



LIBA & PARTNER
IMMOBILIEN AG



Charmante 3½-Zimmerwohnung mit grossem Balkon in Allschwil

CH-4123 Allschwil, Grabenring 36

Referenz-Nr. #6172287



3.5



1



1974



Gut

INHALTSVERZEICHNIS

1. Beschreibung	3
2. Lage und Distanzen	5
3. Eigenschaften und Objektdaten	6
4. Grosse Bilder	8
5. Floor plans	12
6. Room layout	15
7. Renovation list STWEG	16
8. Renovation list apartment	19
9. ÖREB	20
10. Land register extract	31
11. Building insurance	35
12. JahresabrechnungNK 2024_oN.pdf	39
13. Jahres Abrechnung NK 2022_oN.pdf	40
14. Minutes for financial year 2024	41
15. Addendum	43
16. Renewal fund 31.12.25	56
17. Regulations	57
18. Certificate Justification	74

CHARMANTE 3½-ZIMMERWOHNUNG MIT GROSSEM BALKON IN ALLSCHWIL

CH-4123 Allschwil, Grabenring 36

CHF 598'000.-



Beschreibung

An begehrter Wohnlage in Allschwil präsentiert sich diese charmante 3½-Zimmer-Wohnung mit durchdachter Raumaufteilung und attraktivem Entwicklungspotenzial. Ob zur Eigennutzung oder als wertbeständige Investition – diese Liegenschaft bietet vielseitige Möglichkeiten.

Das Herzstück der Wohnung bildet das grosszügige und lichtdurchflutete Wohnzimmer mit grossen Fensterfronten und angenehmer Wohnatmosphäre. Die angrenzende Küche präsentiert sich funktional und bietet spannendes Modernisierungspotenzial. Mit einer Öffnung zum Wohnbereich lässt sich ein moderner, offener Wohn- und Essbereich mit Kücheninsel realisieren – ganz im Sinne zeitgemässer Wohnansprüche.

Ein besonderes Highlight ist der grosszügige Balkon. Hier finden sowohl ein Esstisch als auch eine gemütliche Lounge bequem Platz. Dank gewachsenem Baumbestand und hoher Hecken geniessen Sie eine geschützte Atmosphäre mit viel Privatsphäre und optimalem Tageslichteinfall.

Die Wohnung verfügt über zwei ruhig gelegene Schlafzimmer im hinteren Teil des Hauses und bietet dadurch ideale Voraussetzungen für erholsames Wohnen. Seit 2016 sind sämtliche Fenster dreifach verglast. Ein separates Gäste-WC sowie das im Jahr 2013 renovierte Badezimmer mit Dusche, Lavabo und Spiegelschrank sorgen für zusätzlichen Komfort. Ebenfalls wurden 2013 die Warm- und Kaltwasserleitungen in Küche und Badezimmer ersetzt.

Ein zusätzlicher Mehrwert dieser Wohnung ist der zur Einheit gehörende Bastel-/Hobbyraum. Dieser eignet sich ideal als Hobby-, Fitness- oder Arbeitsraum und schafft zusätzlichen Platz für individuelle Bedürfnisse – ein seltenes und besonders attraktives Extra im Alltag.

Zur Wohnung gehören ausserdem ein Kellerabteil sowie der erwähnte Bastel-/Hobbyraum (beides im Haus Nr. 38).

Ein Mietvertrag für einen Aussenparkplatz kann bei Interesse übernommen werden.

Highlights

- Begehrte Wohnlage in Allschwil
- Grosszügiger Balkon mit viel Privatsphäre
- Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
- Spannendes Modernisierungs- und Wertsteigerungspotenzial

Technische Daten

Referenz	#6172287
Typ	Wohnung
Anzahl Zimmer	3.5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Nasszellen	1
Anzahl WC	1
Stockwerk	1. Stock
Wohnfläche	72.8 m²
Baujahr	1974
Renovierungsjahr	2024
Heizungssystem	Gasheizung
Warmwasseraufbereitung	Gasheizung
Verfügbarkeit	Ab sofort

CHARMANTE 3½-ZIMMERWOHNUNG MIT GROSSEM BALKON IN ALLSCHWIL

CHF 598'000.-

CH-4123 Allschwil, Grabenring 36

- Möglichkeit zur Realisierung eines offenen Wohnkonzepts mit Kücheninsel
- Zusätzlicher Bastel-/Hobbyraum mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Zwei ruhig gelegene Schlafzimmer
- Dreifach verglaste Fenster seit 2016
- Renoviertes Badezimmer sowie separates Gäste-WC
- Erneuerte Wasserleitungen in Küche und Badezimmer
- Kellerabteil inklusive
- Aussenparkplatz optional übernehmbar
- Laufend unterhaltene STWE-Gemeinschaft
- Attraktive Kombination aus Lage, Potenzial und Wohnqualität

Erneuerungen der STWE-Gemeinschaft

2014: Ersatz der Ölheizung durch eine Gasheizung mit IWB-Heatbox

2018: Sanierung der Terrassenvordächer

2021: Sanierung der horizontal verlaufenden Warm- und Kaltwasserleitungen im Untergeschoss

Ob Eigennutzer oder Investor – diese Wohnung überzeugt durch ihre attraktive Lage, die grosszügigen Aussenflächen sowie das vielseitige Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Interesse geweckt? Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

Hinweis: Die Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Änderungen und Irrtümer bleiben vorbehalten.

Gemeinde

Allschwil zählt zu den beliebtesten Wohngemeinden im Grossraum Basel und verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die Gemeinde bietet eine hohe Lebensqualität, vielfältige Freizeitmöglichkeiten sowie eine optimale Anbindung an die Stadt Basel.

Geschäfte

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie diverse Dienstleistungsangebote sind bequem erreichbar. Auch das Dorfzentrum von Allschwil mit seinen Restaurants, Cafés und Geschäften liegt in kurzer Distanz.

Verkehrsanbindung

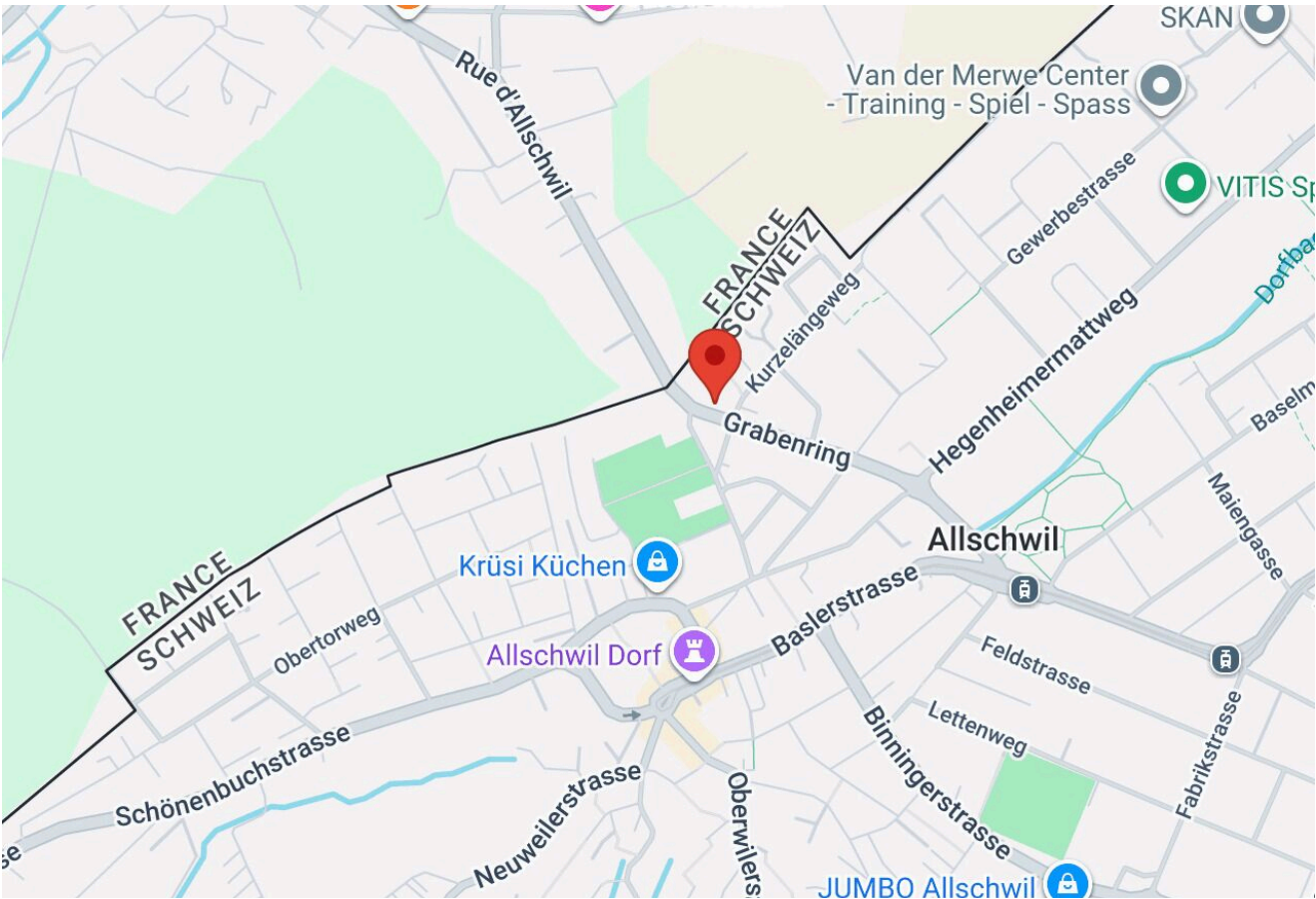
Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet: Tram- und Busverbindungen bringen Sie rasch ins Zentrum von Basel sowie zum Bahnhof SBB. Auch mit dem Auto sind sowohl die Innenstadt als auch die Autobahnanschlüsse gut erreichbar.

Freizeit

Zahlreiche Naherholungsgebiete, Spazier- und Velowege sowie die Nähe zum Allschwiler Wald bieten ideale Voraussetzungen für Freizeit, Erholung und sportliche Aktivitäten im Grünen. Die naturnahe Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder entspannten Stunden im Freien ein.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich an ruhiger und begehrter Wohnlage in Allschwil, einer der beliebtesten Wohngemeinden im Grossraum Basel. Die Umgebung überzeugt durch gepflegte Wohnhäuser, viel Grünraum sowie eine angenehme und familienfreundliche Nachbarschaft.



Lageplan

DISTANZEN

Öffentliche Verkehrsmittel	38 m	Primarschule	1.3 km
Einkaufsmöglichkeiten	390 m	Restaurants	350 m

CHARMANTE 3½-ZIMMERWOHNUNG MIT GROSSEM BALKON IN ALLSCHWIL

CH-4123 Allschwil, Grabenring 36

TECHNISCHE DATEN

Referenz	#6172287
Anzahl Zimmer	3.5
Anzahl Nasszellen	1
Baujahr	1974
Heizungssystem	Gasheizung
Wärmeverteilung	Radiator
Anzahl WC	1

Stockwerk	1. Stock
Anzahl Schlafzimmer	2
Wohnfläche	72.8 m²
Renovierungsjahr	2024
Warmwasseraufbereitung	Gasheizung
Verfügbarkeit	Ab sofort
Parkplätze	Ja, optional

EIGENSCHAFTEN

Umgebung

- ✓ Dorf
- ✓ Ländlich
- ✓ Park
- ✓ Wohnquartier
- ✓ Geschäfte
- ✓ Einkaufsmöglichkeiten
- ✓ Bank
- ✓ Post
- ✓ Restaurant(s)
- ✓ Apotheke
- ✓ Bushaltestelle
- ✓ Tramhaltestelle
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Spielplatz
- ✓ Kinderkrippe
- ✓ Kindergarten
- ✓ Primarschule
- ✓ Sekundarschule
- ✓ Sportzentrum
- ✓ Freibad
- ✓ Wanderwege
- ✓ Radweg
- ✓ Fussballplatz
- ✓ Pflegeheim
- ✓ Arzt

Aussenbereich

- ✓ Balkon(e)
- ✓ Garten im Stockwerkeigentum
- ✓ Parkplatz

Innenbereich

- ✓ Ohne Lift
- ✓ Offene Küche
- ✓ Gäste-WC
- ✓ Keller
- ✓ Hobbyraum
- ✓ Bastelraum
- ✓ Unmöbliert
- ✓ Dreifachverglasung
- ✓ Hell

Ausstattung

- ✓ Küche zum Ausstatten
- ✓ Kochherd
- ✓ Backofen
- ✓ Kühlschrank
- ✓ Geschirrspüler
- ✓ Waschmaschine
- ✓ Wäschetrockner
- ✓ Private Waschküche
- ✓ Dusche
- ✓ Telefon
- ✓ Kabelfernsehen
- ✓ Gegensprechanlage
- ✓ Hauswart
- ✓ Aussenbeleuchtung

✓ Nahe einer Zollgrenze

Boden

- ✓ Fliesen
- ✓ Parkett

Aussicht

- ✓ Garten
- ✓ Park
- ✓ Wald

Zustand

- ✓ Gut

Ausrichtung

- ✓ Süden
- ✓ Westen

Besonnung

- ✓ Optimal
- ✓ Abendsonne



Hausansicht



Balkon



Essbereich



Küche



Zimmer



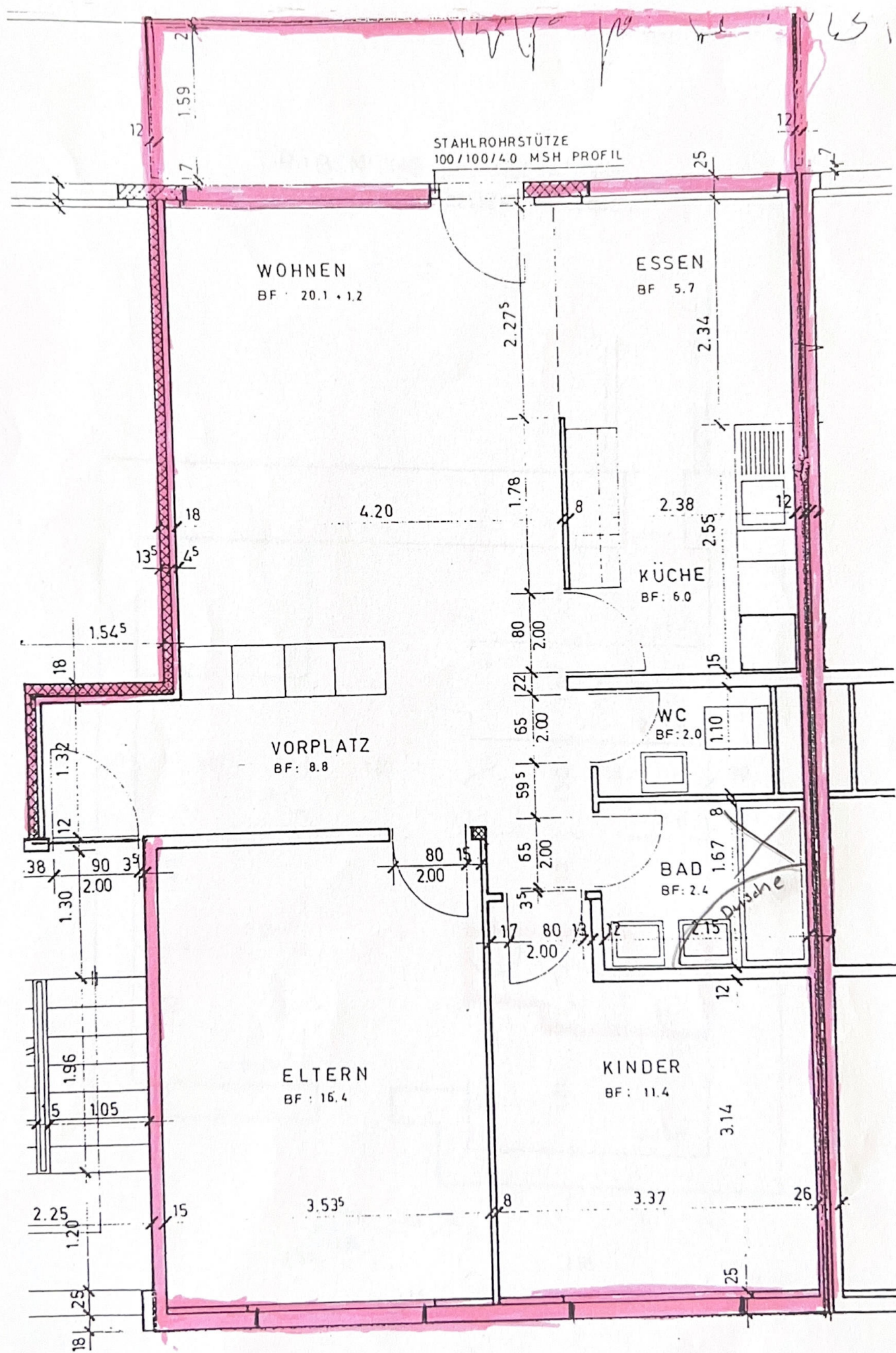
Gäste WC



Badezimmer mit DU

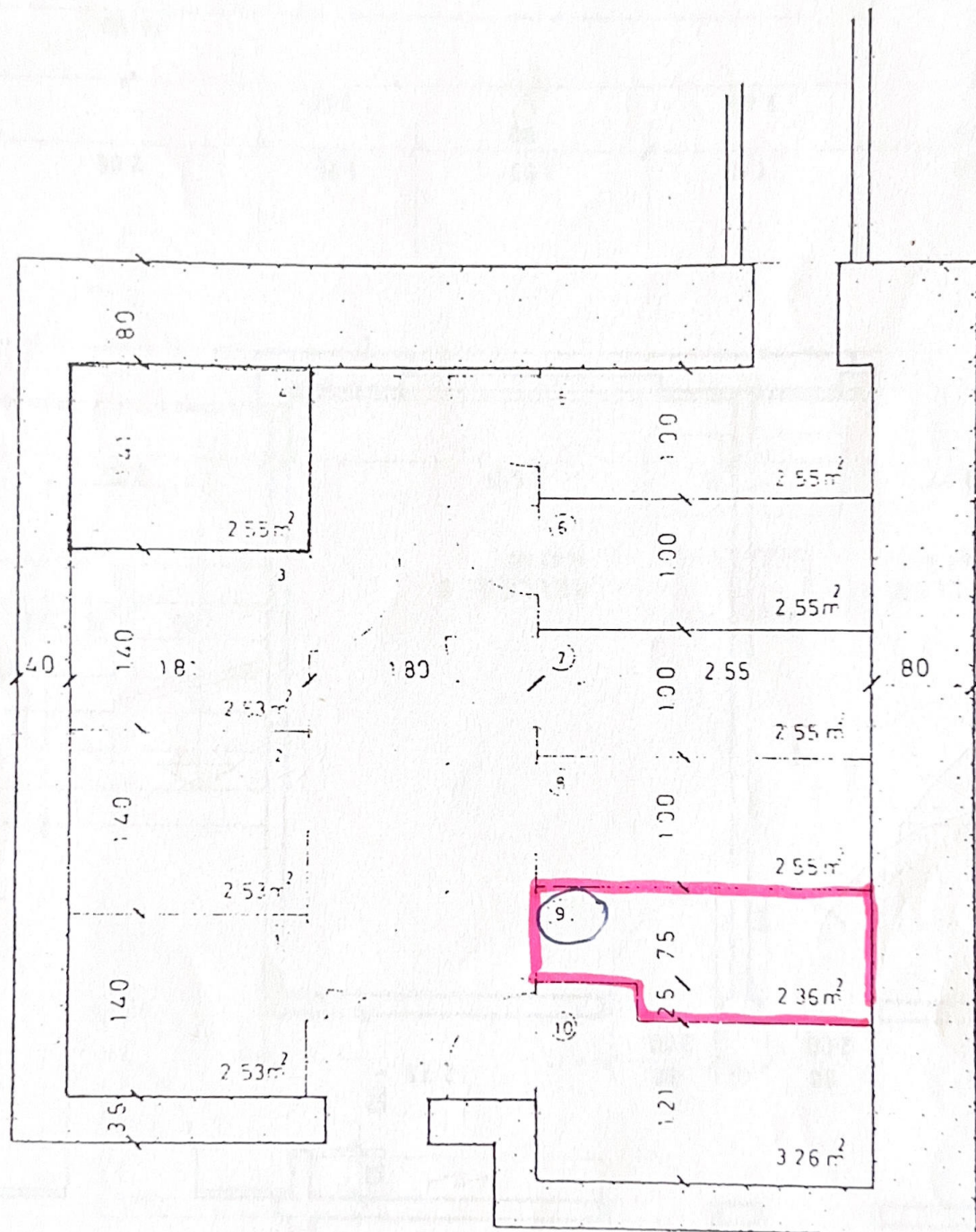


Zimmer

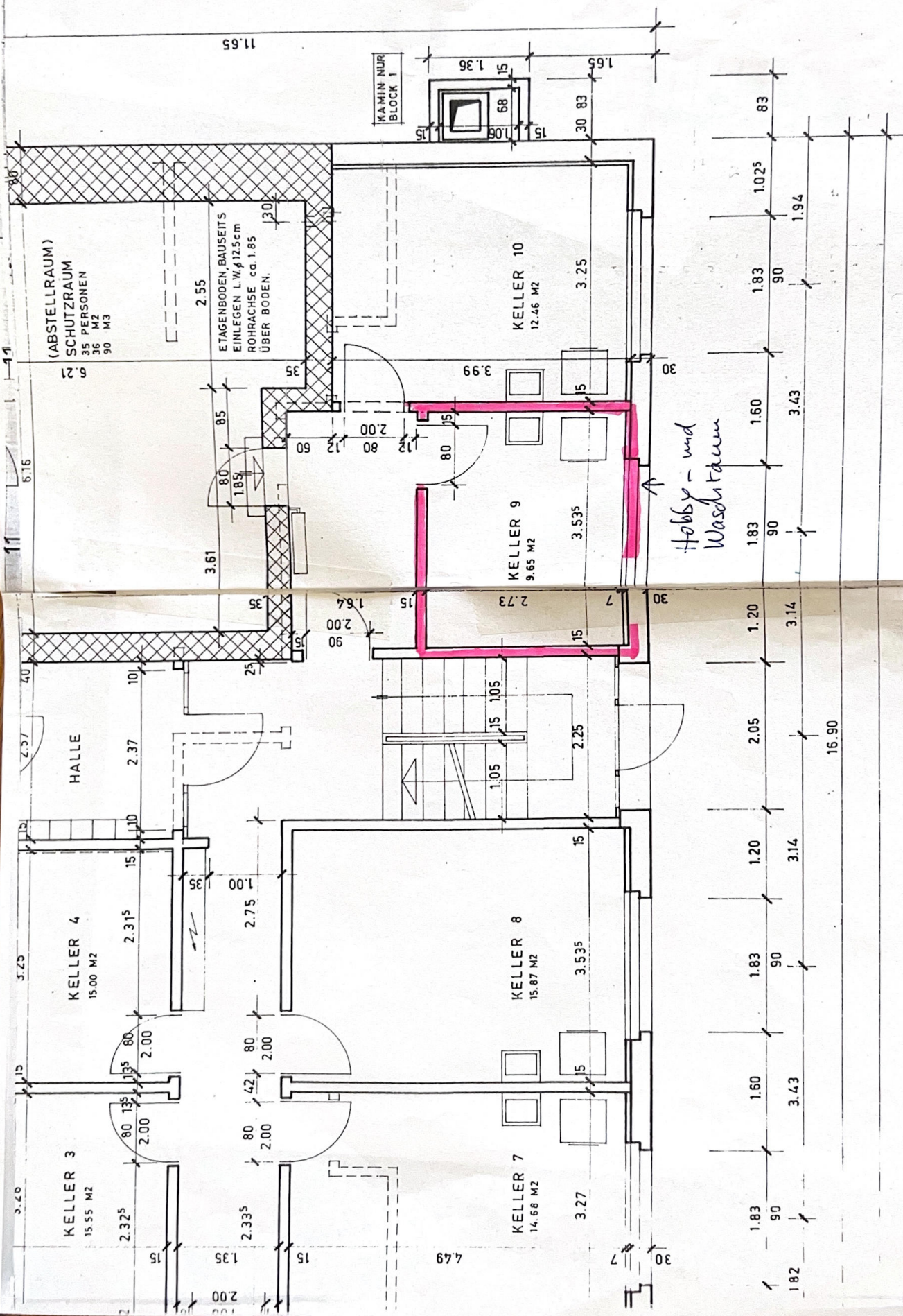


GRABENRING ALLSCHWIL

LUFTSCHUTZRAUM KELLEREINTEILUNGEN



40 351 80 50 35 185 255 80 736



Raumaufteilung 3.5-Zimmerwohnung

Hochparterre		m²	m²
Vorplatz	ca.	8.80	
Wohnzimmer	ca.	20.10	
Essbereich	ca.	5.70	
Küche	ca.	6.00	
Toilette	ca.	2.00	
Badezimmer	ca.	2.40	
Kinderzimmer	ca.	11.40	
Schlafzimmer	ca.	16.40	
Balkon	ca.		10.46
Untergeschoss			
Hobby- u. Waschraum	ca.		9.6
Kellerabteil	ca.		2.36
Total Wohnfläche	ca.	72.80	
Total Nebenfläche	ca.		22.42
Total Nutzfläche	ca.	95.22	

Die Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Abweichungen bleiben vorbehalten.



Renovationen Grabenring 36-42

Tableau 1

1.5.02–30.04.03	Fussweg Reparatur	5557
1.5.02–30.04.03	Aussenbeleuchtung	1149
1.5.02–30.04.03	Terrassen Sanierung 36	7254
1.5.02–30.04.03	Terrassen Sanierung 42	6913
1.5.03–30.04.04	Sanierung wegen WS	4244
1.5.04–30.04.05	Neue Parkplätze	2822
1.5.04–30.04.05	Neue Schachtpumpe	3825
1.5.05–30.04.06	Fernbedienung E-Halle (Eistellhalle)	2847
1.5.05–30.04.06	Gartenmauer	3516
1.5.05–30.04.06	Revision Ventilator in 36	1032
1.5.05–30.04.06	Aussenbeleuchtung	1078
1.5.05–30.04.06	Sanierung nach WS (Wasserschaden)	7624
1.5.06–30.04.07	Parkplatz-Erneuerung	30859
1.5.06–30.04.07	Neue Gartenmauer	4379
1.5.06–30.04.07	EBM Prüfprotokoll	5948
1.5.07–30.04.08	Umbau neuer Kehrriechtcontainerplatz	6058
1.5.07–30.04.08	Renovation Seitenfassade	3080
1.5.07–30.04.08	Neue Abtauchpumpe	2880
1.5.07–30.04.08	Aussenbeleuchtung	1171
1.5.08–30.04.09	Neuer Ölbrenner	7665
1.5.08–30.04.09	Flachdach-Sanierung Teilrechnung	30141
1.5.08–30.04.09	Umwälzpumpe	2478
1.5.08–30.04.09	Austausch Ventilatoren	6844
1.5.08–30.04.09	Sanierung und Wasserschaden (WC), Saldo	3487
1.5.09–30.04.10	Dachwasserfallstrang Spülung	2988
1.5.09–30.04.10	Flachdach-Sanierung Rest-/Teilrechnung 36–42	55617
1.5.09–30.04.10	Reparatur Garagentor	1002
1.5.10–30.04.11	Sanierung nach WS	1652
1.5.10–30.04.11	Malerarbeiten aussen (Türen/Fensterrahmen)	3576
1.5.11–30.04.12	Sanierung nach WS	15651
1.5.11–30.04.12	Gegensprechanlage	8901
1.5.11–30.04.12	Pumpensteuerung / Wartung	2905
1.5.12–30.04.13	Sanierung nach WS	4365
1.5.12–30.04.13	Abdeckung Garage	1390
1.5.12–30.04.13	Sanierung Tauchpumpe	4057
1.5.12–30.04.13	Aussenbeleuchtung	2899
1.5.12–30.04.13	Neue Kaltwasser-Verteilbatterien	10250
1.5.13–30.4.14	Sanierung nach WS	23782
1.5.13–30.4.14	Staketengeländer	1358
1.5.13–30.4.14	Diverse Malerarbeiten	7600
1.5.13–30.4.14	Aussenbeleuchtung	1585
1.5.13–30.4.14	Ersatz Wasserleitungen	2145
1.5.14–30.4.15	Installation Gasleitung	32199
1.5.14–30.4.15	HAET-Box Heizung inkl. IWB Investitionskosten	10440

1.1.15–31.12.16	Sanierung nach WS	1900
1.1.15–31.12.16	Sanierung WS Dach Fassade	1222
1.1.15–31.12.16	CAO Wasserleitung Eingang 38	1002
1.1.15–31.12.16	Ex-Team Kanalisation Spülung 36/38	3200
1.1.15–31.12.16	Aussenbeleuchtung Parkplatz	1255
1.1.15–31.12.16	Strassenschild	984
1.1.15–31.12.16	Investitionskosten HAET-Box / IWB	15738
1.1.16–31.12.17	Ex-Team Kanalisation Reinigung	2563
1.1.16–31.12.17	HOF Reparatur 4 Eingangs-Treppen 36–42	8930
1.1.16–31.12.17	Brunner Reparatur Hinter-Eingänge 36–38	1330
1.1.16–31.12.17	Glanzmann Gehweg Reparatur	1015
1.1.16–31.12.17	EMTO Parkplatz Neumarkierung	1950
1.1.16–31.12.17	Jörger Metall-Gartentor	2294
1.1.16–31.12.17	Glanzmann 2 E-Halle Oberlichter neu einfassen	1656
1.1.16–31.12.17	Acifer 2 Stahlschränke	1305
1.1.17–31.12.18	AWIRU Treppengeländer	2030
1.1.17–31.12.18	Glanzmann Diverse Unterhaltsarbeiten	4496
1.1.17–31.12.18	Morath Neubeschichtung Terrassenvordächer	31233
1.1.17–31.12.18	Morath Neueleg Terrasse Malzacher 38	13308
1.1.18–31.12.19	Glanzmann Filterkasten ersetzen	1161
1.1.18–31.12.19	Glanzmann Kauf Ventilator Glaskugeln	1322
1.1.18–31.12.19	Glanzmann Diverse Unterhaltarbeiten Gartenzaun 36–42	2491
1.1.18–31.12.19	Hof: Terrain nivellieren	4770
1.1.19–31.12.20	Glanzmann Diverse Unterhaltsarbeiten 36–42	3849
1.1.19–31.12.20	Glanzmann Erweiterung Aussenbeleuchtung 36–42	1212
1.1.19–31.12.20	Geng Sanierung Aussenmauer	3275
1.1.19–31.12.20	Glanzmann + Gomes Sanierung Mauer Parkplatz	6512
1.1.19–31.12.20	Römelin Sanierung WS Heizungsraum	2995
1.12.20–31.11.21	Glanzmann Verschiedene Arbeiten 36–42	4524
1.12.20–31.11.21	Dos Santos Sanierung Sitzplatz	1080
1.12.20–31.11.21	Birrer & Seiler Neues Hauptwasserzuleitungsrohr 38	1970
1.12.20–31.11.21	Baufix Sanierung Wasserleitungen	107631
1.12.20–31.11.21	Baufix Hauptwasser Zuleitung + Isolation	2070
1.12.20–31.11.21	Baufix Leitungsspitzen zwischen Gebäuden	4388
1.12.20–31.11.21	Baufix Verschiedenes	3901
1.12.20–31.11.21	Baufix Zusatz Graben Wasserleitung	3915
1.12.20–31.11.21	Verteilschlüssel 4 Häuser (36–42)	75000
1.12.22–31.12.22	Glanzmann ???, div. Arbeiten	4568
1.12.22–31.12.22	Baufix Neue ??? Haus 42	16745
1.12.22–31.12.22	Baufix Sanierung Gartenmauer Parkplatz	4000
1.12.22–31.12.22	Hofer Parkplatz Schilder	1221
1.12.23–31.12.23	Glanzmann: Wasserfilter ersetzen + Verschiedene Arbeiten, Netzkasten Schalter usw.	4522
1.12.23–31.12.23	Römelin: Reparatur Toilette 36 Gang	400
1.12.23–31.12.23	Ex-Team Terrassen Abläufe / Spülung	3861

1.12.23–31.12.23	Itramarti, 8 neue Türschlösser 36–42	3500
1.12.24–31.12.24	Gomes: Heizungsraum streichen	1130
1.12.24–31.12.24	Gomes: Zwischengänge streichen	1030
1.12.24–31.12.24	Blöchliger Neue Feuerlöscher	1850
1.12.24–31.12.24	Glanzmann Diverse Anschlüsse / Isolationsrohr	1704
1.12.24–31.12.24	Glanzmann: Diverse Unterhaltsarbeiten	953
1.12.24–31.12.24	Glanzmann: Sanierung Haus 42 WS	593
1.12.24–31.12.24	Glanzmann: .. Entfeuchter	859
1.12.24–31.12.24	Glanzmann: Instandhaltung Heizungsraum	831
1.12.24–31.12.24	Glanzmann: Staubsauger	728
		725185

Renovationen Grabenring 36

Tableau 1

21.06.2002	Parkettboden Fa. Lafferma	8016
12.07.2002	Keramikboden Eingang Küche Fa. Lafferma	1167
09.07.2002	Sanitärarbeiten diverse Reparaturen Ersatz M. Christen	2307
18.07.2002	Elektroinstallationen Fa. Locher	1678
01.09.2002	Elektro und Malerarbeiten Fa. Rudolf Eck	4894
02.11.2005	Küchengeräte Backofen Lieferung FUST V ZUG	2297
17.07.2009	Sonnenstore Balkon 225 x 150 cm Fa. Haberthür	896
15.06.2012	Sonnenstore Balkon 445 x 150 cm Fa. Haberthür	1271
10.08.2012	Kühlschrank Lieferung FUST Novamatic	1630
26.11.2013	Bad und WC Umbau Fa. Zimmermann Baugeschäft	6342
04.12.2013	Elektroarbeiten Gürtler Elektro	186
17.12.2013	Bad und WC Umbau Fa. CAO Sanitär	14361
14.07.2017	Rollladen und Balkontür Fa. Mensch	684
09.06.2016	Dreifach verglaste Fenster ganze Wohnung Fa. Vonstein	7100
20.11.2019	Sicherheitsdose Werkstatt Gürtler Elektro	560
29.04.2020	Sanitärarbeiten diverse Fa. Hauser	310
09.06.2021	Sanitärarbeiten diverse Fa. Hauser	504
24.06.2022	Geschirrspüler Miele	2099
23.12.2022	Elektroarbeiten Gürtler Elektro	199
18.03.2024	Dreifach verglaste Fenster Waschküche Big Store Fensterbau	880
25.05.2024	Verzollungskosten	239
		57620

Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)



Grundstück-Nr	A-1117
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH113903077072
Gemeinde (BFS-Nr.)	Allschwil (2762)
Fläche	3109 m ²
Stand der amtlichen Vermessung	03.02.2026

Auszugsnummer	a4a08006-b1d0-409b-acb9-aa8171f1ca19
Erstellungsdatum des Auszugs	12.02.2026
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Geoinformation Mühlemattstrasse 36 4410 Liestal http://www.agi.bl.ch

Übersicht ÖREB-Themen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück A-1117 in Allschwil betreffen

Seite

3	Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)
4	Kantonale Baulinien
5	Kommunale Baulinien
6	Kommunale Strassenlinien
7	Sicherheitszonenplan
8	Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Planungszonen
Projektierungszonen Nationalstrassen
Baulinien Nationalstrassen
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen
Baulinien Eisenbahnanlagen
Projektierungszonen Flughafenanlagen
Baulinien Flughafenanlagen
Kataster der belasteten Standorte
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs
Grundwasserschutzzonen
Grundwasserschutzzareale
Gewässerraum
Statische Waldgrenzen
Waldabstandslinien
Waldreservate
Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher
Baulinien Starkstromanlagen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

–

Allgemeine Informationen

Der Inhalt des ÖREB-Katasters wird als bekannt vorausgesetzt. Der Kanton Basel-Landschaft ist für die Genauigkeit und Verlässlichkeit der gesetzgebenden Dokumente in elektronischer Form nicht haftbar. Der Auszug hat rein informativen Charakter und begründet insbesondere keine Rechte und Pflichten. Massgeblich sind diejenigen Dokumente, welche rechtskräftig verabschiedet oder veröffentlicht worden sind. Weitere Informationen zum ÖREB-Kataster finden Sie unter www.cadastre.ch

Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch

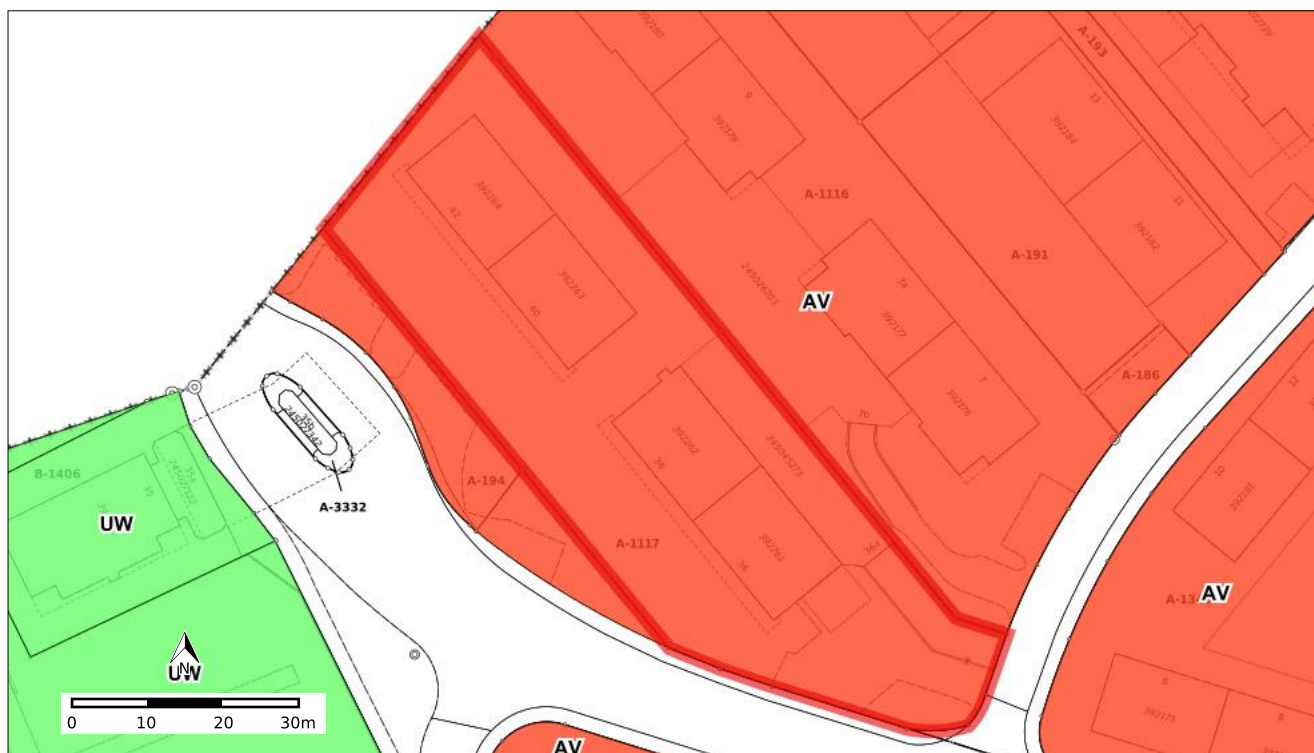
Zusätzlich zu den Angaben in diesem Auszug können Eigentumsbeschränkungen auch im Grundbuch angemerkt sein.

Haftungsausschluss Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) wurde anhand der vom Bundesamt für Umwelt BAFU festgelegten Kriterien erstellt und wird fortwährend aufgrund neuer Erkenntnisse (z.B. Untersuchungen) aktualisiert. Die im KbS eingetragenen Flächen können vom tatsächlichen Ausmass der Belastung abweichen. Erscheint ein Grundstück nicht im KbS, besteht keine absolute Gewähr, dass das Areal frei von jeglichen Abfall- oder Schadstoffbelastungen ist. Bahnbetrieblich, militärisch und für die Luftfahrt genutzte Standorte liegen im Zuständigkeitsbereich des Bundes.

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	■ W3 Wohnzone 3-geschossig	3109 m ²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	■ Zone für öffentliche Werke + Anlagen öW+A		
Rechtsvorschriften	RRB vom 21.10.2008, Nr. 1421 https://oereblex.bl.ch/api/attachments/14992 Zonenreglement Siedlung (Stand 21.10.2008), 02/ZRS/2/0 https://oereblex.bl.ch/api/attachments/9224		
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700 https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/de Raumplanungs- und Baugesetz (RBG), SGS 400 https://bl.clex.ch/api/de/versions/3813/pdf_file_with_annexes Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV), SGS 400.11 https://bl.clex.ch/api/de/versions/4245/pdf_file_with_annexes		
Weitere Informationen und Hinweise	-		
Zuständige Stelle	Gemeinde Allschwil http://www.allschwil.ch		



Kommunale Baulinien

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	 Strassenbaulinie	14 m	
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	-		
Rechtsvorschriften	RRB vom 22.11.1974, Nr. 3839 https://oereblex.bl.ch/api/attachments/16791		
Gesetzliche Grundlagen	Raumplanungs- und Baugesetz (RBG), SGS 400 https://bl.clex.ch/api/de/versions/3813/pdf_file_with_annexes Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV), SGS 400.11 https://bl.clex.ch/api/de/versions/4245/pdf_file_with_annexes		
Weitere Informationen und Hinweise	-		
Zuständige Stelle	Gemeinde Allschwil http://www.allschwil.ch		

Kommunale Strassenlinien

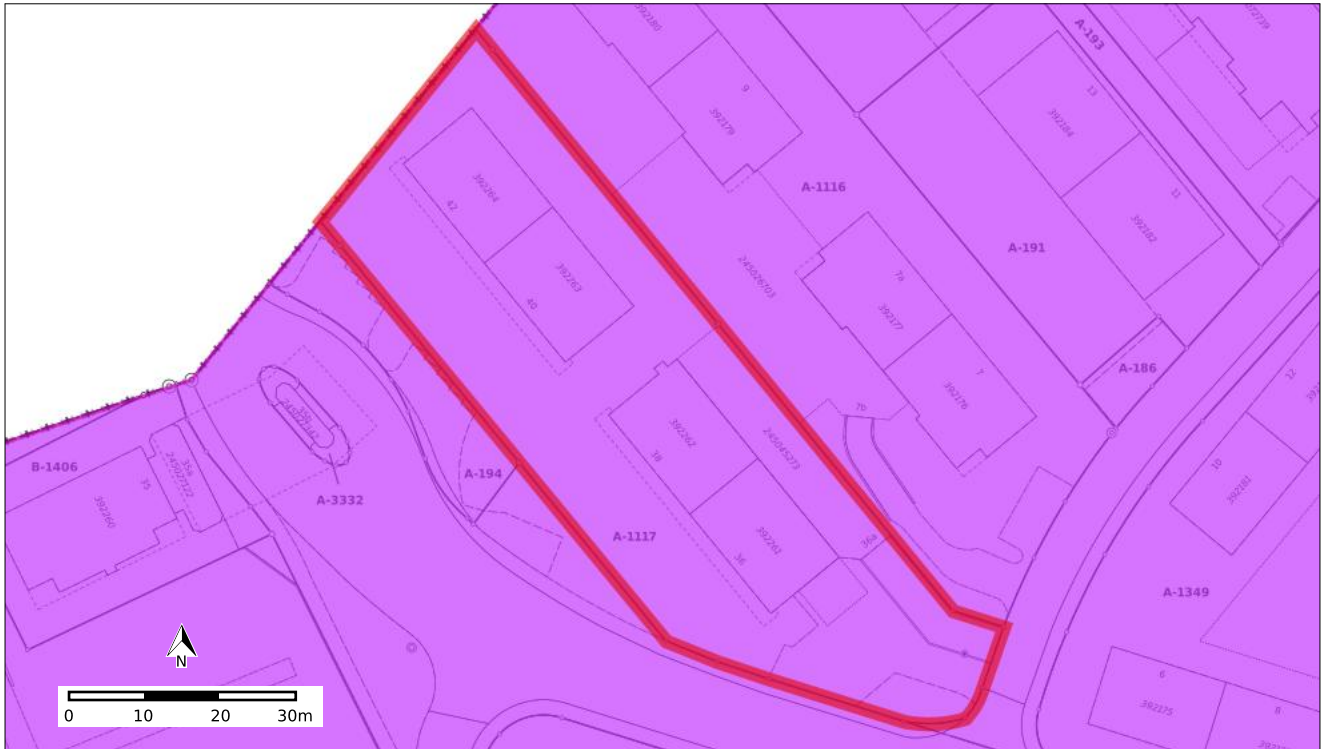
Rechtskräftig

		Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte		Strassenlinie	5 m	
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	-			
Rechtsvorschriften	RRB vom 22.11.1974, Nr. 3839 https://oereblex.bl.ch/api/attachments/16791			
Gesetzliche Grundlagen	Raumplanungs- und Baugesetz (RBG), SGS 400 https://bl.clex.ch/api/de/versions/3813/pdf_file_with_annexes Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV), SGS 400.11 https://bl.clex.ch/api/de/versions/4245/pdf_file_with_annexes			
Weitere Informationen und Hinweise	-			
Zuständige Stelle	Gemeinde Allschwil http://www.allschwil.ch			



Sicherheitszonenplan

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	 Genehmigter Sicherheitszonenperimeter	3109 m ²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	-		
Rechtsvorschriften	Sicherheitszonenplan "Flughafen Basel-Mulhouse" 1:5000 Gemeinde Allschwil https://data.geo.admin.ch/ch.bazl.sicherheitszonenplan_v2_0.oereb/Rechtsvorschriften/108-D-0061.pdf Verfügung "Sicherheitszonenplan für den Flughafen Basel-Mülhausen" https://data.geo.admin.ch/ch.bazl.sicherheitszonenplan_v2_0.oereb/Rechtsvorschriften/108-D-0066.pdf Verfügung "Flughafen Basel-Mulhouse; Anpassung des Sicherheitszonenplans" https://data.geo.admin.ch/ch.bazl.sicherheitszonenplan_v2_0.oereb/Rechtsvorschriften/108-D-0228.pdf		
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Luftfahrt (LFG), SR 748.0 https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1950/471_491_479/de Verordnung über die Infrastruktur der Luftfahrt (VIL), SR 748.131.1 https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1994/3050_3050_3050/de		
Weitere Informationen und Hinweise	Sicherheitszonenplan "Flughafen Basel-Mulhouse" 1:25000 Übersicht https://data.geo.admin.ch/ch.bazl.sicherheitszonenplan_v2_0.oereb/Rechtsvorschriften/108-D-0065.pdf Wichtige Hinweise https://data.geo.admin.ch/ch.bazl.sicherheitszonenplan_v2_0.oereb/Rechtsvorschriften/108-INFO-D.pdf		
Zuständige Stelle	Bundesamt für Zivilluftfahrt BAZL https://www.bazl.admin.ch/bazl/de/home.html		

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	 Empfindlichkeitsstufe II	1743 m²	56.1%
	 Empfindlichkeitsstufe III, aufgestuft	1366 m²	43.9%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	 Empfindlichkeitsstufe III		
Rechtsvorschriften	RRB vom 25.11.2008, Nr. 1632 https://oereblex.bl.ch/api/attachments/6607		
Gesetzliche Grundlagen	Lärmschutz-Verordnung (LSV), SR 814.41 https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1987/338_338_338/de Umweltschutzgesetz Basel-Landschaft (USG BL), SGS 780 https://bl.clex.ch/api/de/versions/3487/pdf_file_with_annexes		
Weitere Informationen und Hinweise	-		
Zuständige Stelle	Gemeinde Allschwil http://www.allschwil.ch		

Begriffe und Abkürzungen

Änderungen: Bei Änderungen handelt es sich um geplante oder neue ÖREB, welche ab der öffentlichen Auflage im ÖREB-Kataster geführt werden können. Änderungen können je nach rechtlicher Grundlage mit der öffentlichen Auflage bereits eine Vorwirkung entfalten.

Änderungen ohne Vorwirkung von ÖREB-Themen in Zuständigkeit der Gemeinden oder des Kantons Basel-Landschaft: Änderungen ohne Vorwirkung haben keine rechtliche Wirkung. Sie werden nur in folgenden ÖREB-Themen dargestellt: Nutzungsplanung, kommunale Baulinien, kommunale Strassenlinien, Grundwasserschutzzonen und -areale, Gewässerraum, Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen), statische Waldgrenzen, Waldabstandslinien.

Änderungsansicht: Die Plandarstellung der laufenden Änderungen eines ÖREB-Themas in Zuständigkeit der Gemeinden oder des Kantons Basel-Landschaft erfolgt entweder in der konsolidierten Ansicht oder in der Änderungsansicht. Die gewählte Darstellungsform wird jeweils in einem Hinweisdokument angegeben und erläutert.

Baulinien Eisenbahnanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Eisenbahnanlagen widersprechen.

Baulinien Flughafenanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Flughafenanlagen widersprechen.

Baulinien Nationalstrassen: Wenn der projektierte Strassenverlauf definitiv bekannt ist, werden beiderseits der Strasse Baulinien festgelegt. Diese Baulinien ermöglichen es, die Anforderungen der Verkehrssicherheit und der Wohnhygiene sowie die Erfordernisse eines eventuellen künftigen Ausbaus der Strasse zu berücksichtigen. Zwischen den Baulinien dürfen ohne Bewilligung weder Neubauten erstellt noch Umbauten bestehender Gebäude vorgenommen werden, auch wenn diese nur teilweise in die Baulinien hineinragen.

Baulinien Starkstromanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Starkstromanlagen widersprechen.

BFS-Nr.: Gemeindenummer aus amtlichem Gemeindeverzeichnis; Eine vom schweizerischen Bundesamt für Statistik mit dem Amtlichen Gemeindeverzeichnis im Jahre 1986 erstmals vergebene Zahl, die der eindeutigen Bezeichnung von territorialen Einheiten im Einzugsbereich der Schweiz dient.

E-GRID: Eidgenössischer Grundstücksidentifikator; Aus einem Präfix und einer Nummer bestehende Bezeichnung, die es erlaubt, jedes in das Grundbuch aufgenommene Grundstück landesweit eindeutig zu identifizieren, und die zum Datenaustausch zwischen Informatiksystemen dient.

Eigentumsbeschränkung: Der Zweck aller Eigentumsbeschränkungen ist die Wahrung von Interessen anderer Personen, denen jene des Eigentümers sich in bestimmter Beziehung unterordnen müssen. Dies sind entweder die Eigentümer angrenzender Grundstücke, die Nachbarn, oder auch weitere Kreise von Privatpersonen oder endlich die Allgemeinheit selber, der Staat. Die Beschränkungen zugunsten der Nachbarn oder weiterer Privatpersonen sind regelmässig privatrechtlicher, jene zugunsten der Allgemeinheit öffentlich-rechtlicher Natur.

Gesetzliche Grundlage: Gesetz, Verordnung etc., das generell-abstrakt ist (generell für die Person, die nicht bekannt ist, abstrakt, weil der Perimeter ohne Karte definiert ist) und auf Bundesebene, auf kantonaler oder kommunaler Ebene erlassen worden ist und die bloss eine allgemeine Rechtsgrundlage der Eigentumsbeschränkung darstellen. Die gesetzliche Grundlage ist nicht Teil des ÖREB-Katasters. Der ÖREB-Kataster enthält aber Hinweise auf die entsprechende gesetzliche Grundlage.

Gewässerraum: Fliessgewässer können nur wieder naturnäher werden, wenn ausreichend Raum in den Schutz der Gewässer miteinbezogen wird. Der Gewässerraum soll weitgehend frei von neuen Anlagen bleiben; bestehende, rechtmässig erstellte Anlagen haben jedoch Bestandesgarantie. Dort wo der Gewässerraum oder dessen Verzicht noch nicht rechtskräftig ausgeschieden ist, gelten die Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung (Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 4. Mai 2011 GSchV, SR 814.201), wonach ein beidseitiger Uferstreifen von definierter Breite von Bauten und Anlagen grundsätzlich freizuhalten ist.

Grundwasserschutzareale: Von Kanton festgelegte Areale, die für die künftige Nutzung und Anreicherung von Grundwasservorkommen von Bedeutung sind und in dem keine Bauten und Anlagen erstellt oder Arbeiten ausgeführt werden, die künftige Nutzungs- und Anreicherungsanlagen beeinträchtigen könnten.

Grundwasserschutzzonen: Grundwasserschutzzonen, in denen gewährleistet werden soll, dass bei unmittelbar drohenden Gefahren wie Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen ausreichend Zeit und Raum für die erforderlichen Massnahmen zur Verfügung stehen.

Kantonale Baulinien: Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung. Kantonale Baulinien werden durch kantonale Nutzungspläne festgelegt. Mit Baulinien können insbesondere gesetzliche Abstände, welche im ÖREB-Katasterauszug nicht dargestellt werden, reduziert werden.

Kataster der belasteten Standorte: Der Kataster enthält Deponien und andere durch Abfälle belastete Standorte, die saniert werden, wenn sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen. Die Behörde ermittelt die belasteten Standorte, indem sie vorhandene Angaben wie Karten, Verzeichnisse und Meldungen auswertet. Sie trägt diejenigen Standorte, deren Belastung erwiesen oder sehr wahrscheinlich ist, in den Kataster ein.

Katasterverantwortliche Stelle: Die katasterverantwortliche Stelle im Kanton erhält die in den ÖREB-Kataster aufzunehmenden Daten von den zuständigen Fachstellen. Sie verwaltet diese Daten und stellt sie via kantonales ÖREB-Geoportal der Öffentlichkeit zur Verfügung.

KbS: Kataster der belasteten Standorte

Kommunale Baulinien: Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung. Mit Baulinien können insbesondere gesetzlich festgelegte Abstände, welche im ÖREB-Katasterauszug nicht dargestellt werden, reduziert werden.

Kommunale Strassenlinien: Strassenlinien begrenzen das Gebiet der bestehenden oder projektierten öffentlichen Strassen, Wege, Plätze und Parkierungsflächen. Die Klärung des Verhältnisses zwischen rechtskräftig festgesetzten Strassenlinien und den Nutzungszonen ist nicht Gegenstand des ÖREB-Katasters. Ab 2027 werden die kommunalen Strassenlinien und die kommunalen Baulinien in einem gemeinsamen ÖREB-Thema (kommunale Bau- und Strassenlinien) publiziert.

Konsolidierte Ansicht: Die Plandarstellung der laufenden Änderungen eines ÖREB-Themas in Zuständigkeit der Gemeinden oder des Kantons Basel-Landschaft erfolgt entweder in der konsolidierten Ansicht oder in der Änderungsansicht. Die gewählte Darstellungsform wird jeweils in einem Hinweisdokument angegeben und erläutert.

Lärmempfindlichkeitsstufen: Empfindlichkeitsstufen werden festgelegt, um jeweils bestimmte Zonen zu definieren: diejenigen, die eines erhöhten Lärmschutzes bedürfen, diejenigen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, und diejenigen, in denen mässig und stark störende Betriebe zugelassen sind.

Nutzungsplanung: Festlegung der Verwendung einzelner Bodenflächen für bestimmte Zwecke (z. B. Landwirtschaft, Siedlung, Wald).

ÖREB: Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

ÖREB-Kataster: Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

Planungszonen: Zone, die ein genau bezeichnetes Gebiet umfasst, für das ein Nutzungsplan angepasst werden muss oder noch keiner vorliegt, und innerhalb derer nichts unternommen werden darf, was die Nutzungsplanung erschwert.

Projektierungszonen Eisenbahnanlagen: Um die freie Verfügbarkeit der für künftige Bahnbauten und -anlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Eisenbahnen widersprechen.

Projektierungszonen Flughafenanlagen: Um die freie Verfügbarkeit der für Flughafenanlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher: Um die freie Verfügbarkeit der für Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

Projektierungszonen Nationalstrassen: Um die freie Verfügbarkeit des für den Bau der Nationalstrassen erforderlichen Landes zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Nationalstrassen widersprechen.

Rechtsvorschrift: Generell-konkrete Rechtsnorm, die zusammen mit den ihr zugeschriebenen Geobasisdaten die Eigentumsbeschränkung unmittelbar umschreibt und innerhalb desselben Verfahrens verabschiedet worden ist.

Sicherheitszonenplan: Zonenplan, in dem die Sicherheitszonen dargestellt sind und aus dem die Eigentumsbeschränkungen nach Fläche und Höhe ersichtlich sind.

Statische Waldgrenzen: Statische Waldgrenzen müssen auf der Grundlage rechtskräftiger Waldfeststellungen festgelegt werden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen gelten nicht als Wald.

Vorwirkung: Mit der öffentlichen Auflage entsteht eine Vorwirkung: Ab diesem Zeitpunkt dürfen Bauvorhaben in der Regel nur bewilligt werden, wenn sie der öffentlich aufgelegten Planung nicht widersprechen.



Waldabstandslinien: Bauten und Anlagen in Waldesnähe sind nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen.

Waldreservate: Geschützte Waldfläche, die der Erhaltung der Artenvielfalt von Fauna und Flora dient.

Zuständige Stelle: Durch die Gesetzgebung bezeichnete Stelle des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde, die für das Erheben, Nachführen und Verwalten der Geobasisdaten zuständig ist.



Grundbuchauszug

Grundbuch Allschwil Sektion A

Stockwerkeigentum Nr. S3216

36/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 1117

Plan Nr. 10, Letten

mit Sonderrecht an der Wohnung Nr. 27 im Erdgeschoss (mit Keller Nr. 1 und Waschküche Nr. 9 im Haus 38)

Grabenring 36

Eigentümer

Erwerbstitel

Kauf 07.08.2002 Beleg B2346

Erbgang 13.05.2019 Beleg 4935

Anmerkungen

ID 3629.B0

Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft, Nachtrag

10.06.1974 Beleg B1234

31.12.1986 Beleg B6316

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

CHF 60'000.-- Franken sechs null null null null 00/100

Inhaberschuldbrief (Grundpfand) Nr. 17114

Höchstzinsfuss 10.00 %, Änderung Pfandstelle

31.12.1986 Beleg B6415

04.12.1987 Beleg B7241

07.08.2002 Beleg B2346



Grundbuch Allschwil Sektion A

Liegenschaft Nr. 1117

Stammgrundstück zu Grundstück Nr. S3216

Plan Nr. 55, Churzi Längi

Gesamtfläche 3'109 m², Mehrfamilienhaus, Grabenring 40 (197 m²)

Mehrfamilienhaus, Grabenring 42 (197 m²)

Wohn- und Gewerbegebäude, Grabenring 36 (197 m²)

Wohn- und Gewerbegebäude, Grabenring 38 (199 m²)

Gebäude (unterirdisch) (42 m²)

Autoeinstellhalle / Parkhaus (unterirdisch), Kurzelängeweg 7b (254 m² von 857 m²)

Garage (unterirdisch), Grabenring 36a (254 m² von 0 m²)

Gartenanlage (1'924 m²), übrige befestigte Flächen (395 m²)

Mutationsnr. 5736

Eigentümer

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S2954, 27/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S2955, 44/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S2956, 45/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S2957, 36/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S2958, 63/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S2959, 36/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S2960, 43/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S2961, 36/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S2962, 44/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S2963, 62/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S2964, 44/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S2965, 36/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S2966, 45/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S2967, 37/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S2968, 63/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S2969, 36/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S2970, 43/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S2971, 37/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S2972, 44/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S2973, 62/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S2974, 6/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S2975, 6/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S2976, 5/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S2977, 6/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S2978, 4/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S2979, 54/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S3216, 36/1000 Miteigentum

Erwerbstitel

Begründung Stockwerkeigentum 10.06.1974 Beleg B1234
Mutation 10.06.1974 Beleg B1234
Änderung Miteigentums-Quoten 31.12.1986 Beleg B6316

Anmerkungen

ID 3628.B0
Stockwerkeigentumspartellen verpfändet
10.06.1974 Beleg B1234

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 19720920.B100
Recht: Grenzbaurecht für Autohalle
zulasten Grundstück Nr. 1116
20.09.1972 Beleg B694

ID 19740115.B101
Recht: Duldung von der Durchleitungen für Wasser und Kanalisation
zulasten Grundstück Nr. 194
15.01.1974 Beleg B1128

ID 19740405.B100
Last: Hochspannungskabelleitung
zugunsten EBM (Genossenschaft Elektra Birseck) Genossenschaft, mit Sitz in Münchenstein BL,
Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-105.932.928, Münchenstein BL
05.04.1974 Beleg B900

Grundpfandrechte

Keine

Arlesheim, 27.01.2026/stm

Kanton Basel-Landschaft

M. Steiner





Grundstückversicherung – Police Nr. P9997085

Gültig ab	01.01.2023
Ausstellungsdatum	20.01.2026
Vertragsgrundlage	Überblick über die Grundstückversicherung 01.01.2023

Eigentümerschaft

Kundennummer	22233
Name	STWE Grabenring 36/38 & 40/42
Adresse	4123 Allschwil
Vertreten durch	Motalla, Mélanie

Grundstückdaten

Grundstück	A1117
Gemeinde	Allschwil
Grundstückart	99 - Allgemeines Grundstück
Fläche in m ²	3'109

Versicherte Gefahren

Feuer- und Elementarschäden

Übersicht Gesamtabgabe (in CHF)

Grundbetrag	29.50
Flächenbetrag	3.60
Eidg. Stempelabgabe 5 %*	0.35

Total Gesamtabgabe pro Jahr	33.45
------------------------------------	--------------

Nicht MwSt-pflichtig

*Die eidgenössische Stempelabgabe der Grundstückversicherung von 5% ist gemäss der Eidgenössischen Steuerverwaltung auf 22% der Prämie zu erheben.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen die vorliegende Verfügung kann innerhalb von 10 Tagen bei der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung, Gräubernstrasse 18, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden.



Basellandschaftliche Gebäudeversicherung

Prävention Feuerwehr Versicherung

Gräubernstrasse 18
CH-4410 Liestal
+41 61 927 11 11
bgv@bgv.ch
www.bgv.ch

Gebäudeversicherung – Police Nr. G9304450

Gültig ab	06.04.1993
Ausstellungsdatum	20.01.2026
Massgebender Index	155 gültig ab 01.01.2026
Vertragsgrundlage	Überblick über die Gebäudeversicherung 01.01.2023

Eigentümerschaft

Kundennummer	22233
Name	STWE Grabenring 36/38 & 40/42
Adresse	4123 Allschwil
Vertreten durch	Motalla, Mélanie

Gebäudedaten

Versicherungsnummer	130445
Adresse	Grabenring 36/38
Gemeinde	4123 Allschwil
Gebäudebezeichnung	Wohnhaus
Bauart	Bauart 1
Nutzungsart	Nutzungsart 1
Versicherungswert	CHF 3'803'000
- davon mit Nutzungsprämie	CHF 0
Versicherungsart	Neuwert
Baujahr	1974
Kubatur in m ³	5'842
- davon mit Prämie für Nutzungsart	0
Grundstück	A1117
Letzte Schätzung	06.04.1993

Versicherte Gefahren

Feuer- und Elementarschäden

Übersicht Gesamtabgabe (in CHF)

Prämie Bauart	722.55
Präventions- und Feuerwehrbeitrag	266.20
Eidg. Stempelabgabe 5 %	36.15

Total Gesamtabgabe pro Jahr	1'024.90
------------------------------------	-----------------

Nicht MwSt-pflichtig

Hinweis: Wertvermehrende Ausbauten, Nutzungsänderungen oder Abbrüche sind der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung schriftlich mitzuteilen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen die vorliegende Verfügung kann innerhalb von 10 Tagen bei der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung, Gräubernstrasse 18, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden.



Kundenübersicht per 20.01.2026

Eigentümerschaft

Kundennummer	22233
Name	STWE Grabenring 36/38 & 40/42
Adresse	4123 Allschwil

Versicherte Objekte

Versicherungsart	Policennummer	Beschreibung
Grundstückversicherung	P9997085	Allschwil Parzellennummer: A1117
Gebäudeversicherung	G9304450	Versicherungsnummer: 130445 Wohnhaus Grabenring 36/38 4123 Allschwil
Gebäudeversicherung	G9304460	Versicherungsnummer: 130446 Wohnhaus Grabenring 40/42 4123 Allschwil



Basellandschaftliche Gebäudeversicherung

Prävention Feuerwehr Versicherung

Gräubernstrasse 18
CH-4410 Liestal
+41 61 927 11 11
bgv@bgv.ch
www.bgv.ch

Gebäudeversicherung – Police Nr. G9304460

Gültig ab	06.04.1993
Ausstellungsdatum	20.01.2026
Massgebender Index	155 gültig ab 01.01.2026
Vertragsgrundlage	Überblick über die Gebäudeversicherung 01.01.2023

Eigentümerschaft

Kundennummer	22233
Name	STWE Grabenring 36/38 & 40/42
Adresse	4123 Allschwil
Vertreten durch	Motalla, Mélanie

Gebäudedaten

Versicherungsnummer	130446
Adresse	Grabenring 40/42
Gemeinde	4123 Allschwil
Gebäudebezeichnung	Wohnhaus
Bauart	Bauart 1
Nutzungsart	Nutzungsart 1
Versicherungswert	CHF 3'369'000
- davon mit Nutzungsprämie	CHF 0
Versicherungsart	Neuwert
Baujahr	1974
Kubatur in m ³	4'278
- davon mit Prämie für Nutzungsart	0
Grundstück	A1117
Letzte Schätzung	06.04.1993

Versicherte Gefahren

Feuer- und Elementarschäden

Übersicht Gesamtabgabe (in CHF)

Prämie Bauart	640.10
Präventions- und Feuerwehrbeitrag	235.85
Eidg. Stempelabgabe 5 %	32.00

Total Gesamtabgabe pro Jahr	907.95
------------------------------------	---------------

Nicht MwSt-pflichtig

Hinweis: Wertvermehrende Ausbauten, Nutzungsänderungen oder Abbrüche sind der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung schriftlich mitzuteilen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen die vorliegende Verfügung kann innerhalb von 10 Tagen bei der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung, Gräubernstrasse 18, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden.

Stockwerkeigentümergeinschaft Grabenring 36-42, Allschwil

15. Februar 2025

Jahresabrechnung 1. Januar 2024 - 31. Dezember 2024

	zu Ihren Lasten	zu Ihren Gunsten
Saldo vortrag per 1. Januar 2024	463.10	
Abrechnung per 31. Dezember 2024		
Heizung	2'167.45	
Warmwasser	360.00	
Allg.		
Nebenkosten	3'398.10	
Parkplatz	420.00	
Malerarbeiten		
Treppenhaus	188.00	
Zahlungen		6'963.10 188.00
	6'996.65	7'151.10
Saldo zu Ihren Lasten		0.00
Saldo zu Ihren Gunsten	154.45	
	7'151.10	7'151.10

Stockwerkeigentümergeinschaft Grabenring 36-42, Allschwil

20. Februar 2023

Jahresabrechnung 1. Januar 2022 - 31. Dezember 2022

	zu Ihren Lasten	zu Ihren Gunsten
Saldo vortrag per 1. Januar 2022	215.40	
Abrechnung per 31. Dezember 2022		
Heizung	1'719.00	
Warmwasser	360.00	
Allg. Nebenkosten	3'760.20	
Zahlungen		1'490.40 1'475.00 1'475.00 1'475.00
	6'054.60	5'915.40
Saldo zu Ihren Lasten		139.20
Saldo zu Ihren Gunsten	0.00	0.00
	6'054.60	6'054.60

Stockwerkeigentümergeinschaft Grabenring 36-42, Allschwil

BESCHLUSS-PROTOKOLL der Stockwerkeigentümersammlung vom 14. Februar 2025 (für das Rechnungsjahr 2024) im Rest. Landhus in Allschwil

Anwesend:

In Vollmacht:

Abwesend:

Entschuldigt:

Die Versammlung ist personell sowie wertquotenmässig beschlussfähig.

eröffnet die heutige Sitzung und begrüsst die fast vollständige Eigentümergeinschaft.

Änderung werden nicht gewünscht, sodass die Traktandenliste genehmigt wird.

begrüsst speziell Frau _____ welche voraussichtlich das letzte Mal an unserer Versammlung teilnimmt. Sie hat sich entschlossen, in eine altersgerechte Wohnung umzuziehen und ihre Wohnung zu verkaufen. (Ein Teil ihrer Wohnung hat sie schon per anfangs Februar gezügelt). _____ ihrerseits bedankt sich für das 22 Jahre dauernde gute und friedliche Einvernehmen in unserer Gemeinschaft und die tolle Hilfsbereitschaft in allen Belangen.

Wir bedauern natürlich den Wegzug und wünschen ihr in der Zukunft und in ihrem neuen Heim alles Gute und beste Gesundheit.

Traktanden:

1. Genehmigung des Protokolls vom 16. Februar 2024

Nach dem Versand gingen keine Voten ein, sodass es als genehmigt gilt

2. Orientierung techn. Verwaltung

Herr _____ nimmt Bezug auf die sehr zahlreichen Ereignisse und notwendigen und ausgeführten Reparaturarbeiten in und um unsere Liegenschaften im Jahr 2024. Wieder einmal mehr hat uns die Heizung auf Trab gehalten, bis endlich eine der Ursachen durch die Fa. Buderus lokalisiert werden konnte. Auch von einem Wasserschaden in der Liegenschaft Nr. 42 wurden wir nicht verschont. Rückfragen wurden beantwortet und detailliert darauf eingegangen. Wo immer es möglich ist, werden diese Arbeiten durch _____ ausgeführt. Es ist allen Eigentümern bewusst, dass bei Vergabe von Arbeiten an eine Fremdfirma bedeutend höhere Kosten anfallen würden. Als Beilage erhalten Sie seine schriftliche Zusammenfassung.

3. Orientierung kaufm. Verwaltung

nimmt vorwiegend aus Sicht der Finanzen Stellung zum vergangenen Abrechnungsjahr. Auch in diesem Jahr konnte der Voranschlag eingehalten werden, sodass nur geringfügige Nachzahlungen erforderlich sind.

Speziell wurde darauf hingewiesen, dass wir uns, auf Grund der guten Liquidität, entschlossen haben, im Januar 2025 zwei Termingeldkonti von je CHF 30'000.-- bei der Raiffeisenbank zu eröffnen, einmal für 2 und einmal für 3 Jahre. Diese werden, wenn auch bescheiden, verzinst, was wiederum unserem Erneuerungsfonds zugutekommt. Zudem haben wir erwirkt, dass das schon bestehende Konto «Erneuerungsfonds» in neu ein «Sparkonto Erneuerungsfonds» umbenannt wird, ohne Verzinsung, aber ohne die jährlichen Kosten von CHF 60.--.

Auch diese Zusammenfassung erhalten Sie als Beilage.

4. Jahresrechnung 2024

Diese lag der Einladung bei. Da das Budget 2024 nicht vollständig ausgeschöpft wurde, wurden die Differenzen von CHF 3'000.-- (Garten) und CHF 7'000.-- (Liegenschaftskosten) zu Gunsten vom neuen Jahr verbucht.

möchte aber, dass die Rechnung nur diese Kosten ausweist, die wirklich angefallen sind und nicht «auf Vorrat». Frau erklärt, warum sie diese Variante vorzieht, auch rein steuerlich, und sollte im neuen Jahr Unvorhergesehenes eintreffen, ist sie auf diese Gelder angewiesen. Weiter werden keine Fragen gestellt.

5. Bericht der Revisoren

verliest den Revisorenbericht, der keine Beanstandungen beinhaltet. Die Revisoren beantragen die Entlastung von

6. Genehmigung der Jahresrechnung 2024

Diese wird von allen anwesenden Eigentümern **einstimmig** genehmigt

7. Genehmigung des Budget 2025

Auf Seite 8 der beigelegten Jahresrechnung sind alle Détail-Posten aufgeführt. Auch werden der Heizungs- und Reparaturfonds weiter gespiesen.

Sparen für die Zukunft ist bedeutend billiger, als wenn wir eines Tages mit grossen Anteilen zur Kasse gebeten werden. Das Budget wird **einstimmig** genehmigt.

8. Wahl von 2 Rechnungsrevisoren

stellen sich zur Wiederwahl

Beide werden **einstimmig** bestätigt.

9. Antrag von Frau

betr. Tropfgeräusche

Frau verliest den genau eingereichten Antrag. erläutert die Ursache, welche in der Hauptsache daher kommt, weil praktisch alle Eigentümer irgendwann einmal ihr Badezimmer und die Toilette erneuert haben. Zu diesem Zweck musste für die Neuanschlüsse der Leitungen der Lüftungsschacht geöffnet werden. Dieser war ursprünglich, zwecks Geräuschkämpfung ausge-schäumt worden. Mit den Jahren ist dieser Schaum in sich zusammengefallen (porös geworden) und bei den jeweiligen Sanierungen wurden diese Leitungen nicht wieder isoliert. Wenn es nun regnet, fallen die Regentropfen auf den bestehenden Ablaufbogen im Erdbeschoss, was dann eben die Tropf-geräusche verursacht. Deshalb kann keine Abhilfe geschaffen werden.

10. Beschlussfassung über ev. weiter eingereichte Anträge

Es sind keine weiteren Anträge eingegangen.

11. Diverses

Dienstag dieser Woche wurden, wie jedes Jahr, alternierend die Bäume geschnitten. Bei dieser Gelegenheit wurde auch ein Ast des Nussbaumes, welcher auf Grund der letzten Stürme gebrochen ist, entfernt. Bei dieser Gelegenheit hat der Facharbeiter darauf hingewiesen, dass der Baum dringend einen Rückschnitt brauche, weil einige Äste morsch sind. Der an eingereichte Kosten-voranschlag beläuft sich auf ca. CHF 1'800.--. Die Gemeinschaft ist mit der Ausführung einverstanden, auf keinen Fall sollte dieser gefällt werden.

Frau verteilt das Blatt «Notfall-Adresse und Telefonliste» und bittet, dass der Verwaltung diese Angaben gemacht werden um nicht noch einmal, da Kontaktadressen fehlten, die Polizei zu Hilfe genommen werden muss. Dieses wird nochmals diesem Protokoll beigelegt.



KANTON BASEL-LANDSCHAFT

Eingang: 31. Dez. 1986

Tagebuch No. 1657-59

ÖFFENTLICHE URKUNDE

über

einen Nachtrag zur öffentlichen Urkunde
vom 15./17. Mai 1974 (Beleg Nr. 1234)
betr. die Begründung von Stockwerkeigentum

sowie

eine Änderung des Reglements vom 15. Mai 1974
der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
Grabenring 36 - 42, Allschwil
und des Beschriebs

Der unterzeichnete Urkundsbeamte zu Binningen beurkundet hiermit:

I. VERTRAGSPARTEIEN

Eigentum im Grundbuch Allschwil:

1.

Eigentümer zu gesamter Hand als einfache Gesellschaft der

StWE-Parzelle Nr. A 2954, 29/1000 Miteigentum an der Liegenschaft
Parzelle Nr. A 1117 mit Sonderrecht am Bastelraum Nr. 1 im Keller-
geschoss im Gebäude Grabenring 36;

StWE-Parzelle Nr. A 2955, 46/1000 Miteigentum an der Liegenschaft
Parzelle Nr. A 1117 mit Sonderrecht an der Wohnung Nr. 2 im Erdge-
schoss im Gebäude Grabenring 36 (mit Keller Nr. 2 im Haus 38 und
Waschküche Nr. 1 im Haus 36);

ME-Parzelle Nr. A 2989, 1/18 ME-Anteil an der StWE-Parzelle Nr. A
2979 mit Auoteinstellplatz Nr. 10 in der Einstellhalle (Gebäude Gra-
benring 38);

11 2.11

2.

Eigentümer der

StWE-Parzelle Nr. A 2956, 47/1000 Miteigentum an der Liegenschaft Parzelle Nr. A 1117 mit Sonderrecht an der Wohnung Nr. 3 im Obergeschoss von Gebäude Grabenring 36 (mit Keller Nr. 5 im Hause 38 und Waschküche Nr. 6 im Hause 36);

StWE-Parzelle Nr. 2974, 7/1000 Miteigentum an der Liegenschaft Parzelle Nr. A 1117 mit Sonderrecht am Bastelraum Nr. 21 im Kellergeschoss im Gebäude Grabenring 42; ihrerseits berechtigt mit 1/4 ME-Anteil an StWE-Nr. A 2978;

StWE-Parzelle Nr. A 2975, 6/1000 Miteigentum an der Liegenschaft Parzelle Nr. A 1117 mit Sonderrecht am Bastelraum Nr. 22 im Kellergeschoss im Gebäude Grabenring 42; ihrerseits berechtigt mit 1/4 ME-Anteil an StWE-Nr. 2978;

ME-Parzelle Nr. A 2997, 1/18 ME-Anteil an der StWE-Parzelle Nr. A 2979 mit Autoeinstellplatz Nr. 18 in der Einstellhalle (Gebäude Grabenring 36);

✓ 3.

Miteigentümer zu 3/5 (Zurbuchen) und 2/5 (Fark) der

StWE-Parzelle Nr. A 2957, 37/1000 Miteigentum an der Liegenschaft Parzelle Nr. A 1117 mit Sonderrecht an der Wohnung Nr. 4 im Obergeschoss im Gebäude Grabenring 36 (mit Keller Nr. 4 im Hause 38 und Waschküche Nr. 2 im Hause 36);

ME-Parzelle Nr. 2984, 1/18 ME-Anteil an der StWE-Parzelle Nr. A 2979 mit Autoeinstellplatz Nr. 5 in der Einstellhalle (Gebäude Grabenring 36);

4. ✓

Eigentümer der

StWE-Parzelle Nr. A 2958, 65/1000 Miteigentum an der Liegenschaft Parzelle Nr. A 1117 mit Sonderrecht an der Wohnung Nr. 5 im Attikageschoss im Gebäude Grabenring 36 (mit Keller Nr. 10 im Hause 38 und Waschküche Nr. 5 im Hause 36);

f. d. H.

ME-Parzelle Nr. A 2991, 1/18 ME-Anteil an der StWE-Parzelle Nr. A 2979 mit Autoeinstellplatz Nr. 12 in der Einstellhalle (Gebäude Grabenring 38);

5.

Eigentümer zu gesamter Hand als einfache Gesellschaft der

StWE-Parzelle Nr. A 2959, 37/1000 Miteigentum an der Liegenschaft Parzelle Nr. A 1117 mit Sonderrecht an der Wohnung Nr. 6 im Erdgeschoss im Gebäude Grabenring 38 (mit Keller Nr. 9 und Waschküche Nr. 3 im gleichen Gebäude);

ME-Parzelle Nr. A 2985, 1/18 ME-Anteil an der StWE-Parzelle Nr. A 2979 mit Autoeinstellplatz Nr. 6 in der Einstellhalle (Gebäude Grabenring 38);

6.

Eigentümer der

StWE-Parzelle Nr. A 2961, 37/1000 Miteigentum an der Liegenschaft Parzelle Nr. A 1117 mit Sonderrecht an der Wohnung Nr. 8 im Obergeschoss im Gebäude Grabenring 38 (mit Keller Nr. 7 und Waschküche Nr. 10 im Gebäude Grabenring 38);

ME-Parzelle Nr. 2983, 1/18 ME-Anteil an der StWE-Parzelle Nr. A 2979 mit Autoeinstellplatz Nr. 4 in der Einstellhalle (Gebäude Grabenring 36);

7.

Eigentümerin der

StWE-Parzelle Nr. A 2962, 46/1000 Miteigentum an der Liegenschaft Parzelle Nr. A 1117 mit Sonderrecht an der Wohnung Nr. 9 im Obergeschoss im Gebäude Grabenring 38 (mit Keller Nr. 6 und Waschküche Nr. 7 im gleichen Gebäude);

ME-Parzelle Nr. A 2993, 1/18 ME-Anteil an der StWE-Parzelle Nr. A 2979 mit Austoeinstellplatz Nr. 14 in der Einstellhalle (Gebäude Grabenring 36);

Eingang: 31. Dez. 1986

Tagebuch Nr. 1688

Zivilstandsamt

J.H.

8. ✓

Eigentümerin der

StWE-Parzelle Nr. A 2965, 37/1000 Miteigentum an der Liegenschaft Parzelle Nr. A 1117 mit Sonderrecht an der Wohnung Nr. 12 im Erdgeschoss im Gebäude Grabenring 40 (mit Keller Nr. 13 und Waschküche Nr. 18 im gleichen Gebäude);

ME-Parzelle Nr. A 2982, 1/18 ME-Anteil an der StWE-Parzelle Nr. 2979 mit Autoeinstellplatz Nr. 3 in der Einstellhalle (Gebäude Grabenring 36);

9. ✓

Ersterer, derzeitiger Eigentümer, Letztere, zukünftige Eigentümerin der

StWE-Parzelle Nr. A 2970, 45/1000 Miteigentum an der Liegenschaft Parzelle Nr. A 1117 mit Sonderrecht an der Wohnung Nr. 17 im Erdgeschoss im Gebäude Grabenring 42 (mit Keller Nr. 18 im Haus 40 und Waschküche Nr. 13 im Haus 42);

ME-Parzelle Nr. A 2996, 1/18 ME-Anteil an der StWE-Parzelle Nr. A 2979 mit Autoeinstellplatz Nr. 17 in der Einstellhalle (Gebäude Grabenring 36);

✓ 10. ✓

Eigentümer zu gesamter Hand als einfache Gesellschaft der

StWE-Parzelle Nr. A 2972, 46/1000 Miteigentum an der Liegenschaft Parzelle Nr. A 1117 mit Sonderrecht an der Wohnung Nr. 19 im Obergeschoss im Gebäude Grabenring 42 (mit Keller Nr. 16 im Haus 40 und Waschküche Nr. 14 im Haus 42);

StWE-Parzelle Nr. A 2976, 5/1000 Miteigentum an der Liegenschaft Parzelle Nr. A 1117 mit Sonderrecht am Bastelraum mit WC Nr. 23 im Keller im Gebäude Grabenring 42; ihrerseits berechtigt mit 1/4 ME-Anteil an StWE-Nr. A 2978;

1
D.M.

StWE-Parzelle Nr. A 2977, 7/1000 Miteigentum an der Liegenschaft Parzelle Nr. A 1117 mit Sonderrecht am Bastelraum Nr. 24 im Keller im Gebäude Grabenring 42; ihrerseits berechtigt mit 1/4 ME-Anteil an StWE-Nr. A 2978;

ME-Parzelle Nr. A 2992, 1/18 ME-Anteil an der StWE-Parzelle Nr. A 2979 mit Autoeinstellplatz Nr. 13 in der Einstellhalle (Gebäude Grabenring 38);

✓ 11. ✓

Eigentümer zu gesamter Hand als einfache Gesellschaft der

StWE-Parzelle Nr. A 2960, 45/1000 Miteigentum an der Liegenschaft Parzelle Nr. A 1117 mit Sonderrecht an der Wohnung Nr. 7 im Erdgeschoss im Gebäude Grabenring 38 (mit Keller Nr. 8 und Waschküche Nr. 4 im gleichen Gebäude);

StWE-Parzelle Nr. A 2963, 64/1000 Miteigentum an der Liegenschaft Parzelle Nr. A 1117 mit Sonderrecht an der Wohnung Nr. 10 im Attikageschoss im Gebäude Grabenring 38 (mit Keller Nr. 3 und Waschküche Nr. 8 im gleichen Gebäude);

StWE-Parzelle Nr. A 2964, 46/1000 Miteigentum an der Liegenschaft Parzelle Nr. A 1117 mit Sonderrecht an der Wohnung Nr. 11 im Erdgeschoss im Gebäude Grabenring 40 (mit Keller Nr. 12 und Waschküche Nr. 11 im gleichen Gebäude);

StWE-Parzelle Nr. A 2966, 47/1000 Miteigentum an der Liegenschaft Parzelle Nr. A 1117 mit Sonderrecht an der Wohnung Nr. 13 im Obergeschoss im Gebäude Grabenring 40 (mit Keller Nr. 14 und Waschküche Nr. 12 im gleichen Gebäude);

StWE-Parzelle Nr. A 2967, 38/1000 Miteigentum an der Liegenschaft Parzelle Nr. A 1117 mit Sonderrecht an der Wohnung Nr. 14 im Obergeschoss im Gebäude Grabenring 40 (mit Keller Nr. 15 und Waschküche Nr. 15 im gleichen Gebäude);

StWE-Parzelle Nr. A 2968, 66/1000 Miteigentum an der Liegenschaft Parzelle Nr. A 1117 mit Sonderrecht an der Wohnung Nr. 15 im Attikageschoss im Gebäude Grabenring 40 (mit Keller Nr. 11 und Waschküche Nr. 17 im gleichen Gebäude);

StWE-Parzelle Nr. A 2969, 37/1000 Miteigentum an der Liegenschaft Parzelle Nr. A 1117 mit Sonderrecht an der Wohnung Nr. 16 im Erdgeschoss im Gebäude Grabenring 42 (mit Keller Nr. 19 und Waschküche Nr. 16 im Haus Grabenring 40);

✓ D.M.

StWE-Parzelle Nr. A 2971, 38/1000 Miteigentum an der Liegenschaft Parzelle Nr. A 1117 mit Sonderrecht an der Wohnung Nr. 18 im Obergeschoss im Gebäude Grabenring 42 (mit Keller Nr. 17 im Haus 40 und Waschküche Nr. 19 im Haus 42);

StWE-Parzelle Nr. A 2973, 64/1000 Miteigentum an der Liegenschaft Parzelle Nr. A 1117 mit Sonderrecht an der Wohnung Nr. 20 im Attikageschoss im Gebäude Grabenring 42 (mit Keller Nr. 20 im Haus 40 und Waschküche Nr. 20 im Haus 42);

ME-Parzelle Nr. A 2980, 1/18 ME-Anteil an der StWE-Parzelle Nr. A 2979 mit Autoeinstellplatz Nr. 1 in der Einstellhalle (Gebäude Grabenring 36);

ME-Parzelle Nr. A 2981, 1/18 ME-Anteil an der StWE-Parzelle Nr. A 2979 mit Autoeinstellplatz Nr. 2 in der Einstellhalle (Gebäude Grabenring 36);

ME-Parzelle Nr. A 2986, 1/18 ME-Anteil an der StWE-Parzelle Nr. A 2979 mit Autoeinstellplatz Nr. 7 in der Einstellhalle (Gebäude Grabenring 38);

ME-Parzelle Nr. A 2988, 1/18 ME-Anteil an der StWE-Parzelle Nr. A 2979 mit Autoeinstellplatz Nr. 9 in der Einstellhalle (Gebäude Grabenring 38);

ME-Parzelle Nr. A 2987, 1/18 ME-Anteil an der StWE-Parzelle Nr. A 2979 mit Autoeinstellplatz Nr. 8 in der Einstellhalle (Gebäude Grabenring 38);

ME-Parzelle Nr. A 2990, 1/18 ME-Anteil an der StWE-Parzelle Nr. A 2979 mit Autoeinstellplatz Nr. 11 in der Einstellhalle (Gebäude Grabenring 38);

ME-Parzelle Nr. A 2994, 1/18 ME-Anteil an der StWE-Parzelle Nr. A 2979 mit Autoeinstellplatz Nr. 15 in der Einstellhalle (Gebäude Grabenring 36);

ME-Parzelle Nr. A 2995, 1/18 ME-Anteil an der StWE-Parzelle Nr. A 2979 mit Autoeinstellplatz Nr. 16 in der Einstellhalle (Gebäude Grabenring 36);

II. NACHTRAG

1.

Mit öffentlicher Urkunde vom 15./17. Mai 1974 (Beleg Nr. 1234) wurde an der Parzelle Nr. A 1117 im Grundbuch Allschwil Stockwerkeigentum begründet. Im Sinne eines Nachtrags und gestützt auf die Mutation Nr. A-4167 vom 25. September 1985, welche einen integrierenden Bestandteil dieser Urkunde bildet, wird Ziffer 2 der vorerwähnten Urkunde hiermit vollständig aufgehoben und wie folgt neu formuliert:

 J.M.

2. Die genannten Eigentümer teilen hiermit die ihnen gehörende Liegenschaft wie folgt in Miteigentumsanteile auf, wobei diese zugleich als Stockwerkeigentum ausgestaltet werden. ✓

Aufstellung über die Aufteilung

Objekt Nr.	StWE-Nr.	Stockwerk	Sonderrecht an	Quote in 1000stel
---------------	----------	-----------	----------------	----------------------

Grabenring 36

1	A 2954	Kellergeschoss	Bastelraum	27 ✓
27	A 3216	Erdgeschoss	Wohnung	36 ✓
2	A 2955	Erdgeschoss	Wohnung	44 ✓
3	A 2956	Obergeschoss	Wohnung	45 ✓
4	A 2957	Obergeschoss	Wohnung	36 ✓
5	A 2958	Attikageschoss	Wohnung	63 ✓

Grabenring 38

6	A 2959	Erdgeschoss	Wohnung	36 ✓
7	A 2960	Erdgeschoss	Wohnung	43 ✓
8	A 2961	Obergeschoss	Wohnung	36 ✓
9	A 2962	Obergeschoss	Wohnung	44 ✓
10	A 2963	Attikageschoss	Wohnung	62 ✓

Grabenring 40

11	A 2964	Erdgeschoss	Wohnung	44 ✓
12	A 2965	Erdgeschoss	Wohnung	36 ✓
13	A 2966	Obergeschoss	Wohnung	45 ✓
14	A 2967	Obergeschoss	Wohnung	37 ✓
15	A 2968	Attikageschoss	Wohnung	63 ✓

Grabenring 42

16	A 2969	Erdgeschoss	Wohnung	36 ✓
17	A 2970	Erdgeschoss	Wohnung	43 ✓
18	A 2971	Obergeschoss	Wohnung	37 ✓
19	A 2972	Obergeschoss	Wohnung	44 ✓
20	A 2973	Attikageschoss	Wohnung	62 ✓
21	A 2974	Kellergeschoss	Bastelraum	6 ✓
22	A 2975	Kellergeschoss	Bastelraum	6 ✓
23	A 2976	Kellergeschoss	Bastelraum mit WC	5 ✓
24	A 2977	Kellergeschoss	Bastelraum	6 ✓
25	A 2978	Kellergeschoss	Vorplatz	4 ✓

Handwritten signature and initials: "K" and "D.M."

Grabenring 36/38

26 A 2979 Hallengeschoss Autoeinstellhalle 54✓

Gleichzeitig sind auch die Wertquoten abgeändert worden. Die Aufteilung der gemeinschaftlichen Kosten erfolgt nach den neuen Wertquotenanteilen, wie sie in vorliegendem Nachtrag festgesetzt werden.

Als Eigentümer zu gesamter Hand als einfache Gesellschaft der neu ausgeschiedenen StWE-Parzelle Nr. A 3216 sind die unter Ziffer I voraufgeführten Eigentümer im Grundbuch einzutragen, intern beteiligt entsprechend den von ihnen bisher an der Abwartswohnung gehaltenen Wertquotenanteilen.

2.

Im Sinne eines weiteren Nachtrags wird Ziffer 3 der oben erwähnten Urkunde wie folgt ergänzt.

Nach dem Satz

"Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerabteil sowie eine Waschküche, welche wie folgt zugeteilt sind:"

wird eingeschoben:

Wohnung Nr. 27

Keller Nr. 1 im Hause 38
Waschküche Nr. 9 im Hause 38

3.

Die vorgenannten Stockwerkeigentümer genehmigen diese unter Ziffer II/1-2 genannten Nachträge durch Unterzeichnung der vorliegenden Urkunde gemäss Ziffer A.3 des Reglementes der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft.

III. ÄNDERUNG

1.

Per 15. Mai 1974 wurde ein Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft Grabenring 36-42 errichtet.

1.1 Im Sinne einer Änderung wird Ziffer A.2 dieses Reglementes hiermit aufgehoben und wie folgt neu formuliert:

11 2.11.

2. Aufteilung der Liegenschaft

Die Aufteilung der Liegenschaft entspricht der Eintragung im Grundbuch
gemäss nachstehender Liste:

Haus Nr.	Etage	Objekt Nr.	Bezeichnung	Keller Abteil	Wasch- küche	Anteile Wertqouten
36	Keller	1	Bastelraum	-	-	27
		27	3 1/2 Z'Whg	1	9	36
	EG	2	4 1/2 Z'Whg	2	1	44
		3	4 1/2 Z'Whg	5	6	45
		4	3 1/2 Z'Whg	4	2	36
38	DG	5	4 1/2 Z'Whg	10	5	63
	EG	6	3 1/2 Z'Whg	9	3	36
		7	4 1/2 Z'Whg	8	4	43
	OG	8	3 1/2 Z'Whg	7	10	36
		9	4 1/2 Z'Whg	6	7	44
40	DG	10	4 1/2 Z'Whg	3	8	62
	EG	11	4 1/2 Z'Whg	12	11	44
		12	3 1/2 Z'Whg	13	16	36
	OG	13	4 1/2 Z'Whg	14	12	45
		14	3 1/2 Z'Whg	15	15	37
42	DG	15	4 1/2 Z'Whg	11	17	63
	EG	16	3 1/2 Z'Whg	19	18	36
		17	4 1/2 Z'Whg	18	13	43
	OG	18	3 1/2 Z'Whg	17	19	37
		19	4 1/2 Z'Whg	16	14	44
	DG	20	4 1/2 Z'Whg	20	20	62
	Keller	21	Bastelraum	-	-	6
		22	Bastelraum	-	-	6
		23	Bastelr./WC	-	-	5
		24	Bastelraum	-	-	6
25		Vorplatz im Miteigentum zu Nr.21-24	-	-	4	
36-38	UG	26	Autoein- stellhalle mit 18 Ab- stellplät- zen im Mit- eigentum.	-	-	54
Total Wertquoten						1000

1.2 Im weiteren wird Ziffer A.5 dieses Reglementes wie folgt geändert:

Folgender Satz wird ersatzlos gestrichen:

"3 1/2-Zimmer-Hauswartwohnung im Eingangsgeschoss mit Waschküche Nr. 9 und Kellerabteil Nr. 1."

1.3 Ziffer D.16 dieses Reglementes wird wie folgt geändert:

Bisher: "Der Mietertrag der Hauswartwohnung und der Abstellplätze wird dabei vorgängig in Abzug gebracht."

Neu: "Der Mietertrag der Abstellplätze wird dabei vorgängig in Abzug gebracht."

1.4 Die vorliegende Reglementsänderung ist im Grundbuch anzumerken.

Die vorgenannten Stockwerkeigentümer genehmigen diese Änderungen durch Unterzeichnung der vorliegenden Urkunde gemäss Ziffer H.38 des Reglementes der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft. ✓

2.

Der Beschrieb der Wohnhäuser Grabenring 36-42, der einen integrierenden Bestandteil des Begründungsaktes darstellt, wird wie folgt geändert.

Der Beschrieb des Hauses Grabenring 36 in Ziffer 6 wird hiermit aufgehoben und neu formuliert:

Gabenring 36

Eingangs-/Kellergeschoss

Gemeinschaftlich	Eingangsvorplatz, Eingangshalle, Treppenhausvorplatz, Treppe ins Erdgeschoss, WC beim Treppenaufgang, Waschküchenvorplatz
Sonderrecht	Bastelraum Nr. 1 mit WC und Vorplatz, Waschküchen Nrn. 1/2/5/6

Erdgeschoss

Gemeinschaftlich	Treppenhaus und Vorplatz
Sonderrecht	Wohnung Nr. 27 3 1/2-Zimmerwohnung 1 Vorplatz, 1 Wohnzimmer, 1 Essplatz, 1 Elternschlafzimmer, 1 Kinderzimmer, 1 Küche, 1 Bad, 1 sep. WC, 1 Balkon Waschküche Nr. 9 und Kellerabteil Nr. 1

DM.

Wohnung Nr. 2 4 1/2-Zimmerwohnung
 1 Vorplatz, 1 Wohnzimmer, 1 Essplatz, 1 Eltern-
 schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, 1 Küche, 1 Bad, 1
 sep. WC, 1 Balkon
 Waschküche Nr. 1 und Kellerabteil Nr. 2

Obergeschoss

Gemeinschaftlich

Treppenhaus und Vorplatz

Sonderrecht

Wohnung Nr. 3 4 1/2-Zimmerwohnung
 1 Vorplatz, 1 Wohnzimmer, 1 Essplatz, 1 Eltern-
 schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, 1 Küche, 1 Bad, 1
 sep. WC, 1 Balkon
 Waschküche Nr. 6 und Kellerabteil Nr. 5

Wohnung Nr. 4 3 1/2-Zimmerwohnung
 1 Vorplatz, 1 Wohnzimmer, 1 Essplatz, 1 Eltern-
 schlafzimmer, 1 Kinderzimmer, 1 Küche, 1 Bad, 1
 sep. WC, 1 Balkon
 Waschküche Nr. 2 und Kellerabteil Nr. 4

Dachgeschoss

Gemeinschaftlich

Treppenhaus und Vorplatz

Sonderrecht

Wohnung Nr. 5 4 1/2-Zimmerwohnung
 1 Vorplatz, 1 Wohnzimmer, 1 Essplatz, 1 Eltern-
 schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, 1 Küche, 1 Bad, 1
 sep. WC mit Douche, 1 teilweise gedeckte Dachter-
 rasse
 Waschküche Nr. 5 und Kellerabteil Nr. 10

3.

Im Sinne einer Änderung wird Ziffer 4 Abschnitt 2 des Anhangs I des oben erwähnten Reglementes der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft aufgehoben und wie folgt neu formuliert:

"Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Miteigentümer wird hiermit für alle Zeiten ausgeschlossen. Dieser Ausschluss ist auf den ME-Parzellen Nrn. A 2980 - A 2997 vorzumerken."

IV. GEMEINSAME BESTIMMUNGEN

1.

Die durch diese Urkunde anfallenden Beurkundungs- und Grundbuchkosten wer-

h D.M.

den von der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft getragen.

2.

Die auf den jeweiligen Stockwerkeigentums- bzw. Miteigentums-Parzellen lastenden Grundpfandtitel sind der Bezirksschreiberei Binningen zur Nachführung einzureichen, versehen mit den nötigen Pfandentlassungsbewilligungen für die durch das Ausscheiden der Hauswartwohnung (StWE-Nr. 3216) entstandenen Wertquotendifferenzen.

3.

Der Urkundsbeamte wird zur Anmeldung und das Grundbuchamt Binningen zu den erforderlichen Eintragungen, gestützt auf diese Urkunde, ermächtigt.

Diese Ermächtigung hat Wirkung über einen allfälligen Tod der Vertragspartner hinaus.

- - - - -

Die vorliegende Urkunde wird von den Beteiligten selbst gelesen, von ihnen als richtig abgefasst genehmigt und hierauf unterzeichnet.

Die Beteiligten sind dem Urkundsbeamten persönlich und als handlungsfähig bekannt.

Diese Urkunde wird alsdann auch vom Urkundsbeamten unterzeichnet und mit seinem Amtsstempel versehen.

Die **Verurkundung** dieses Vertrages findet statt im Büro der Bezirksschreiberei Binningen am zweiundzwanzigsten Januar neunzehnhundertsechundachtzig.

Binningen, den 22. Januar 1986.
pb



BEZIRKSSCHREIBEREI BINNINGEN
Der Bezirksschreiber-Stellvertreter:
lic. iur. F. Stoll

Anmeldung zur Grundbucheintragung.

Binningen, den 31. Dez. 1986



Bezirksschreiberei Binningen

Der Bezirksschreiber:

im Grundbuch
eingetragen:
GRUNDBUCHAMT
BINNINGEN BL

STWE-GEMEINSCHAFT GRABENRING ALLSCHWIL

ERNEUERUNGSFONDS PER 31. DEZEMBER 2025

Verwaltung:

Grabenring 38, 4123 Allschwil

	WERTQUOTE 0/0000	Kapital am 01.01.2025	Zins 2025	Einlage 2025	Kapital am 31.12.2025
	47	3'774.68	2.13	235.00	4'011.81
	27	2'168.36	1.22	135.00	2'304.58
	39	3'132.15	1.76	195.00	3'328.91
	36	2'891.22	1.63	180.00	3'072.85
	48	3'854.88	2.17	240.00	4'097.05
	66	5'300.47	2.99	330.00	5'633.46
	39	3'132.15	1.76	195.00	3'328.91
	46	3'694.34	2.08	230.00	3'926.42
	39	3'131.26	1.76	195.00	3'328.02
	47	3'774.68	2.13	235.00	4'011.81
	65	5'220.22	2.94	325.00	5'548.16
	39	3'132.21	1.76	195.00	3'328.97
	48	3'854.87	2.17	240.00	4'097.04
	47	3'774.68	2.13	235.00	4'011.81
	40	3'212.50	1.81	200.00	3'414.31
	66	5'300.57	2.99	330.00	5'633.56
	14	1'124.33	0.63	70.00	1'194.96
	46	3'694.34	2.08	230.00	3'926.42
	40	3'213.50	1.81	200.00	3'415.31
	47	3'774.68	2.13	235.00	4'011.81
	13	1'044.09	0.59	65.00	1'109.68
	65	5'220.22	2.94	325.00	5'548.16
	36	2'891.22	1.63	180.00	3'072.85
Total	1000	80'311.62	45.24	5'000.00	85'356.86

REGLEMENT

für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer

GRABENRING 36 - 48 ALLSCHWIL

über die Nutzung und Verwaltung der Liegenschaft mit Anhang :

1. Nutzung und Verwaltungsordnung für die Autoeinstellhalle Nr. 26
2. Nutzung und Verwaltungsordnung Miteigentumparzelle Nr. 25

* * *

A. AUFTEILUNG DES EIGENTUMS

1. Gegenstand des Stockwerkeigentums

Gegenstand des Stockwerkeigentums im Sinne des ZGB Art. 712 aff sind die auf Parzelle 1117 des Grundbuches der Gemeinde Allschwil erstellten Wohnhäuser mit Autoeinstellhalle - Grabenring 36 - 42.

2. Aufteilung der Liegenschaft

Die Aufteilung der Liegenschaft entspricht den Eintragung im Grundbuch gemäss nachstehender Aufteilung :

Haus Nr.	Etage	Objekt Nr.	Bezeichnung	Keller Abteil	Waschküche	Anteile Wertquoten
36	Keller	1	Bastelraum	-	-	29
	EG	2	4 1/2 Z'Whg	2	1	46
	OG	3	4 1/2 Z'Whg	5	6	47
		4	3 1/2 Z'Whg	4	2	37
	DG	5	4 1/2 Z'Whg	10	5	65
38	EG	6	3 1/2 Z'Whg	9	3	37
		7	4 1/2 Z'Whg	8	4	45
	OG	8	3 1/2 Z'Whg	7	10	37
		9	4 1/2 Z'Whg	6	7	46
	DG	10	4 1/2 Z'Whg	3	8	64
40	EG	11	4 1/2 Z'Whg	12	11	46
		12	3 1/2 Z'Whg	13	16	37
	OG	13	4 1/2 Z'Whg	14	12	47
		14	3 1/2 Z'Whg	15	15	38
	DG	15	4 1/2 Z'Whg	11	17	66
42	EG	16	3 1/2 Z'Whg	19	18	37
		17	4 1/2 Z'Whg	18	13	45
	OG	18	3 1/2 Z'Whg	17	19	38
		19	4 1/2 Z'Whg	16	14	46
	DG	20	4 1/2 Z'Whg	20	20	64
	Keller	21	Bastelraum			7
		22	Bastelraum			6
		23	Bastelraum / WC			6
		24	Bastelraum			7
		25	Vorplatz im Miteigentum zu Nr. 21 - 24			4
36-38	UG	26	Autoeinstellhalle mit 18 Abstellplätzen im Miteigentum.			64
Total Wertquoten						1'000

Die Lage der einzelnen Stockwerke ergibt sich ebenfalls aus dem Aufteilungsplan, der Bestandteil des Begründungsaktes bildet.

3. Änderung von Wertquoten

Änderungen von Wertquoten bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer. Die Aufteilung und Zusammenlegung von Stockwerken bedarf ebenfalls der Genehmigung der Eigentümerversammlung.

Die entsprechenden Vereinbarungen erlangen nur Gültigkeit, wenn sie öffentlich beurkundet und im Grundbuch eingetragen sind. Die Kosten tragen die unmittelbar Beteiligten.

4. Sonderrecht

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

Gegenstand des Sonderrechts sind insbesondere :

- Innere Zwischenwände, soweit sie keine tragende Funktion ausüben
- Fussböden, deren Beläge und der Deckputz, jedoch nicht die Unterlagsböden
- Wandverkleidungen gegen die im Sonderrecht stehenden Räume
- Eingebaute Schränke und Türen
- Küchen-, Bad- und Toiletteinrichtungen
- Leitungen von ihrer Abzweigung von der gemeinschaftlichen Leitung an
- Fenster, soweit die Fassade nicht beeinträchtigt wird.

5. Gemeinschaftliche Teile

Gemeinschaftlich sind alle jene Gebäudeteile und Einrichtungen, die nicht ausdrücklich zu Sonderrecht ausgeschlossen sind, insbesondere :

- Grund und Boden der Liegenschaft
- Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume der Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind
- Teile, welche die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen. Terrassenbrüstungen aussen und Terrassenunterzichten gelten als Fassadenteile.
- Anlage und Einrichtungen, die auch den andern Stockwerkeigentümern für die Benützung ihrer Räume dienen, gleichgültig, ob sich diese innerhalb oder ausserhalb der Räume, an denen Sonderrecht besteht, befinden
- Heizungsanlage in den entsprechenden Räumen, Heizöltank und Tankraum, Luftschuttschleuse und Treppenaufgang zum Haus Nr. 36
- Geräte für Reinigung und Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile und Anlagen
- 3 1/2-Zimmer-Hauswartwohnung im Eingangsgeschooss mit Waschküche Nr. 9 und Kellerabteil Nr. 1.

B. BENUETZUNGSORDNUNG IM SONDERRECHT

6. Zweckbestimmung

Die Wohnungen sind ausschliesslich zu Wohnzwecken, die Garagen zur Einstellung von Autos bestimmt. Bei Bedarf können höchstens vier Wohnungseinheiten für Büro- oder Praxiskäume abgegeben werden. Jede Zweckänderung bedarf der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer.

7. Grundsatz-Regelung

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

Innerhalb des Stockwerkes kann der Eigentümer Bauteile beseitigen oder verändern, sofern dadurch der Bestand, die konstruktive Gliederung, die Festigkeit des Gebäudes, die Räume anderer Stockwerkeigentümer oder die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Vorbehalten bleiben auch die baupolizeilichen Vorschriften.

8. Beschränkungen in der Benützung

Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Nutzung oder Verwendung der Räume seines Stockwerkes, wodurch gemeinschaftliche Bauteile beschädigt oder in deren Funktion beeinträchtigt werden, der Wert oder das Aussehen des Hauses eine Einbusse erleiden oder andere Bewohner durch übermässige Einwirkung belästigt oder geschädigt werden könnten.

Nicht gestattet ist dem Stockwerkeigentümer insbesondere :

- Die Böden seiner Räume übermässig zu belasten
- Feuchtigkeit und Nässe entstehen zu lassen, die sich auf die Liegenschaft oder Teile davon nachteilig auswirken können
- In seinen Räumen oder gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft feuergefährliche oder explosive Stoffe unterzubringen
- Haustiere zu halten, die durch ihr Verhalten andere Stockwerkeigentümer in ihrer Ruhe stören oder an gemeinschaftlichen Einrichtungen und Anlagen Schaden verursachen können
- Den zum Stockwerk gehörenden Teilen durch die Art der Benützung eine äussere Erscheinung zu geben, die das gute Aussehen des Hauses beeinträchtigt
- Ohne Zustimmung des Verwalters oder der Eigentümergemeinschaft Reklame oder Beschriftungen an den zum Stockwerk gehörenden Räumen und Bauteile anzubringen.

Sofern in der Benützung der Stockwerke oder der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen Unklarheiten entstehen sollten, ist der Verwalter befugt, eine Hausordnung zu erlassen.

9. Umbauten und Unterhalt

Wenn in einem Stockwerk die Aufteilung der Räume verändert wird, so hat der betreffende Eigentümer einen Architekten beizuziehen. Er haftet den andern Stockwerkeigentümern für alle Folgen, die sich aus den Umbauarbeiten ergeben können.

Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, sein Eigentum ordnungsgemäss zu unterhalten, wie es zur Erhaltung eines einwandfreien Gebäudezustandes und zum guten Aussehen des Hauses erforderlich ist.

Kosten für Unterhalt, Reparaturen oder Ersatz nachstehender Gegenstände und Einrichtungen gehen zu Lasten des einzelnen Stockwerkeigentümers :

- Abschlusstüren zu den einzelnen Stockwerken
- Fensterscheiben
- Terrassenbrüstungen innen, Terrassenböden
- Terrassen- und Balkonabläufe
- Rolläden, Sonnenstoren und deren Bedienungsvorrichtungen
- Einrichtungen der Türöffnungs- und Gegensprechanlage, soweit sie sich innerhalb der Wohnung befinden.

Wenn ein Stockwerkeigentümer Unterhaltsarbeiten unterlässt, die im Interesse des Aussehens der ganzen Liegenschaft geboten wären, kann der Verwalter nach schriftlicher Mahnung und Fristansetzung die notwendigen Arbeiten auf Kosten des säumigen Stockwerkeigentümers in Auftrag geben.

10. Verantwortlich

Der Stockwerkeigentümer haftet der Gemeinschaft und jedem ihrer Glieder dafür, dass die Gemeinschaftsordnung auch durch alle Personen in seinem eigenem Haushalt oder denen er durch Vertrag den Aufenthalt und die Benützung seines Stockwerks gestattet, eingehalten wird.

Vom Stockwerkeigentümer, dessen Mieter die Gemeinschaftsordnung missachtet, kann verlangt werden, dass er den Mietvertrag auf den nächstmöglichen Termin kündigt, oder allenfalls aus wichtigen Gründen auflöst, sofern wiederholte Ermahnungen fruchtlos bleiben. Zu dieser Aufforderung ist der Verwalter befugt.

Die Wohnungen dürfen durchschnittlich von keiner grösseren Personenzahl belegt werden, als dies ortsüblich ist.

11. Zutrittsrecht

Der Stockwerkeigentümer hat dem Verwalter und andern Beauftragten der Gemeinschaft den Zutritt und den Aufenthalt in seinen Räumen zum Zwecke der Feststellung und Behebung von Schäden zu gestatten. Dies gilt in besonderer Weise auch für die Ausführung und Abnahme der Garantiearbeiten.

Die Räumlichkeiten des Stockwerkeigentümers sollen mit möglichster Rücksichtnahme beansprucht werden.

C. BENUETZUNG GEMEINSCHAFTLICHER TEILE UND EINRICHTUNGEN

12. Allgemeine Regelung

Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes, sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes andern und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.

Bei Gebrauch der Einrichtungen hat der Stockwerkeigentümer Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen. Für die Benützung der Waschräume kann der Verwalter besondere Vorschriften erlassen.

Irgenwelche Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen, Anlagen und Einrichtungen durch einzelne Stockwerkeigentümer sind nicht gestattet.

Sind für eine Praxis oder einen Bürobetrieb besondere Namen- und Firmenschilder notwendig, so bestimmt der Verwalter deren Grösse, Anordnung und Ausführung.

13. Sonderregelung

Die auf dem Areal der Liegenschaft angelegten offenen Parkplätze werden den Stockwerkeigentümern in Miete abgegeben. Die Zuteilung erfolgt durch den Verwalter. Die Festsetzung der Mietpreise erfolgt durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer.

Die Bedienung der Heizung erfolgt durch einen einzelnen Stockwerkeigentümer oder einen Hauswart. Die übrigen Hauseigentümer haben zu den Heizräumen ohne zwingenden Grund keinen Zutritt.

14. Schadensmeldung

Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, Mängel und Schäden, die er an gemeinschaftlichen Teilen, Einrichtungen und Anlagen feststellt und deren Behebung keinen Aufschub duldet, unverzüglich dem Verwalter zu melden.

Bei Abwesenheit eines Stockwerkeigentümers kann er einen Schlüssel beim Verwalter oder bei einem andern Eigentümer deponieren. Falls der Zugang bei Abwesenheit nicht möglich ist, haftet der betreffende Stockwerkeigentümer für eventuelle Schäden an seinem und dem der Gemeinschaft gehörenden Eigentum.

D. KOSTEN FÜR UNTERHALT UND VERWALTUNG

15. Gemeinschaftliche Kosten

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

Diese Kosten setzen sich aus folgenden Positionen zusammen :

- Unterhalt, Reparaturen, Erneuerungen, Reinigung der gemeinschaftlichen Teile an Grundstück, Gebäude, Einrichtungen und Anlagen
- Betriebskosten, Serviceabonnemente und Revisionen für die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen
- Öffentliche Abgaben für Wasser, allgemeine Beleuchtung, Kehrichtabfuhr und Steuern, soweit sie die Gemeinschaft der Eigentümer betreffen
- Versicherungsprämien, kantonale Brandversicherung, Haftpflicht, Wasserschaden, Feuer und Glasbruch
- Hauswartentschädigung, Hauswartgeräte, Reinigungsmaterial
- Verwaltungskosten gemäss Verwaltungsvertrag
- Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungen und Umbauarbeiten
- Einlagen in den Erneuerungsfond

16. Verteilung der Kosten

Soweit nachstehend keine abweichende Regelung getroffen ist, werden die gemeinschaftlichen Kosten im Verhältnis der Wertquoten von den Stockwerkeigentümern getragen. Der Mietertrag der Hauswartwohnung und der Abstellplätze wird dabei vorgängig in Abzug gebracht.

Ein Stockwerkeigentümer der durch besondere Einrichtungen oder sein Verhalten vermehrte gemeinschaftliche Kosten verursacht, hat für die daraus entstehenden Aufwendungen allein aufzukommen.

Die Kosten für Unterhalt, Reparaturen und Erneuerungen gemeinschaftlicher Teile und Einrichtungen, die nur von einer Gruppe von Stockwerkeigentümern benutzt werden, sind unter denselben nach Massgabe ihrer Wertquoten zu verteilen (ZGB Art. 712 h).

17. Kosten für Heizung und Warmwasser

Für Heizung und Warmwasseraufbereitung wird je auf Ende einer Heizperiode eine separate Abrechnung erstellt, die folgende Positionen umfasst :

- Heizölverbrauch, unter Berücksichtigung der Vorräte zu Beginn und am Ende der Heizperiode
- Kaminreinigung
- Brennerservice
- Kraftstrom für Brenner und Umwälzpumpe
- Bedienung
- Tankreinigung
- Honorar für das Erstellen der Abrechnung und des Verteilers.

Die effektiven Heizkosten werden nach Abzug der Pauschalbeträge für die Warmwasseraufbereitung nach dem kubischen Inhalt der beheizten Räume auf die Stockwerkeigentümer verteilt. Massgebend sind die vom Heizungingenieur und dem Architekten ermittelten Ausmasse.

Reparaturen und Erneuerungen an den Heizungs- und Tankanlagen fallen unter die gemeinschaftlichen Kosten.

18. Erneuerungsfonds

Zur teilweisen Bestreitung der Unterhalts- und Erneuerungskosten wird ein Erneuerungsfonds gebildet. Die Einlagen sind von den Eigentümern im Rahmen ihrer Wertquoten zu erbringen. Der erstmalige Jahresbetrag wird insgesamt auf Fr. 12.000.- festgesetzt; die späteren Einlagen werden jeweils durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer festgelegt. Die Acufung beginnt mit Beginn desjenigen Geschäftsjahres, das dem Ablauf der Garantiefrist folgt.

Dem Stockwerkeigentümer steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seiner Anteile am gemeinsamen Erneuerungsfonds zu, auch nicht bei einer Veräusserung seines Stockwerkeigentums.

19. Besahlung der Beiträge/ Vorauszahlungen

Die Stockwerkeigentümer zahlen auf Grund des vom Verwalter vorgelegten Budgets vierteljährlich angemessene Vorschüsse an die gemeinschaftlichen Kosten, sowie für Heizung und Warmwasseraufbereitung. Die Höhe der Beiträge wird jeweils an der Eigentümerversammlung festgesetzt, in welcher das Budget vom Verwalter vorgelegt wird. Die detaillierte Abrechnung über geschuldete Beiträge und geleistete Kostenvorschüsse erfolgt jeweils nach Abschluss des Geschäftsjahres und Genehmigung der Jahresrechnung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer. Das Geschäftsjahr beginnt jeweils am 1. Oktober und dauert bis zum 30. September des folgenden Jahres.

E. UNTERHALT, UMBAU, ERNEUERUNG

20. Versicherungen

Die Versicherung des Gebäudes ist eine gemeinschaftliche Angelegenheit der Stockwerkeigentümer. Es werden durch den Verwalter folgende Versicherungen abgeschlossen :

- Kantonale Brandversicherung
- Haftpflichtversicherung
- Wasserleitungsschaden-Versicherung
- Glasbruchversicherung für die ganze Gebäudeverglasung
- Feuerversicherung für alle in der kantonalen Brandversicherung nicht gedeckten Gebäudeteile.

Ein Stockwerkeigentümer, der seine Räume mit ausserordentlichen Aufwendungen ausgestaltet, hat eine Zusatzversicherung auf eigene Rechnung abzuschliessen.

21. Notwendiger und dringlicher Unterhalt

Die Stockwerkeigentümergeinschaft hat für die Werterhaltung und Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft alle notwendigen Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungsarbeiten vornehmen zu lassen. Die Anordnung dieser Arbeiten er-

folgt durch den Verwalter. Widersetzt sich die Mehrheit der Eigentümerversammlung einem Antrag des Verwalters zur Ausführung notwendiger Arbeiten, so kann jeder Stockwerkeigentümer vom Richter verlangen, dass er sie anordne oder zu ihrer Anordnung und Durchführung einen Vertreter der Gemeinschaft oder den Verwalter bestelle.

Massnahmen, die sofort getroffen werden müssen, um die Liegenschaft vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren, sind vom Verwalter anzuordnen. Nötigenfalls kann sie jeder Stockwerkeigentümer von sich aus ergreifen.

22. Nützliche Aufwendung

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

Verlangt eine Änderung von einem Stockwerkeigentümer Aufwendungen, die ihm nicht zumutbar sind, weil sie in einem Missverhältnis zum Wert seines Stockwerks stehen, so kann sie ohne seine Zustimmung nur durchgeführt werden, wenn die übrigen Stockwerkeigentümer seinen Kostenanteil übernehmen.

23. Verbesserung und Verschönerung

Bauarbeiten die ausschliesslich oder zur Hauptsache der Verschönerung oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, können nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer durchgeführt werden.

Verbesserungen oder Verschönerungen, die von der Mehrheit der Stockwerkeigentümer nach Kopfstimmen und Wertquoten beschlossen werden, können ohne Zustimmung der übrigen Eigentümer ausgeführt werden, sofern diese in keiner Weise beeinträchtigt werden und sich an den Kosten nicht beteiligen müssen.

24. Wiederaufbau

Wird das Gebäude zu mehr als der Hälfte zerstört und ist der Wiederaufbau wegen der finanziellen Belastung schwer tragbar oder nicht zumutbar, so steht jedem Stockwerkeigentümer das Recht zu, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Stockwerkeigentümer, welche die Gemeinschaft fortzusetzen wünschen, können die Aufhebung durch Abfindung der übrigen abwenden.

Wird das Gebäude zu weniger als der Hälfte des Wertes zerstört, oder ist der Schaden grösstenteils durch Versicherungen gedeckt, so kann der Wiederaufbau mit der Mehrheit der Stockwerkeigentümer nach Personen und Anteilen beschlossen werden.

F. VERWALTUNG

25. Träger der Verwaltung

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

26. Versammlung der Stockwerkeigentümer

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz, Verträgen und Reglement zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören und soweit sie nicht allein dem Verwalter zustehen.

Der Versammlung stehen folgende Aufgaben und Befugnisse zu :

- Genehmigung der Jahresrechnung
- Genehmigung des Budgets und Festsetzung der von den Eigentümern zu leistenden Vorschüsse
- Bestimmung der Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds. Anlage des Erneuerungsfonds
- Abschluss und Kündigung von Versicherungsverträgen
- Erlass oder Änderung der Hausordnung, Änderungen und Ergänzungen des Reglementes. Erlass weiterer Vorschriften über die Benützung gemeinschaftlicher Teile
- Wahl, Beaufsichtigung und Abberufung des Verwalters. Entlastung des Verwalters.

27. Einberufung und Leitung der Versammlung

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens zehn Tagen mit Angabe der zu behandelnden Traktanden schriftlich einberufen. In der Regel findet eine ordentliche Jahresversammlung innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres statt. Der Einladung zur Jahresversammlung sind Jahresrechnung und Budget beizulegen.

Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft es der Verwalter als notwendig erachtet oder wenn mindestens drei Stockwerkeigentümer, die mindestens einen Fünftel der Anteile besitzen dies verlangen.

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

Der Verwalter leitet die Versammlung.

28. Stimmrecht

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

Ein Stockwerkeigentümer kann sich durch den Verwalter oder eine Drittperson, die nicht der Gemeinschaft angehören muss, vertreten lassen. Die Stellvertretung ist schriftlich nachzuweisen.

29. Beschlussfassung und Beschlussfähigkeit

Die Beschlüsse der Versammlung sind zu protokollieren und das Protokoll ist vom Verwalter, oder wenn ein solcher fehlt, vom Stockwerkeigentümer, der den Vorsitz führt, aufzubewahren. Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtigten sind, anwesend oder vertreten sind.

Bei ungenügender Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen. Diese darf nicht vor Ablauf von zehn Tagen seit der ersten stattfinden. Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn ein Drittel der Stockwerkeigentümer, mindestens aber zwei, anwesend oder vertreten sind.

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer fasst ihre Beschlüsse mit der Mehrheit der Kopfstimmen und Anteile, sofern nicht das vorliegende Reglement oder das Gesetz eine andere Regelung zwingend vorsieht.

Jeder Beschluss der Versammlung kann durch die schriftliche Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ersetzt werden. Für Beschlüsse zu deren Entscheidung sich die Einberufung einer ausserordentlichen Versammlung nicht lohnt, kann der Verwalter eine schriftliche Abstimmung durchführen.

Bei allen Abstimmungen und Beschlussfassungen mit Stimmengleichheit entscheidet der Verwalter.

Der Zustimmung der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich mindestens zur Hälfte anteilsberechtigten sind, bedürfen die Anordnung von Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Liegenschaft bezwecken, sowie Änderungen des Reglementes.

30. Ausschuss

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer kann aus ihrem Kreise einen Ausschuss von zwei bis drei Personen bezeichnen, die normalerweise für eine Amtsdauer von zwei Jahren zu wählen wären.

Diesem Ausschuss stehen folgende Funktionen und Aufgaben zu :

- Beratung des Verwalters
- Ueberprüfung der Jahresrechnung und Berichterstattung zuhanden der Jahresversammlung
- Vorbereitung der Traktanden im Einvernehmen mit dem Verwalter
- Mitwirkung bei der Feststellung von Garantiemängeln an den gemeinschaftlichen Teilen
- Uebernahme von Funktionen, die ihm von der Versammlung der Stockwerkeigentümer übertragen werden.

31. Der Verwalter

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer wählt einen Verwalter, die Mitglied der Gemeinschaft oder Aussenstehender sein kann. Die Gemeinschaft der Eigentümer schliesst mit dem Verwalter einen Vertrag, der Dauer, Kündigung und Kompetenzen, sowie die Entschädigung regelt.

Der Unterzeichnete Stockwerkeigentümer nimmt davon Kenntnis, dass die Ersteller als ersten Verwalter die Firma
MGW IMMOBILIEN AG., Malzgasse 28 Basel
bezeichnet hat.

Die Bestellung erfolgt erstmals für eine Dauer von fünf Jahren, beginnend mit dem nächstfolgenden Quartalsanfang nach Einzug von mindestens der Hälfte der Eigentümer. Wenn nicht sechs Monate vor Vertragsbeendigung eine Kündigung erfolgt, so verlängert sich der Vertrag jeweils stillschweigend um weitere zwei Jahre.

32. Aufgaben und Kompetenzen des Verwalters

Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung gemäss den Vorschriften des Gesetzes und des Reglementes und den Beschlüssen der Eigentümerversammlung.

Er wacht darüber, dass in der Ausübung der Sonderrechte und in der Benützung der gemeinschaftlichen Teile die Vorschriften des Gesetzes, des Reglementes und weiterer Vorschriften Beachtung finden. Er trifft von sich aus alle dringlichen Massnahmen zur Abwehr oder Beseitigung von Schäden. Dem Verwalter obliegen folgende Aufgaben und Befugnisse, die auch im Verwaltungsvertrag festzulegen sind :

- Vorlage eines kurzen Rechenschaftsberichtes, einer Jahresabrechnung und des Budgets, anlässlich der Jahresversammlung
- Sorgfältige Buchführung und Verwaltung der vorhandenen Mittel
- Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten, entsprechende Rechnungstellung und Einzug der zu leistenden Beiträge und Verschüsse
- Ausführung der Versammlungsbeschlüsse
- Abschluss von Versicherungsverträgen, Serviceabonnements etc.
- Protokollführung und Aufbewahrung aller Akten
- Einstellung und Ueberwachung des Hauswartes
- Auskunftserteilung über gemeinsame Angelegenheiten, Orientierung über eingetretene Mutationen, Auskünfte zu erteilen und Einblick in Bücher und Akten zu gewähren
- Erstellen der jährlichen Heizkostenabrechnung. Beschaffung des Heizmaterials.

33. Vertretung nach aussen

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

Zur Vertretung der Stockwerkeigentümer in einem Zivilprozess hat der Verwalter die Zustimmung der Versammlung einzuholen. Im Verfahren auf Erlass vorsorglicher Verfügungen kann die Ermächtigung durch den Verwalter nachträglich eingeholt werden.

Wenn der Verwalter nicht selbst Stockwerkeigentümer ist, nimmt er an der Versammlung nur mit beratender Stimme teil. Vorbehalten bleibt Art. 29, Abs. 5. (Stichentscheid)

G. AENDERUNGEN IM BESTAND UND AUFHEBUNG DES STOCKWERKEIGENTUMS

34. Veräußerung und Belastung

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

35. Rechtstellung des Erwerbers

Die von der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer vereinbarte, beschlossene und genehmigte Nutzungs- und Verwaltungsordnung, Reglement, Begründungsakt, Verwaltungsvertrag, sowie die von ihr gefassten Beschlüsse, allfällige richterliche Urteile und Verfügungen sind für alle Rechtsnachfolger eines Stockwerkeigentümers und für den Erwerber eines dinglichen Rechtes, insbesondere für Pfandgläubiger, verbindlich.

Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die sich aus Reglement und Vereinbarungen ergebenden Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger zur Kenntnis zu bringen. Er kann damit den Verwalter beauftragen.

Verkäufer und Erwerber eines Stockwerkeigentums haben den Verwalter vom Eigentumsübergang unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

Bei der Veräußerung eines Stockwerks gilt der wertmässige Anteil am gemeinsamen Erneuerungsfonds als mitverkauft.

36. Ausschluss eines Stockwerkeigentümers

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

Der Ausschluss erfolgt durch Urteil des Richters auf Klage eines oder mehrerer Stockwerkeigentümer, die durch Beschluss der Versammlung mit Mehrheit nach Personen und Anteil dazu ermächtigt worden sind. Der Auszuschliessende ist dabei nicht mitzuzählen.

Anerkennt das Gericht auf Ausschluss, so hat der Beklagte innerhalb der ihm gesetzten Frist sein Stockwerk zu veräußern. Gelingt ihm dies nicht, oder bemüht er sich nicht darum, so wird es nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken versteigert.

37. Aufhebung des Stockwerkeigentums

Das Stockwerkeigentum kann nur durch Vereinbarung aller Stockwerkeigentümer aufgehoben werden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die Aufhebung bei Zerstörung des Gebäudes.

H. SCHLUSBESTIMMUNGEN

38. Reglementsänderungen

Dieses Reglement über die Nutzung und Verwaltung ist im Grundbuch der Gemeinde Allschwil angemerkt. Es kann jederzeit durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer abgeändert werden. Alle Änderungen müssen ebenfalls im Grundbuch eingetragen werden.

39. Gerichtsstand und Domizil

Alle Meinungsverschiedenheiten und Streitigkeiten, welche zwischen den Stockwerkeigentümern aus diesem Reglement entstehen, werden vor den ordentlichen Gerichten des Kantons Basel-Landschaft ausgetragen.

Der auswärtswohnende Eigentümer wählt sein Betreibungsdomizil in Allschwil oder am jeweiligen Wohnsitz des Verwalters.

40. Gesetzliche Bestimmungen

Soweit dieses Reglement nichts anderes bestimmt, gelten die Bestimmungen des Schweiz. Zivilgesetzbuches über das Stockwerkeigentum (Art. 712 ff), das einfache Miteigentum (Art. 646 ff) und die Organe des Vereins (Art. 64 ff).

Binningen/Basel, den

Der Verkäufer :

Der Käufer :

A N H A N G I

Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Gemeinschaft der Miteigentümer der Stockwerkeinheit Nr. 26 (Autoeinstellhalle) der Stockwerkeigentümergeinschaft Grabenring 36 - 42, Allschwil

1. An dem die Autoeinstellhalle umfassenden Stockwerk Nr. 26 besteht Miteigentum im Sinne von Art. 646 ff ZGB.
2. Die Autoeinstellhalle ist räumlich nicht unterteilt. Die 18 Einstellplätze sind auf dem Boden markiert und mit 1 - 18 nummeriert. Diese Stockwerkeinheit ist in 18 Miteigentumsanteile zu je $\frac{1}{18}$ aufgeteilt. Jeder Eigentümer eines solchen Anteils ist berechtigt, seinem im Begründungsakt oder Kaufvertrag näher bezeichneten Einstellplatz gleich einer selbständigen Stockwerkeinheit zu gebrauchen und zu nutzen.
3. Der Erwerb eines Wohnungs-Stockwerkes setzt solange Vorrat den gleichzeitigen Erwerb eines Miteigentumsanteils zu je $\frac{1}{18}$ an dem die Autoeinstellhalle umfassenden Stockwerk voraus. Die Veräusserung eines Wohnungs-Stockwerkes ist zur zulässig, wenn gleichzeitig auch der dazugehörende Miteigentumsanteil an dem die Autoeinstellhalle umfassenden Stockwerk mitveräussert werden.
4. Jeder Miteigentümer hat für seinen Anteil die Rechte und Pflichten eines Eigentümers. Vorbehaltlich Ziffer 3. hier vor und Ziffer 5. hiernach kann er seinen Anteil jederzeit veräussern, vermieten, vererben oder belasten, ohne der besondere Zustimmung der übrigen Miteigentümer zu bedürfen.

Für den Fall der Veräusserung eines Miteigentumsanteils wird das Vorkaufsrecht der anderen Miteigentümer ausgeschlossen.

5. Wird ein vom Miteigentümer selber nicht benützter Autoabstellplatz an einen Dritten vermietet, so steht den übrigen Miteigentümern ein Vormiethrecht zu, sofern diese den Abstellplatz für ihre eigenen Bedürfnisse verwenden wollen. Wenn mehrere Miteigentümer das Vormiethrecht ausüben wollen, so entscheidet das Los darüber, welcher Miteigentümer den Abstellplatz übernehmen kann.

Die Ausübung des Vormiethrechtes erfolgt über den Verwalter. Macht dieser innert 30 Tagen seit Erhalt der Mitteilung über den Vormiethfall vor Vormiethrecht keinen Gebrauch, so erlischt das Vormiethrecht.

6. Der Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft ist gleichzeitig für die Verwaltung der Miteigentümergeinschaft zuständig. Dessen obliegen sinngemäss die gleichen Aufgaben wie dem Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft.

7. Die Miteigentümergeinschaft bestimmt einen Miteigentümer, der sie in der Versammlung der Stockwerkeigentümer mit einer Kopfstimme und 54/1000 Anteilen vertritt.
8. Die aus dem Miteigentum erwachsenden Kosten und Lasten werden im Verhältnis der Miteigentumsanteile getragen.
9. Die Versammlung der Miteigentümer wird vom Verwalter nach Bedarf oder auf Antrag eines Miteigentümers einberufen.

Linningen, 15. Jan 1974

P. Maacke

P. Ried

ANHANG II

Nutzungs- & Verwaltungsordnung der Gemeinschaft der Mitigentümer der Stockwerkeinheit Nr. 25 (Vorplatz zu den Bastelräumen Nr. 21 - 24) der Stockwerkeigentümergeinschaft Grabenring 35 - 42 Allschwil.

1. An dem den Vorplatz umfassenden Stockwerk Nr. 25 besteht Mitigentum im Sinne von Art. 646 ff ZGB.
2. Der Vorplatz Nr. 25 ist mit einer Türe vom gemeinschaftlichen Kellervorplatz abgetrennt. Diese Stockwerkeinheit mit $\frac{4}{1000}$ ist in 4 Mitigentumsanteile zu je $\frac{1}{4}$ aufgeteilt. Jeder Eigentümer eines solchen Anteils ist berechtigt den Vorplatz als Zugang zu seinem Bastelraum zu benützen.
3. Mit dem Erwerb eines Bastelraumes Nr. 21 - 24 ist der gleichzeitige Erwerb eines Mitigentumsanteiles zu je $\frac{1}{4}$ an der Parzelle Nr. 25 untrennbar verbunden. Die Veräusserung eines dieser Bastelräume ist nur zulässig, wenn gleichzeitig auch der dazugehörige Mitigentumsanteil des Vorplatzes mitveräussert wird.
4. Die aus dem Mitigentum erwachsenden Kosten und Lasten werden im Verhältnis der Mitigentumsanteile getragen. Der Verwalter kann bei Bedarf einen Turnus zur Reinigung der Lokalitäten aufstellen.
5. Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Mitigentümer wird auf alle Zeiten ausgeschlossen.

Minuten, 15. Mai 1974

[Signature]
P. Maerke *P. Rier*



KANTON BASEL-LANDSCHAFT

ÖFFENTLICHE URKUNDE

über die
Begründung von Stockwerkeigentum

Der unterzeichnete Urkundsbeamte zu Binningen beurkundet
hiermit:

Herr

Herr

Herr

sind Eigentümer zu gesamter Hand als einfache Gesellschaft
der nachfolgenden Parzelle des Grundbuches von Allschwil

Parzelle A 1117, 31 a 47 m², Hausplatz, Hofraum und Garten
mit Wohngebäuden Nr. 36, 38,
40 und 42 und Autoeinstell-
halle am Grabenring

Dienstbarkeit:

Recht: Grenzbaurecht für Autoeinstellhalle zu Lasten
Parzelle A 1116.

Vormerkungen und Anmerkungen:

K e i n e

Grundpfandrechte:

Bezüglich der gesetzlichen Pfandrechte wird auf § 100 des kantonalen Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuche verwiesen.

2. Die genannten Eigentümer teilen hiermit die ihnen gehörende Liegenschaft wie folgt in Miteigentumsanteile auf, wobei diese zugleich als Stockwerkeigentum ausgestaltet werden.

Aufstellung über die Aufteilung

L. Nr.	Parz.Nr.	Stockwerk	Beschrieb mit Sonderrecht an	Quote in 1000stel
--------	----------	-----------	------------------------------	-------------------

Grabenring 36

1	2954	Kellergeschoss	Bastelraum	29
2	2955	Erdgeschoss	Wohnung	46
3	2956	Obergeschoss	Wohnung	47
4	2957	Obergeschoss	Wohnung	37
5	2958	Attikageschoss	Wohnung	65

Grabenring 38

6	2959	Erdgeschoss	Wohnung	37
7	2960	Erdgeschoss	Wohnung	45
8	2961	Obergeschoss	Wohnung	37
9	2962	Obergeschoss	Wohnung	46
10	2963	Attikageschoss	Wohnung	64

L.Nr.	Parz.Nr.	Stockwerk	Beschrieb mit Sonderrecht an	Quote in 1000stel
-------	----------	-----------	---------------------------------	----------------------

Grabenring 40

	11	2964	Erdgeschoss	Wohnung	46
+ WK 18	✓12	2965	Erdgeschoss	Wohnung	37
	13	2966	Obergeschoss	Wohnung	47
	14	2967	Obergeschoss	Wohnung	38
	15	2968	Attikageschoss	Wohnung	66

Grabenring 42

+ WK 16	16	2969	Erdgeschoss	Wohnung	37
	✓17	2970	Erdgeschoss	Wohnung	45
	18	2971	Obergeschoss	Wohnung	38
	✓19	2972	Obergeschoss	Wohnung	46
	✓20	2973	Attikageschoss	Wohnung	64
	21	2974	Kellergeschoss	Bastelraum	7
	22	2975	Kellergeschoss	Bastelraum	6
	✓23	2976	Kellergeschoss	Bastelraum mit WC	5
	✓24	2977	Kellergeschoss	Bastelraum	7
	25	2978	Kellergeschoss	Vorplatz	4

Grabenring 36/38

26	2979	Hallengeschoss	Autoeinstellhalle	54
----	------	----------------	-------------------	----

3. Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerabteil sowie eine Waschküche, welche wie folgt zugeteilt sind:

Wohnung Nr. 2

Keller Nr. 2	im Hause 38
Waschküche Nr. 1	im Hause 36

Wohnung Nr. 3

Keller Nr. 5	im Hause 38
Waschküche Nr. 6	im Hause 36

Wohnung Nr. 4

Keller Nr. 4 im Hause 38

Waschküche Nr. 2 im Hause 36

Wohnung Nr. 5

Keller Nr. 10 im Hause 38

Waschküche Nr. 5 im Hause 36

Wohnung Nr. 6

Keller Nr. 9 im Hause 38

Waschküche Nr. 3 im Hause 38

Wohnung Nr. 7

Keller Nr. 8 im Hause 38

Waschküche Nr. 4 im Hause 38

Wohnung Nr. 8

Keller Nr. 7 im Hause 38

Waschküche Nr. 10 im Hause 38

Wohnung Nr. 9

Keller Nr. 6 im Hause 38

Waschküche Nr. 7 im Hause 38

Wohnung Nr. 10

Keller Nr. 3 im Hause 38

Waschküche Nr. 8 im Hause 38

Wohnung Nr. 11

Keller Nr. 12 im Hause 40

Waschküche Nr. 11 im Hause 40

Wohnung Nr. 12

Keller Nr. 13 im Hause 40

Waschküche Nr. 16 im Hause 40

Wohnung Nr. 13

Keller Nr. 14 im Hause 40

Waschküche Nr. 12 im Hause 40

Wohnung Nr. 14

Keller Nr. 15 im Hause 40

Waschküche Nr. 15 im Hause 40

Wohnung Nr. 15

Keller Nr. 11 im Hause 40

Waschküche Nr. 17 im Hause 40

Wohnung Nr. 16

Keller Nr. 19 im Hause 40

Waschküche Nr. 18 im Hause 40

Wohnung Nr. 17

Keller Nr. 18 im Hause 40

Waschküche Nr. 13 im Hause 42

Wohnung Nr. 18

Keller Nr. 17 im Hause 40

Waschküche Nr. 19 im Hause 42

Wohnung Nr. 19

Keller N r. 16 im Hause 40

Waschküche Nr. 14 im Hause 42

Wohnung Nr. 20

Keller Nr. 20 im Hause 40

Waschküche Nr. 20 im Hause 42

4. In den Kaufverträgen sind folgende Bedingungen aufzunehmen:

- Im Falle drohender Gefahr haben auch die Inhaber der Bastelräume Anrecht auf einen Platz im Schutzraum.

- Die Küchen der Erd- und Obergeschosse dürfen nicht durch feste Einbauten von den davorliegenden Essplätzen abgetrennt werden.

5. Die Lage der einzelnen Stockwerkeinheiten

sowie die zu ihnen gehörenden Räume und die Autoabstellplätze ergeben sich, ausser der vorstehenden Aufstellung, aus dem beiliegenden Beschrieb und den Aufteilungsplänen, von der Baupolizei visitiert, welche als integrierende Bestandteile dieses Begründungsaktes erklärt werden. Alle Stockwerke sind in sich abgeschlossene Räume und Wohnungen.

6. Für die gemeinschaftlichen Teile im Sinne von Art. 712 b, Abs. 3 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches wird auf den erwähnten Beschrieb und die Pläne verwiesen.

7. Die auf Parzelle A 1117 eingetragene Dienstbarkeit wird nicht auf die Stockwerkeigentumsparzellen übertragen.

Für den auf Parzelle A 1117 eingetragenen Schuldbrief werden hiermit nach den Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches sämtliche neu entstandenen Stockwerkeigentumsparzellen und Miteigentumsparzellen (Einstallplätze) mitverpfändet und hiefür das Gesamtpfandrecht bestellt. Mit der Zustimmung der Grundpfandgläubigerin sind Parzelle A 1117 und Parzelle A 2979 (Einstellhalle) aus der Pfandhaft des genannten Schuldbriefes zu entlassen.

Auf den Parzellen A 1117 und A 2979 ist anzumerken:

"Stockwerkeigentumsparzellen bzw. Miteigentumsparzellen verpfändet".

8. Für die Verwaltung und Nutzung der im Stockwerkeigentum aufgeteilten Liegenschaft stellen die Eigentümer zugleich ein

Reglement auf, welches für alle erstmaligen und späteren Erwerber von Stockwerkeigentumseinheiten verbindlich ist. Dieses Reglement bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Begründungsaktes und ist auf sämtlichen Stockwerkeigentumsblättern anzumerken.

9. Die Parzelle A 2979 wird hiermit in Miteigentum zu je 1/18 aufgeteilt. Für die einzelnen Miteigentumsanteile werden eigene Grundbuchblätter eröffnet, welche die Nummern 2980 - 2997 tragen.
10. Die Parzelle A 2978 wird hiermit als Korporationsparzelle im Sinne von Art. 32 GBVO zu je 1/4 Miteigentum ausgestaltet. Als Eigentümer sind die Parzellen-Nummern 2974, 2975, 2976, 2977 in die Eigentumskolumne einzutragen.
Die Miteigentumsanteile sind auf obigen Parzellen anzumerken.
11. Der Urkundsbeamte wird zur Anmeldung und das Grundbuchamt zu den erforderlichen Eintragungen gestützt auf diese Urkunde ermächtigt.

- - - - -

Die vorliegende Urkunde wird von den Beteiligten selbst gelesen, von ihnen als richtig abgefasst genehmigt und hierauf unterschrieben.

Diese Urkunde wird alsdann auch vom Urkundsbeamten unterzeichnet und mit seinem Amtsstempel versehen.

Die Beteiligten sind dem Urkundsbeamten persönlich bekannt.

Die V e r u r k u n d u n g dieses Vertrages findet statt im Büro

der Bezirksschreiberei Binningen, am fünfzehnten Mai neunzehnhundertvierundsiebzig/siebzehnten Mai neunzehnhundertvierundsiebzig.

Binningen, den 15. Mai 1974/17. Mai 1974.

 P. Makache
 P. Ried
17.5.74

BEZIRKSSCHREIBEREI BINNINGEN

Der Bezirksschreiber als Urkundsperson





Anmeldung zur Grundbucheintragung:
Binningen, den 10. Juni 1974



Bezirksschreiberei Binningen
Der Bezirksschreiber

N a c h t r a g

Zur Oeffentlichen Urkunde über die Begründung von Stockwerk-
eigentum Beleg 123/1974/ Allschwil, Parzelle A 1117.

Der unterzeichnete Urkundsbeamte zu Binningen beurkundet
hiermit:

Die Eigentümer obgenannter Parzelle als:

Herr

[Redacted]

Herr

[Redacted]

Herr

[Redacted]

Gemäss vorstehender Urkunde

ist der Wohnung Nr. 12 (Parzelle 2965) die Waschküche Nr. 16
und der Wohnung Nr. 18 (Parzelle 2969) die Waschküche Nr. 18
zugeteilt worden.

Diese Zuteilung wird nun geändert und es erhalten neu:

- a) Parzelle 2965, Wohnung Nr. 12, Waschküche Nr. 18
- b) Parzelle 2969, Wohnung Nr. 16, Waschküche Nr. 16.

Die Kosten für die Beurkundung und Eintragung im Grundbuch bezahlen die Eigentümer der genannten Parzelle.

Das Grundbuchamt Binningen wird zur Eintragung des Nachtrages ermächtigt. Diese Urkunde gilt als Anmeldung hiezu.

Der vorliegende Nachtrag wird von den Beteiligten selbst gelesen, von ihnen als richtig abgefasst genehmigt und hierauf unterschrieben.

Diese Urkunde wird alsdann auch vom Urkundsbeamten unterzeichnet und mit seinem Amtsstempel versehen.

Die Beteiligten sind dem Urkundsbeamten persönlich bekannt.

Die Verurkundung dieses Nachtrages findet statt im Bureau der Bezirksschreiberei Binningen, am 6. September / 18. September 1974.

P. Ried
P. Mabach
18.9.74



BEZIRKSSCHREIBEEREI BINNINGEN

Der Bezirkschreiber / Stellvertreter

[Handwritten signature]

Im Grundbuch
eingetragen:
GRUNDBUCHAMT
BINNINGEN *[initials]*