zum jetzigen Zeitpunkt hinfällig.

4.5 Unterschrift der Werkverträge – Unterschriftenregelung

Die neuen Werkverträge, welche durch die Sanierungen entstehen, müssen von den Eigentümern unterzeichnet werden. Der Vorsitzende schlägt einfachheitshalber vor, dass zwei Personen gewählt werden sollen, die jegliche Werkverträge für die Gemeinschaft eigenständig unterzeichnen können. Herr D. Lengacher empfiehlt, dass genannten– Herren Matter und Herr Müller – die berechtigten Personen sein sollen.

://: Die Eigentümer stimmen mit 11 Ja-Stimmen zu 1 Nein-Stimme bei 1 Enthaltung, dass die beiden Ausschussmitglieder die neuen Werkverträge gemeinsam unterzeichnen können.

4.6 Sanierung 2. Teil Dachbelag (hofseitig) – Offerte Fa. Reneba GmbH, Basel, CHF 13'749.85

Die Sanierung des 1. Teils wurde Ende letzten Jahres erfolgreich umgesetzt. Es wurde noch gewünscht, die andere Seite ebenfalls zu machen. Kosten ca. CHF 13'000.-. Der Vorsitzende erläutert, dass dieses Anliegen aufgrund Zeitdruck nicht im Detail geprüft werden konnte.

Der Vorsitzende fragt in die Runde, ob es bei den Eigentümern jetzt Bedarf ist oder ob es vertragt werden kann. Da es sich um keinen technischen Mangel handelt und kein Schaden vorhanden ist, wird dieses Traktandum auf 2025 vertragt.

Page 55 — Dokumente: Protokoll 22. März 2023 — Traktanden 4.6.1–5

Regimo Basel AG / Protokoll 22. März 2023 — Seite 7

4.6.1 Finanzierung Sanierung 2. Teil Dachbelag

Entfällt, da das Traktandum auf 2025 zurückgestellt wurde.

4.7 Einbau einer Brandmeldeanlage (Wunsch mehrerer Stockwerkeigentümer)

Im Grundsatz gilt festzuhalten, dass in einem Wohnhaus selten eine Brandmeldeanlage (BMA) installiert wird. Darüber befinden, ob eine BMA eingebaut wird oder nicht, kann die Gemeinschaft nur über die allgemeinen Gebäudeteile. In den Wohnräumen gehört es zum Sonderrecht jedes einzelnen Eigentümers, wobei über einen Einbau frei entschieden werden kann. Die Kosten lassen sich im Moment nicht genau beziffern, da die Zeit für diese Abklärungen zu knapp war. Frau Compani empfiehlt, keinen Einbau vorzunehmen und das Traktandum zu schliessen. Zudem werden in Basel-Stadt keine freiwilligen BMA der Feuerpolizei bewilligt. Somit wäre es nur eine interne Anlage, was bedeutet, dass keine Meldung nach Aussen resp. an die Feuerwehr gelangt.

Herr D. Lengacher fragt in die Runde, ob in den allgemeinen Räumen eine Brandmeldeanlage mit rein akustischem Nutzen installiert werden soll:

://: Die Eigentümer lehnen den Antrag mit 1 Ja-Stimme zu 8 Nein-Stimmen und 4 Enthaltungen ab.

4.7.1 Finanzierung Einbau einer Brandmeldeanlage

Hinfällig Aufgrund des Beschlusses aus Absatz 4.7

TRAKTANDUM 5 — Anträge der Eigentümer

Herr van de Meerendonk hat den Antrag gestellt, den Äusseren Eingangsbereich zu verschönern. Frau Compani findet dies eine gute Idee. Sie empfiehlt zuzuwarten bis die brandschutztechnischen Arbeiten abgeschlossen sind und das Treppenhaus gestrichen ist. Anschliessend kann dies aufgefasst werden.

Dieser Antrag wird als Traktandum auf die ord. Stockwerkeigentümer-Versammlung 2024 aufgenommen. Frau Compani wird zusammen mit der Verwaltung entsprechende Offerten einholen, damit es bei der ordentlichen Versammlung besprochen werden kann.

Page 56 — Dokumente: Protokoll 22. März 2023 — Traktandum 6 (Diverses) & Abschluss

Regimo Basel AG / Protokoll 22. März 2023 — Seite 8

TRAKTANDUM 6 — Diverses

Der Vorsitzende informiert die Eigentümer darüber, dass er das Bauprogramm über den Sanierungsablauf der durch den Brand beschädigten Wohnung am 16. März 2023 / 6. April 2023 versendet.

Als Termin für die Abhaltung der **nächsten ordentlichen Versammlung** wird folgendes Datum festgelegt: **Mittwoch, 03.05.2023, 17.00 Uhr** – Herr R. Müller stellt seine Räumlichkeiten wieder zur Verfügung. Dafür bedanken wir uns bereits im Voraus bei ihm.

Nachdem keine weiteren Wortbegehren gestellt werden, schliesst der Vorsitzende die Versammlung um 18.51 Uhr und dankt den Anwesenden für das Erscheinen.

Basel, 18. April 2023

- Der Vorsitzende — *(Unterschrift)* Dieter Lengacher
- Die Protokollführerin — *(Unterschrift)* Rubina Iseli

Page 57 — Dokumente: Reglement (Deckblatt)

Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft — Titelblatt

Reglement

der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer

Müllheimerstrasse 55, 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 Aenderungen an den Wertquoten
- 1.4 Teile im Sonderrecht
- 1.5 Gemeinschaftliche Teile

2. Benützung der Teile im Sonderrecht

- 2.1 Grundsatz
- 2.2 Zweckbestimmung
- 2.3 Verbotene Benützungsart
- 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 Kellerabteile zu Zivilschutzzwecken

3. Benützung der gemeinschaftlichen Teile

- 3.1 Die Benützung im Allgemeinen
- 3.2 Die Benützung gemeinschaftlicher Einrichtungen
- 3.3 Hausordnung
- 3.4 Schadenmeldung

4. Kosten für den Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile sowie für die Verwaltung

- 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 Aenderungen an der Liegenschaft
- 5.4 Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen
- 5.5 Die Zerstörung des Gebäudes

6. Die Stockwerkeigentümerversammlung und Verwaltung

- 6.1 Die Träger der Verwaltung
- 6.2 Die Stockwerkeigentümerversammlung
 - 6.2.1 Die Zuständigkeit
 - 6.2.2 Die Einberufung und Leitung der Versammlung
 - 6.2.3 Die Beschlussfähigkeit
 - 6.2.4 Die Ausübung des Stimmrechts
 - 6.2.5 Das Stimmrecht bei Nutzniessung
 - 6.2.6 Die Beschlussfassung im allgemeinen
 - 6.2.7 Einstimmigkeit
 - 6.2.8 Die Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung
- 6.3 Der Ausschuss der Stockwerkeigentümer

Page 59 — Dokumente: Reglement — Inhaltsverzeichnis (Teil 2)

Reglement — Seite 3

- 6.4 Der Verwalter
- 6.4.1 Wahl und Abberufung
- 6.4.2 Vereinbarungen mit dem Verwalter
- 6.4.3 Die Aufgaben und Befugnisse im allgemeinen
- 6.4.4 Einzelne Befugnisse und Aufgaben des Verwalters
- 6.4.5 Die Vertretung der Gemeinschaft
- 6.4.6 Die Haftung der Gemeinschaft für Handlungen des Verwalters
- 6.4.7 Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters

7. Aenderungen im Bestand der Stockwerkeigentümer und Aufhebung des Stockwerkeigentums

- 7.1 Veräusserung und Belastung
- 7.2 Vorkaufsrecht
- 7.3 Einspracherecht
- 7.4 Die Rechtsstellung des Erwerbers
- 7.5 Ausschluss eines Stockwerkeigentümers
- 7.6 Beseitigung von anderen Berechtigten
- 7.7 Aufhebung des Stockwerkeigentums

8. Verschiedenes

- 8.1 Anmerkung des Reglementes
- 8.2 Aenderung des Reglementes
- 8.3 Gerichtsstand und Domizilklausel
- 8.4 Gesetzesverweis

Page 60 — Dokumente: Reglement — 1. Die Aufteilung des Eigentums

Reglement — Seite 4

1. DIE AUFTEILUNG DES EIGENTUMS

1.1 Gegenstand des Stockwerkeigentums

An der Liegenschaft Grundbuchblatt Nr. 1667 1 haltend 482,5 m² des Grundbuchamtes Basel-Stadt mit dem Wohnhaus Müllheimerstrasse 55, Basel besteht Stockwerkeigentum im Sinne von Art. 712 a des Schweiz. Zivilgesetzbuches.

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

Die nicht als Stockwerkeigentum ausgeschiedenen Teile der Liegenschaft stehen grundsätzlich in gemeinschaftlicher Nutzung aller Stockwerkeigentümer, können aber durch dieses Reglement einzelnen oder einer Gruppe von Stockwerkeigentümern zur ausschliesslichen temporären oder dauernden Benützung zugewiesen werden.

1.2 Die Aufteilung der Liegenschaft

Die Liegenschaft ist gemäss Begründungsakt in die auf Seite 5 dieses Reglementes umschriebenen Stockwerkeigentumsanteile aufgeteilt. Die Aufteilung des Gebäudes ergibt sich im einzelnen aus den Aufteilungsplänen, welche Bestandteil des Begründungsaktes und dieses Reglementes sind.

Das Sonderrecht ist mit dem betreffenden Miteigentumsanteil untrennbar verbunden.

Page 61 — Dokumente: Reglement — Aufteilung der Stockwerkeinheiten (Wertquoten)

Reglement — Seite 5

Parzellen-Nr. d. Stockwerkes	Geschoss	Bezeichnung	Ordnungs-Nummer	Wertquoten in Tausendstel
1667 - 1	1. UG	Schwimmhalle	1	23
1667 - 2	1. UG	Kellerraum	2	2
1667 - 3	EG.	Autogarage	3	5
1667 - 4	EG	Arzt-Praxis	4	90
1667 - 5	1. OG.	1-Zi-Whg	5	23
1667 - 6	1. OG	2 1/2-Zi-Whg	6	40
1667 - 7	1. OG	3 1/2-Zi-Whg rts	7	54
1667 - 8	1. OG	3 1/2-Zi-Whg lks	8	52
1667 - 9	2. OG	1-Zi-Whg	9	23
1667 - 10	2. OG	2 1/2-Zi-Whg	10	40
1667 - 11	2. OG	3 1/2-Zi-Whg rts	11	54
1667 - 12	2. OG.	3 1/2-Zi-Whg lks	12	52
1667 - 13	3. OG	1-Zi-Whg	13	23
1667 - 14	3. OG	2 1/2-Zi-Whg	14	40
1667 - 15	3. OG	3 1/2-Zi-Whg rts	15	54
1667 - 16	3. OG.	3 1/2-Zi-Whg lks	16	52
1667 - 17	4. OG	1-Zi-Whg	17	23
1667 - 18	4. OG	2 1/2-Zi-Whg	18	40
1667 - 19	4. OG.	3 1/2-Zi-Whg rts	19	54
1667 - 20	4. OG.	3 1/2-Zi-Whg lks	20	52
1667 - 21	DG.	4 1/12-Zi-Whg	21	83
1667 - 22	DG.	6 1/2-Zi-Whg	22	121

(Einheit 1667-11, 2. OG, 3 1/2-Zi-Whg rechts = das inserierte Objekt, Wertquote 54/1000.)

Page 62 — Dokumente: Reglement — 1.3 Wertquoten & 1.4 Teile im Sonderrecht

Reglement — Seite 6

1.3 Aenderung an den Wertquoten

Aenderungen an den Wertquoten bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer.

Dasselbe gilt für Aenderungen in der Zuteilung einzelner Räume zu Sonderrecht.

Diese Aenderungen 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 der Umgebung unrichtig geworden sind. Die Aufteilung oder Zusammenlegung von Stockwerken bedarf der Genehmigung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer.

1.4 Teile im Sonderrecht

Das Sonderrecht umfasst die zum betreffenden Stockwerk gehörenden Räume, Nebenräume und Einrichtungen. Lage und Grösse der Räume ergeben sich aus dem Begründungsakt und dem Aufteilungsplan.

Gegenstand des Sonderrechtes sind insbesondere:

- die inneren Zwischenwände, soweit sie keine Tragelemente bilden,
- die Bodenbeläge (ohne Unterlagsböden und Trittschallisolierung) und 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 Toiletten-Einrichtungen, sowie allfällige Einbauschränke,
- die elektrischen und sanitären Leitungen von ihren Abzweigungen von den gemeinschaftlichen Leitungen an,
- die Fenster samt Beschattungsanlagen, soweit die Fassade nicht beeinträchtigt wird,
- die Cheminées sowie die dazugehörenden Kaminzüge,
- die Innenseiten der Balkone und Dachterrassen.

Page 63 — Dokumente: Reglement — 1.5 Gemeinschaftliche Teile & 2.1 Grundsatz

Reglement — Seite 7

1.5 Gemeinschaftliche Teile

Gemeinschaftlich sind alle Gebäudeteile und Einrichtungen, welche nicht ausdrücklich als Sonderrecht ausgeschieden sind. Dazu gehören insbesondere:

- der Grund und Boden der Liegenschaft,
- die Bauteile, welche 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 (die Aussenseiten der Balkone gelten als Teile der Fassade),
- alle Anlagen oder 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 welchen Sonderrecht besteht, befinden,
- die allgemeinen Kellerräume (siehe Ziffer 2.8 hiernach),
- die Apparate und Gerätschaften für die Reinigung und den Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile,
- die Anlage für Heizung und Warmwasseraufbereitung,
- die Fernsehantenne, Verstärker und hausinterne Verteilung,
- die für die Verwaltung der Liegenschaft gebildeten finanziellen Rückstellungen und der Erneuerungsfonds.

2. BENUETZUNG DER TEILE IM SONDERRECHT

2.1 Grundsatz

In der Verwendung, Benützung und baulichen Ausgestaltung der eigenen Räume ist der Stockwerkeigentümer frei, soweit dies mit den gleichen Rechten jedes anderen Stockwerkeigentümers und den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist und 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.

Page 64 — Dokumente: Reglement — 2.2 Zweckbestimmung & 2.3 Verbotene Benützungsart

Reglement — Seite 8

2.2 Zweckbestimmung

Die Objekte sind ihrer Bezeichnung entsprechend zu benützen.

In den zu Wohnzwecken bestimmten Einheiten ist die Ausübung eines Berufes (stiller Bürobetrieb, während der ordentlichen Geschäftszeit) gestattet unter der Bedingung, dass dadurch die anderen Stockwerkeigentümer in ihrem ruhigen Wohnen oder auf andere Weise nicht gestört werden und mit der Berufsausübung keine erhöhte Abnutzung der in gemeinschaftlichem Eigentum stehenden Gebäudeteilen verbunden ist. Musik-, Tanz- und Turnunterricht sind untersagt.

2.3 Verbotene Benützungsart

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

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

Im besonderen ist dem Stockwerkeigentümer untersagt:

- die Böden seiner Räume übermässig zu belasten, ohne deren Belastungsgrenze bei der Verwaltung abzuklären,
- in seinen Räumen oder in gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft feuergefährliche, explosive oder übelriechende Stoffe aufzubewahren,
- Feuchtigkeit oder Nässe entstehen zu lassen, die sich auf die Liegenschaft oder Teile davon nachteilig auswirken kann,
- in seinen Räumen oder auf dem Balkon Ungeziefer zu dulden,
- den zum Stockwerk gehörenden Teilen durch die Art der Benützung eine äussere Erscheinung zu geben, die das gute Aussehen des Hauses beeinträchtigt,
- ohne Zustimmung der Verwaltung Aufschriften, Reklamevorrichtungen oder dergleichen an Gebäudeteilen im Sonderrecht oder an gemeinschaftlichen Teilen anzubringen.

Page 65 — Dokumente: Reglement — 2.4 Umbauten, 2.5 Unterhalt, 2.6 Personenzahl

Reglement — Seite 9

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 ausserdem 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 anderen Stockwerkeigentümern für alle sich aus den Umbauten ergebenden Folgen.

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 notwendig ist, damit das Gebäude ein gutes Aussehen bewahrt und in einwandfreiem baulichen Zustand bleibt.

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

- die zu der betreffenden Wohnung gehörenden Rolläden, die Sonnenstoren sowie die dazugehörenden Bedienungsvorrichtungen,
- die Fensterscheiben und Türen.

Sofern der Stockwerkeigentümer Unterhaltsarbeiten unterlässt, die sich für das Aussehen des ganzen Gebäudes nachteilig auswirken, so ist die Verwaltung nach vorausgehender, schriftlicher Mahnung befugt, die betreffenden Arbeiten zu Lasten des Stockwerkeigentümers in Auftrag zu geben.

2.6 Personenzahl, Drittpersonen

Bezüglich der Personenzahl dürfen die Wohnungen keiner grösseren Benützung ausgesetzt werden, als es ortsüblich ist. Wenn - trotz vorheriger Mahnung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer - 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 und Schaden, 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, gegebenenfalls durch Rücktritt aus wichtigen Gründen auflöse. Zu dieser Aufforderung ist die Verwaltung befugt.

Page 66 — Dokumente: Reglement — 2.7 Zutrittsrecht, 2.8 Kellerabteile, 3.1 Benützung

Reglement — Seite 10

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. Insbesondere hat der Stockwerkeigentümer der Wohnung Nr. 22 für Liftreparaturen und Servicehandlungen über den Service-Schacht Zutritt zu gewähren.

Gleiches gilt für die Vornahme von Erneuerungs- und Umbauarbeiten sowie Reparaturen am Gebäude.

Die Räume des Stockwerkeigentümers sollen mit Rücksicht und nicht zur Unzeit beansprucht werden. Vorbehalten bleiben Notfall-Reparaturen zur Abwendung grösseren Schadens.

2.8 Benützung der Kellerabteile zu Zivilschutzzwecken

Die zu den einzelnen Stockwerken als Nebenräume gehörenden Kellerabteile dienen teilweise zugleich als Schutzraum für die Bewohner der Liegenschaft im Kriegs- und Katastrophenfall. Die Eigentümer der einzelnen Kellerabteile haben deshalb den Beauftragten der Zivilschutzorganisation bei allfälligen Kontrollen der Zivilschutzeinrichtung den Zutritt zu gestatten. Die Beschaffung zusätzlicher Einrichtungsgegenstände für den Zivilschutzraum geht - soweit diese gesetzlich vorgeschrieben ist - zu Lasten der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft.

Bei einem allfällig notwendigen oder angeordneten Bezug des Schutzraumes durch die Bewohner der Liegenschaft erlischt das Sonderrecht der Eigentümer vorübergehend an ihren Kellerabteilen. In diesem Falle dulden diese deren Benützung zu Zivilschutzzwecken und alle dadurch an Einrichtungen und Abschränkungen erforderlichen Änderungen. Die daraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten der Gemeinschaft.

3. BENUETZUNG DER GEMEINSCHAFTLICHEN TEILE

3.1 Die Benützung 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.

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 im Treppenhaus und Hausgang sowie im Kellergeschoss irgendwelche Gegenstände zu lagern oder abzustellen, die deren Nutzung beeinträchtigen, den freien Zugang hindern oder dem Aussehen des Gebäudes nachteilig sein können.

Page 67 — Dokumente: Reglement — 3.2–3.4 & 4.1 Gemeinschaftliche Kosten

Reglement — Seite 11

(Fortsetzung der nicht gestatteten Handlungen aus 3.1:)

- Namensschilder an anderen als den dafür bestimmten Stellen oder in anderer als der vorgegebenen Grösse, Farbe, Ausführung und Anordnung anzubringen oder Firmenschilder ohne Einwilligung des Verwalters zu montieren.
- das Betreten des Heizungsraumes, soweit der Stockwerkeigentümer nicht mit der Betreuung der Heizung beauftragt ist.

3.2 Die Benützung der gemeinschaftlichen Einrichtungen

In der Benützung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen wie Zentralheizung, Warmwasseraufbereitungsanlage, Umgebung etc. hat sich jeder Stockwerkeigentümer an die dafür von der Versammlung der Stockwerkeigentümer gemeinsam beschlossenen besonderen Weisungen zu halten und sich jeder übermässigen oder unnötigen Beanspruchung zu enthalten.

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

3.3 Hausordnung

Eine Hausordnung kann von der Versammlung der Stockwerkeigentümer beschlossen werden. Diese ist auch für Personen verbindlich, welchen der Stockwerkeigentümer die im Sonderrecht stehenden Räume zur Benützung überlässt.

3.4 Schadenmeldung

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

Bei längerer Abwesenheit wird empfohlen, einen Wohnungsschlüssel bei einer Vertrauensperson zu deponieren und die Verwaltung über dessen Standort zu informieren. Falls der Zugang zu einem Stockwerk in Notfällen nicht möglich ist, haftet der Stockwerkeigentümer für allenfalls entstehende Schäden.

4. KOSTEN FUER VERWALTUNG UND UNTERHALT DER GEMEINSCHAFTLICHEN 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.

Page 68 — Dokumente: Reglement — 4.1 (Forts.) & 4.2 Verteilung der Kosten

Reglement — Seite 12

Dazu gehören insbesondere:

- Kosten für den laufenden Unterhalt (inkl. Reinigung), Reparaturen und Erneuerungen an Grundstück, Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, sofern diese nicht unter das Sonderrecht fallen,
- die Kosten des Betriebes und der Revision der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen,
- die Kosten für die Hauswartung,
- Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerung- und Umbaukosten,
- öffentlich-rechtliche Beiträge und Abgabe für Kehrrichtabfuhr, Strassenbeleuchtung, kant. Gebäudeversicherung, Bezug von Wasser und Allgemeinstrom für die Beleuchtung der gemeinschaftlichen Räume,
- die Versicherungsprämie für Gebäude-Haftpflicht, Wasserschaden und Glasbruch, letztere nur für gemeinschaftliche Gebäudeteile,
- die Kosten der Verwaltung gemäss Verwaltungsvertrag,
- die Einlagen in den Erneuerungsfonds,
- alle übrigen im Budget aufgestellten und von der Gemeinschaft genehmigten Kosten.

4.2 Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten

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

Sofern ein Stockwerkeigentümer durch Umstände, die auf sein Verhalten zurückgehen, gemeinschaftliche Lasten erhöht, hat er für die daraus erwachsenen Mehraufwendungen alleine 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 Aenderung der Kostenverteilung nicht verständigen, so entscheidet der örtliche zuständige als provogierter Einzelrichter.

Die Kosten des Unterhaltes, 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.

Page 69 — Dokumente: Reglement — 4.3 Heizung, 4.4 Erneuerungsfonds, 4.5 Beiträge

Reglement — Seite 13

4.3 Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage

Die Kosten für Betrieb, Unterhalt, Reparaturen und Erneuerungen der Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage, werden auf die Stockwerkeigentümer nach den Ergebnissen der für die verbrauchsabhängige individuelle Heiz- und Warmwasserabrechnung installierten Einrichtungen aufgeteilt.

4.4 Erneuerungsfonds

Zur Bestreitung der alle Stockwerkeigentümer treffenden Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten wird ein Erneuerungsfonds gebildet. Dieser wird durch jährliche Beiträge geäufnet, deren Höhe durch Beschluss 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 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.

Die Aeufnung des Erneuerungsfonds durch jährliche Beiträge der Stockwerkeigentümer beginnt ca. 2 Jahre nach Begründung der Stockwerkeigentümergeinschaft.

4.5 Einzug der Beiträge und Vorschüsse

Die Stockwerkeigentümer zahlen vierteljährliche Vorschüsse an die gemeinschaftlichen Kosten und die Einlage in den Erneuerungsfonds, welche als Vorauszahlung jeweils auf 1. Januar, 1. April, 1. Juli und 1. Oktober fällig sind. Die Vorschüsse werden im Verhältnis der Wertquoten auf die einzelnen Stockwerkeigentümer verteilt, unabhängig davon, ob einzelne gemeinschaftliche Teile nur von einer Gruppe von Stockwerkeigentümern benützt werden. (Art. 4.2 Abs 4).

Die Höhe der Vorschüsse wird von der Versammlung der Stockwerkeigentümer aufgrund des vom Verwalter vorgelegten und von der Versammlung genehmigten Kostenvoranschlages festgelegt, welcher jeweils für ein Geschäftsjahr verbindlich ist. Solange der Kostenvoranschlag nicht vorgelegt und genehmigt ist, bleiben die Vorschüsse gegenüber dem Vorjahr unverändert in Kraft.

Die Rechnungstellung an die einzelnen Stockwerkeigentümer für Vorschüsse und andere allfällige ausserordentliche Kostenbeiträge und deren Inkasso ist Sache des Verwalters.

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. Beginn und Ende des Geschäftsjahres werden vom Verwalter festgelegt.

Page 70 — Dokumente: Reglement — 4.6 Sicherung, 5.1 Versicherungen, 5.2 Unterhalt

Reglement — Seite 14

4.6 Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten

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

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

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 ERNEUERUNGEN DES GEBÄUDES

5.1 Versicherungen

Die Versicherung des ganzen Gebäudes (Brand-, Haftpflicht-, Wasserschaden- und - sofern sie sich auf die allgemein benützten Teile des Hauses 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 Prämienanteils verpflichtet, sofern er nicht auf eigene Rechnung eine Zusatzversicherung abschliesst.

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer kann beschliessen, ob allenfalls weitere Risiken zu versichern sind.

5.2 Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten

Die Gemeinschaft hat für die Erhaltung des Wertes und die Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft alle notwendigen Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten vornehmen zu lassen. Im Rahmen seiner Zuständigkeit werden die Arbeiten vom Verwalter oder einem allenfalls beauftragten Eigentümer-Ausschuss angeordnet. Werden diese Arbeiten oder die dazu notwendigen Verwaltungshandlungen von der Versammlung der Stockwerkeigentümer nicht beschlossen, so kann jeder Stockwerkeigentümer vom zuständigen 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 vorgeht oder nicht erreichbar ist, nötigenfalls jeder Stockwerkeigentümer von sich aus ergreifen.

In allen Fällen tragen die Stockwerkeigentümer die sich daraus ergebenden Kosten nach Massgabe ihrer Wertquoten.

Page 71 — Dokumente: Reglement — 5.3 Nützliche Aenderungen, 5.4 Verschönerung, 5.5 Zerstörung

Reglement — Seite 15

5.3 Nützliche Aenderungen an der Liegenschaft

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 Benutzung seiner Sache erheblich oder dauernd beeinträchtigt wird, ohne dessen Zustimmung nicht durchgeführt werden. Verlangt die Aenderung von einem Stockwerkeigentümer Aufwendungen, die ihm nicht zumutbar sind, weil sie z.B. in einem Missverhältnis zum Wert seines Stockwerkes steht, so kann sie ohne seine Zustimmung nur durchgeführt werden, wenn die übrigen Stockwerkeigentümer seinen Kostenanteil übernehmen, soweit er den ihm zumutbaren Betrag übersteigt.

5.4 Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen

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

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

Stockwerkeigentümer, die an die Kosten solcher Arbeiten keine Beiträge leisten, können die neugeschaffenen Anlagen und Einrichtungen erst dann benutzen, wenn Sie den entsprechenden Anteil an die 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 und unter Preisgabe von mehreren Räumen, die zu Sonderrecht zugewiesen sind, möglich, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Hierfür 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.

Page 72 — Dokumente: Reglement — 6. Versammlung und Verwaltung, 6.2.1 Zuständigkeit

Reglement — Seite 16

6. DIE STOCKWERKEIGENTUEMERVERSAMMLUNG UND VERWALTUNG

6.1 Die Träger der Verwaltung

Träger der Verwaltung sind die Versammlung der Stockwerkeigentümer, deren Ausschuss-Mitglieder und der Verwalter.

6.2 Die Stockwerkeigentümerversammlung

6.2.1 Die Zuständigkeit

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach dem Gesetz, dem Begründungsakt und dem Reglement zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören, soweit sie nicht den Ausschuss-Mitgliedern oder dem Verwalter in alleiniger Kompetenz zugewiesen sind.

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:

- Genehmigung des Protokolles der Versammlungen,
- Wahl und Abberufung des Verwalters sowie dessen Beaufsichtigung,
- Genehmigung der Jahresrechnung und Verteilung der Kosten unter die Stockwerkeigentümer,
- Festsetzung der Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds,
- Genehmigung des Kostenvoranschlages und Festsetzung der von den Stockwerkeigentümern auf die Kostenanteile zu leistenden Vorschüsse,
- Entlastung des Verwalters,
- Wahl des Ausschusses der Stockwerkeigentümer,
- Wahl einer Kontrollstelle für die Revision der Jahresrechnung,
- Erlass einer Hausordnung und weiterer Vorschriften über die Benützung der gemeinschaftlichen Teile,
- Beschlussfassung über den Abschluss zusätzlicher Versicherungen (Ziff. 5.1 Abs 3),
- Einreichung von Anträgen,
- Beschlussfassung über die Durchführung der zur Erhaltung der Gebrauchsfähigkeit und des Wertes der Liegenschaft notwendigen Unterhalts-, Reparaturen und Erneuerungsarbeiten, soweit diese nicht in den Kompetenzbereich eines Eigentümer-Ausschusses oder des Verwalters fallen,
- Ermächtigung des Verwalters oder eines Eigentümer-Ausschusses, einen Rechtsanwalt zur Führung eines Prozesses zu beauftragen.

Anträge, über welche an der ordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung befunden werden soll, müssen der Verwaltung bis spätestens am letzten Tag des Geschäftsjahres schriftlich und begründet eingereicht werden.

Page 73 — Dokumente: Reglement — 6.2.2 Einberufung, 6.2.3 Beschlussfähigkeit, 6.2.4 Stimmrecht

Reglement — Seite 17

6.2.2 Die Einberufung und Leitung der Versammlung

Die Versammlung wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens 10 Tagen mit Angabe der zu behandelnden Traktanden mit eingeschriebenem Brief einberufen.

Die Jahresrechnung sowie der Kostenvoranschlag als Antrag zur Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten sind den Stockwerkeigentümern innert gleicher Frist zuzustellen.

Die ordentliche Jahresversammlung findet in der Regel jeweils innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres statt.

Eine ausserordentliche Versammlung findet statt, wenn eine Beschlussfassung über dringliche Geschäfte keinen Aufschub duldet. Die Einberufung kann vom Verwalter oder der Gemeinschaft veranlasst werden.

Die Leitung der Versammlung ist Sache des Verwalters oder – falls ein solcher nicht gewählt ist – des Eigentümer-Ausschusses.

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 die Hälfte Anteilsberechtigten sind, anwesend oder rechtsgültig vertreten sind (Art. 712p ZGB).

Für den Fall einer 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, mindestens aber deren zwei, anwesend oder rechtsgültig vertreten sind.

6.2.4 Die Ausübung des Stimmrechtes

Mehrere Personen, denen ein Stockwerk gemeinschaftlich gehört, haben nur eine Stimme, die sie durch einen von ihnen bezeichneten 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.

Page 74 — Dokumente: Reglement — 6.2.5 Stimmrecht bei Nutzniessung, 6.2.6 Beschlussfassung

Reglement — Seite 18

6.2.5 Das 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 die 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 Stimmengleichheit hat der Vorsitzende den Stichentscheid.

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

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

- die Anordnung von wichtigen Verwaltungshandlungen, soweit diese nicht ohnehin bereits dem Verwalter übertragen sind,
- die Anordnung von notwendigen baulichen Massnahmen, unter Vorbehalt von Ziff. 5.2 hiervor,
- der Beschluss über die Zuständigkeit von gewöhnlichen Verwaltungshandlungen,
- Aenderungen an den Wertquoten, unter Vorbehalt von Ziff. 1.3. hiervor,
- die Ermächtigung zur Klage auf Ausschluss eines Stockwerkeigentümers,
- Aenderung der Hausordnung, soweit eine solche besteht.

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

- Aenderung der Zweckbestimmung,
- Anordnung von Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Sache bezwecken, unter Vorbehalt von Ziff. 5.3 hiervor,
- Anordnung von Bauarbeiten, die lediglich der Verschönerung, der Ansehnlichkeit der Anlage oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, unter Vorbehalt von Ziff. 5.4 hiervor,
- Anordnung des Wiederaufbaues eines teilweise zerstörten Gebäudes, unter Vorbehalt von Ziff. 5.5 hiervor,
- Erlass und Abänderung dieses Reglementes, soweit es sich auf die gewöhnliche Verwaltung oder Benützung bezieht,
- Wahl und Abberufung des Verwalters.

Page 75 — Dokumente: Reglement — 6.2.7 Einstimmigkeit, 6.2.8 Anfechtung, 6.3 Ausschuss, 6.4.1 Verwalter

Reglement — Seite 19

6.2.7 Einstimmigkeit

Der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bedürfen folgende Beschlüsse:

- Aenderung dieses Reglementes, soweit sich dieses auf die Abstimmungsmodalitäten in der Eigentümersversammlung bezieht,
- Aenderungen dieses Reglementes, soweit sich dieses auf die Zuständigkeit für wichtige Verwaltungshandlungen bezieht,
- Aenderungen in der Umschreibung von im Sonderrecht bestehenden Teilen des Gebäudes,
- die nachträgliche Einführung von Vorkaufs- oder Einspracherechten gegen die Verfügung über Stockwerke,
- der Beschluss über die Aufhebung des Stockwerkeigentums.

6.2.8 Die Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung

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

6.3 Der Ausschuss der Stockwerkeigentümer

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

Dem Ausschuss stehen folgende Aufgaben zu:

- Beratung der anfallenden Sachfragen mit dem Verwalter,
- Ueberprüfung der Geschäftsführung des Verwalters, einschliesslich der Buchhaltungs- und Kassenrevision und der Berichterstattung an die Versammlung der Stockwerkeigentümer,
- Vorbereitung der Geschäfte der Versammlung der Stockwerkeigentümer im Einvernehmen mit dem Verwalter, soweit dies jeweils 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.

Page 76 — Dokumente: Reglement — 6.4.1 (Forts.), 6.4.2 Vereinbarungen, 6.4.3 Aufgaben, 6.4.4 Einzelne Befugnisse

Reglement — Seite 20

(Fortsetzung 6.4.1 Wahl und Abberufung:)

Der Verwalter soll über die erforderlichen Fähigkeiten und Erfahrungen für die Erfüllung der ihm zustehenden Obliegenheiten verfügen und sich über das Vorhandensein einer entsprechenden Büroorganisation ausweisen. Wählbar ist auch eine juristische Person.

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

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

6.4.2 Vereinbarungen mit dem Verwalter

Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer schliesst mit dem Verwalter einen Vertrag, welcher den Aufgabenbereich, die Dauer der Tätigkeit sowie das Honorar und allfällige andere Entschädigungen regelt.

6.4.3 Die Aufgabe und Befugnisse im allgemeinen

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

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

Der Verwalter kann Reparaturen und Anschaffungen bis zum Betrage von Fr. 5'000.– im Einzelfall, jedoch nicht mehr als Fr. 10'000.– im Jahr, in eigener Zuständigkeit veranlassen. Eine Ausnahme bildet die Veranlassung von Reparaturen in Notfällen, um die Gemeinschaft vor drohendem Schaden zu bewahren, sowie die Beschaffung von Heizöl.

Der Verwalter nimmt an der Versammlung der Stockwerkeigentümer nur mit beratender Stimme teil, sofern er nicht selber Stockwerkeigentümer ist. Vorbehalten bleibt der in Ziff. 6.2.6 vorgesehene Stichentscheid des Verwalters.

6.4.4 Einzelne Befugnisse und Aufgaben des Verwalters

Dem Verwalter obliegt insbesondere:

- die ordentliche Verwaltung der Liegenschaft 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 Quartalsvorauszahlungen der Stockwerkeigentümer massgebend ist,
- die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten auf die einzelnen Miteigentümer zu verteilen, diesen Rechnung zu stellen und deren Beiträge einzuziehen,

Page 77 — Dokumente: Reglement — 6.4.4 (Forts.), 6.4.5 Vertretung, 6.4.6 Haftung, 6.4.7 Rekurs

Reglement — Seite 21

(Fortsetzung 6.4.4 Einzelne Befugnisse und Aufgaben des Verwalters:)

- 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 Weisung der Versammlung abzuschliessen,
- die das Gebäude betreffenden Akten (Baupläne, allfällige Unterlagen über Belastungsverhältnisse und statische Funktion einzelner Bauteile) zu verwahren,
- alle Massnahmen zu treffen, die keinen Aufschub ertragen, um die Gemeinschaft vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren,
- den Hauswart einzustellen, 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 bzw. zur Beauftragung eines Anwaltes zur Führung eines Zivilprozesses bedarf der Verwalter der Ermächtigung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer.

Für die Vertretung der Stockwerkeigentümer im Verfahren auf Erlass vorsorglicher Verfügung 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, welche dem Gesetz, dem Begründungsakt, dem Reglement sowie dem Auftrag an den Verwalter widersprechen, kann der betroffene Stockwerkeigentümer an die Versammlung der Stockwerkeigentümer Rekurs erheben. Die Versammlung entscheidet endgültig über den Rekurs.

Page 78 — Dokumente: Reglement — 7. Aenderungen im Bestand & Aufhebung

Reglement — Seite 22

7. AENDERUNGEN 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 (Pfandrecht etc.) 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 oder 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.

Dem Verwalter ist vom Eigentumsübertrag unverzüglich 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, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann.

Page 79 — Dokumente: Reglement — 7.5 (Forts.), 7.6, 7.7 & 8.1–8.2

Reglement — Seite 23

(Fortsetzung 7.5 Ausschluss eines Stockwerkeigentümers:)

Der Ausschluss kann nur auf das Urteil eines Richters auf Klage eines oder mehrerer Stockwerkeigentümer erfolgen, die durch Beschluss der Versammlung mit einfacher Mehrheit nach Köpfen dazu ermächtigt wurden. 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 aufgrund 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.

Wird das Stockwerkeigentum durch Veräusserung des ganzen Gebäudes aufgehoben, so teilen die Stockwerkeigentümer den Erlös mangels anderer Abrede im Verhältnis ihrer Wertquoten.

8. VERSCHIEDENES

8.1 Anmerkung des Reglementes

Dieses Reglement über die Benutzung und Verwaltung ist im Grundbuch anzumerken.

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

8.2 Änderung des Reglementes

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

Page 80 — Dokumente: Reglement — 8.2 (Forts.), 8.3 Gerichtsstand, 8.4 Gesetzesverweis

Reglement — Seite 24 (Schluss)

(Fortsetzung 8.2:) 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 Gerichtsstand am Ort der Liegenschaft, und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Ausland ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen. Sie erwählen Betreibungsdomizil in ihrem Stockwerk.

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

Stockwerkeigentümer mit Wohnsitz im Ausland bezeichnen einen in der Schweiz wohnenden Zustellungsbevollmächtigten.

8.4 Gesetzesverweis

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

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

Basel, im November 1992

Page 81 — Kontaktaufnahme

Ihre Ansprechperson

Rosario PERRI

Immobilienbewerter & Immobilienmakler

- T: 079 202 13 13
- D: 079 202 13 13
- M: 079 202 13 13
- perri@immorossi.ch

Anbieter	Öffnungszeiten
IMMOROSSI AG	Montag – Donnerstag
Gartenstrasse 101	08:30 – 12:00 Uhr
4052 Basel	13:30 – 17:30 Uhr
T: +41792021313	Freitag
perri@immorossi.ch	08:30 – 12:00 Uhr
www.immorossi.ch	13:30 – 16:00 Uhr

Disclaimer

Diese Dokumentation ist für den Verkauf erstellt. Obwohl der Verkäufer all seine Sorgfalt darauf verwendet hat, dass die Informationen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung korrekt sind, kann der Verkäufer keine Gewährleistung hinsichtlich der Genauigkeit und Vollständigkeit machen. Jede Haftung aufgrund dieser vorliegenden Verkaufsdokumentation wird ausgeschlossen.

Bemerkungen

Die Grundbuch-, Notariats-, und Handänderungskosten sind nach den ortsüblichen Bestimmungen zu tragen, falls nicht etwas anderes vereinbart wurde. Alle Angaben sind vertraulich zu behandeln und dürfen nicht ohne unsere Zustimmung weitergegeben werden. Ein allfälliger Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Die Angaben in diesem Dokument dienen der allgemeinen Information. Sie erfolgen ohne Gewähr und bilden nicht Bestandteil eines Vertrages. Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entstehen weder gegenüber dem Verkäufer, noch gegenüber Rosario Perri IMMOROSSI, Ansprüche auf Provision, Spesen oder andere Entschädigungen.

IMMOROSSI AG · Gartenstrasse 101 · 4052 Basel · +41792021313 · perri@immorossi.ch · www.immorossi.ch

Q&A / Analysis (English) — 1. Property Summary

Müllheimerstrasse 55, 4057 Basel — 3.5-room condominium. A 84 m² net-living-area apartment on the 2nd floor of a 1975, 6-storey multi-family building in the **Matthäus quarter** (Kleinbasel), a central, lively, well-connected inner-city district near the Rhine, trams and buses.

Attribute	Detail
Asking price	CHF 625'000 (≈ CHF 7'440 / m ²)
Size	84 m ² net living + 4 m ² loggia + 4 m ² balcony + 5 m ² cellar
Layout	3.5 rooms, 2 bedrooms, 1 bathroom (tub), separate guest WC, separate kitchen
Floor / building	2nd of 6 floors, lift, 14 residential units (co-ownership share 54/1000)
Year built / condition	1975 · "renovation-needed" — kitchen & bath partly original
Heating	District heating (Fernwärme), radiators
Parking	None
Outdoor	Loggia (quiet courtyard side) + balcony (street side)
Annual owner costs	CHF 7'416/yr (incl. CHF 2'700 renewal-fund contribution)
Renewal fund (whole bldg.)	CHF 117'014 at 31.12.2024, growing +CHF 50'000/yr

Ownership context (from the STWEG documents): managed by Regimo Basel (new manager Dinvest AG from ~2025/26); the co-owners' association has **planned a phased façade + roof energetic renovation of the whole building — the sum of three staged estimates (roof + PV, rear & front façade) ≈ CHF 500'000–600'000 incl. subsidies, earliest start ~3 years out** (full breakdown in §3), plus an ordered earthquake-safety assessment (~CHF 10'000). Fire-safety upgrades (new flat entrance doors, etc.) were completed in 2024. A ground-floor doctor's practice will be converted to two flats by another owner at that owner's cost.

One-line take: an honestly-priced, centrally-located city flat with good bones and clear modernization upside — but it comes with a renovation to-do list (yours inside, the building's outside) that the low headline price already reflects.

Q&A / Analysis — 2a. First Home in Basel: Costs

Buying as an owner-occupied first home is where this makes most sense. Basel-Stadt specifics that help a first-time owner-occupier:

- **One-time transfer / purchase costs (transfer tax, notary, land registry, mortgage note).** The earlier version of this answer was wrong: it used **Canton Bern's** "first CHF 800'000 tax-free" rule, which **does not exist in Basel-Stadt**. Correct Basel-Stadt position ([Steuerverwaltung BS](#); Gesetz über die Handänderungssteuer [SG 650.100](#), page current 30.06.2026):
 - **Handänderungssteuer** is **3%** and the **buyer is the default taxpayer**. But for **self-occupied** residential property the rate is **halved to 1.5%**, and for a **first purchase you commit to self-occupy ≥ 6 years (a *Neuerwerb*)** the statute levies that 1.5% on the **seller** — so **your transfer tax as buyer ≈ CHF 0**. An investor/rental buyer instead **pays the full 3% = CHF 18'750**. The relief is clawed back *with interest* if you don't actually live there 6 years, and many generic guides just say "3%, buyer pays" — so **have your notary confirm the self-occupied treatment in writing**.
 - **Notary + land-registry fees** on the transfer: notary ≈ 0.25% (~CHF 1'560, [Notariatstarif SG 292.400](#)) + Grundbuch ≈ 0.1% (~CHF 625), customarily **split 50/50** → your half ≈ **CHF 1'000–1'250**.
 - **Mortgage note (Schuldbrief-Errichtung)** for the ~CHF 500'000 mortgage: ≈ **CHF 1'500–2'500**, paid fully by you — the largest single item, and omitted in the earlier answer.
 - **Agency / broker:** in Switzerland the **seller** engages and pays the broker (Bestellerprinzip) → **CHF 0 for the buyer**.

One-time buyer cost	Self-occupied first home	Investor / rental
Handänderungssteuer	~0 (seller pays 1.5%)	18'750 (3%)
Notary + land registry (your ½)	~1'000–1'250	~1'000–1'250
Schuldbrief (~500k mortgage)	~1'500–2'500	~1'500–2'500
Broker	0 (seller pays)	0
Total	≈ CHF 2'500–4'000	≈ CHF 21'000–23'000

- **Financing:** min. 20% equity = **CHF 125'000** (at least 10% "hard" equity, i.e. not from pillar-2 pension; pillar 3a and a WEF pension withdrawal may cover part). Mortgage 80% = **CHF 500'000**, of which the tranche above 65% (CHF 93'750) must be amortized to 65% within 15 years (≈ **CHF 6'250/yr**).
- **Affordability rule:** banks test at a 5% imputed rate + 1% upkeep; imputed cost must be ≤ ~33% of gross income → you need roughly **CHF 110'000+ household income** to qualify.

Estimated annual cost of ownership (base case)

Item	~CHF / yr	Note
Mortgage interest (500k @ ~1.7%)	8'500	real cash cost
STWEG owner costs (operating part)	4'700	of the 7'416; excl. fund
Own interior upkeep	~2'000	higher until modernized
Subtotal cash "cost of living here"	~15'200	before taxes
Amortization (builds your equity)	6'250	forced savings, not lost
Renewal-fund contribution	2'700	builds building's reserves

A comparable 3.5-room flat in this district rents for roughly **CHF 2'000–2'400/month (≈ CHF 24'000–29'000/yr)**. So owner-occupation is **cash-flow favourable vs renting** by ~CHF 9'000–14'000/yr, on top of building equity. **Budget separately for interior modernization (kitchen/bath/finishes): ≈ CHF 60'000–100'000.**

Tax note: the imputed-rental-value (Eigenmietwert) tax — and the offsetting mortgage-interest/maintenance deductions — are being abolished (national vote Sept 2025, expected effective ~2027/28). Net effect depends on your interest and deductions; broadly neutral-to-helpful for a low-mortgage owner-occupier.

Sources: [Steuerverwaltung Basel-Stadt — Grundstückgewinn- & Handänderungssteuer](#) · [Gesetz über die Handänderungssteuer, SG 650.100](#) · [Notariatstarif, SG 292.400](#). Figures current 2026; confirm the self-occupied Neuerwerb treatment and exact Grundbuch/Schuldbrief fees with your notary.

Q&A / Analysis — 2b. Returns if Sold in 3 / 6 / 10 Years

Assumptions: buy at CHF 625'000, 20% down (CHF 125'000) + ~CHF 2'000 buyer costs, 80% mortgage amortized CHF 6'250/yr. On sale: broker ~2.5% and **Basel-Stadt real-estate gains tax (Grundstückgewinnsteuer)** on the profit — **high for short holdings, falling the longer you hold** (modelled $\approx$ 40% at 3y, 28% at 6y, 20% at 10y of the taxable gain). Three price-growth paths on the flat's value. Figures are **estimates**, exclude interior modernization spend, and exclude the annual carrying cost / avoided rent discussed on the previous page.

Net cash returned to you at sale, and gain on the equity you invested

Hold	Growth path	Est. sale price	Selling costs + gains tax	Net cash out	Gain on equity
3y	Conservative 1.0%/yr	643'900	17'200	145'500	-300
	Base 2.0%/yr	663'300	25'300	156'800	+11'000
	Optimistic 3.5%/yr	692'900	37'600	174'100	+28'400
6y	Conservative 1.0%/yr	663'500	22'700	178'200	+13'700
	Base 2.0%/yr	703'900	34'700	206'600	+42'100
	Optimistic 3.5%/yr	768'300	53'900	251'800	+87'300
10y	Conservative 1.0%/yr	690'400	26'900	226'000	+36'500
	Base 2.0%/yr	761'900	42'600	281'800	+92'300
	Optimistic 3.5%/yr	881'600	69'000	375'200	+185'700

How to read this

- **3 years — don't.** Transaction costs + the steep short-hold gains tax eat almost all appreciation. You roughly break even at best; a flat/soft market loses money. Selling this soon means you also carry the building renovation risk without time to benefit.
- **6 years — modest.** You clear costs and build a real equity cushion in the base case; the amortization (CHF 37'500 repaid) does much of the work. Reasonable if you also lived in it (avoided rent $\approx$ CHF 24k+/yr is the bigger "return").
- **10 years — this is the horizon that pays.** Lower gains tax, ~CHF 62'500 mortgage repaid, appreciation compounding, and the façade/roof renovation completed (condition upgraded). Base case ~+CHF 92k of equity gain **plus** ~a decade of rent avoided.

Bottom line: as a home to live in for **6–10+ years, financially sound**; as a **short-term flip, poor**. The real return of this purchase is avoided rent + forced saving, not price speculation.

Q&A / Analysis — 3. Risks & Why the Price Is Below Market

Why is CHF 625'000 (≈ CHF 7'440/m²) below market?

Renovated condominiums in central Basel-Stadt / Kleinbasel typically ask ≈ CHF 10'000–14'000/m². At ~CHF 7'440/m² this flat looks ~30–40% "cheap" — but most of that discount is **future spend the price already anticipates**, not a free lunch:

- 1. **Interior is renovation-needed** — kitchen and bath are partly original (1975). Budget CHF 60'000–100'000 to modernize.
- 2. **Building-wide façade + roof energetic renovation is coming** — total ≈ CHF 500'000–600'000 (detailed below); this flat's 54/1000 share is ≈ CHF 27'000–32'000, partly covered by the renewal fund (CHF 117k, +CHF 50k/yr) but with **special-levy (Sonderumlage)** risk if costs run over.
- 3. **No parking**, small-ish floor area for a 3.5, 1970s building stock, street-side balcony noise.

Add the modernization + renovation share to the price and the **all-in cost approaches CHF 700'000–800'000** — i.e. roughly at market for a then-modern flat. So it is **fairly priced given its state**, with upside only if you do the work efficiently or the seller is motivated (a quicker sale / "as-is" discount is plausible).

The building renovation: where CHF 500'000–600'000 comes from

The figure is the co-owners' architect's planning estimate, minuted at the 27.05.2025 owners' meeting (dossier p.38). It is the **sum of three staged estimates, subsidies already deducted**:

Stage	Estimate (incl. subsidies)
Roof (incl. ~CHF 98'000 photovoltaic)	CHF 300'000–330'000
Rear façade	CHF 135'000–140'000
Front façade	CHF 125'000–130'000
Total	≈ CHF 560'000–600'000

- **What's included:** a deliberately *simple* renovation — insulation applied **over** the existing structure (the stated minimum) plus renewed blinds (Storen). **Windows are not included** (renovated ~10 years ago), and it **excludes each owner's own interior** modernization. The photovoltaic array (~CHF 100'000 gross, ~CHF 80'000 net of subsidy) is **optional** — the building runs on district heating, so there's no legal duty; the works are driven by the building's **poor condition, not a legal mandate**.
- **When:** earliest ~3 years out — the renewal fund can't cover it yet, and a building permit is valid only 2 years, so it's filed only once funded. (Separately, a small CHF 12'000–15'000 **façade water-ingress repair** is done now via the operating account.)
- **This flat's share:** at 54/1000, ≈ CHF 27'000–32'000 of the total — partly met by the renewal fund (CHF 117'014 at 31.12.2024, +CHF 50'000/yr; owners *rejected* raising that to 75–100k, dossier p.40), with **special-levy (Sonderumlage)** risk if costs run over.
- **Risk of higher cost:** the architect flagged the numbers as "*purely informative*." A building permit can attach conditions (earthquake check, contaminant survey). Independent Swiss benchmarks put the estimate at **plausible but on the tight side** (façade insulation ~CHF 200–350/m², roof renovation ~CHF 250–350/m²). The dominant overrun risk for a 1975 building is **asbestos/PCB**: >90% of pre-1990 buildings carry contaminants, a survey (Schadstoffgutachten) is effectively mandatory before work, and finding asbestos mid-works forces a legally-required stop and remediation ([schadstoffanalyse.ch](#)). Other drivers: hidden substrate/water damage, scaffolding across three separate phases, and **loss of subsidies** if the GEAK-Plus report / pre-application / "built before 2000" conditions aren't met. Subsidies come from the **Basel-Stadt energy programme** (façade CHF 70/m², roof CHF 50/m², capped at 40%, plus a PV bonus; [AUE Basel-Stadt](#)) and the federal PV one-time payment ([Pronovo](#)).

Earthquake risk in Basel — what the CHF 10'000 assessment is about

Basel is a genuine seismic special case, which is why the owners commissioned an earthquake-safety assessment (dossier p.39):

- **Hazard & risk.** Basel has the **highest earthquake risk of any Swiss city** and the **second-highest hazard** after Valais ([Swiss Seismological Service, SED/ETH](#)). It sits in building-code seismic zone **Z3a** (design ground acceleration 1.3 m/s²) — the second-highest of five zones; the top zone Z3b is essentially only Valais ([SIA 261 zones, opendata.swiss](#)).
- **Why the concern is real.** In 1356 an earthquake of ~magnitude 6.6 destroyed Basel — the strongest known quake in Central Europe north of the Alps ([SED — Basel 1356](#)); such events recur roughly every 2,000–2,500 years. A 1975 building **predates modern seismic design** (Swiss codes were strengthened in 1989 and again with SIA 261:2003), so its earthquake safety is genuinely **unknown until assessed**.
- **Why it matters for the renovation.** Filing a **building permit** for the façade/roof work can trigger an earthquake-safety check under standard **SIA 269/8**. Existing buildings are held to a **lower bar** than new builds, and **cost-proportionality** limits how much strengthening can be required — but there's a **life-safety floor** it can't excuse ([Espazium on SIA 269/8](#)). The CHF 10'000 assessment simply **buys certainty** on where the building stands, since the cheapest moment to add strengthening is while scaffolding is already up. That's the "hard-to-calculate cost" the minutes mean — real, but bounded.
- **Insurance gap.** Standard building insurance largely **does not cover** earthquake damage; only a limited voluntary pool (CHF⁷¹ 2 bn nationally, paying out only from intensity VII) exists ([hausinfo.ch](#)) — so seismic strengthening is partly a self-insurance