

**BENUTZUNGS-  
UND  
VERWALTUNGSREGLEMENT**

**FÜR DIE**

**GEMEINSCHAFT DER  
STOCKWERKEIGENTÜMER**

**Stockwerkeigentümergeinschaft  
Heidenbuelstrasse 9/11/13  
Elsau, 8352 Elsau-Räterschen**

1. AUFTEILUNG DES EIGENTUMS .....	4
1.1 GEGENSTAND DES SONDERRECHTS .....	4
1.2 AUFTEILUNG DER LIEGENSCHAFT .....	4
1.3 AENDERUNGEN DER WERTQUOTEN (MITEIGENTUMSANTEILE) .....	4
1.4 SONDERRECHT .....	5
1.5 GEMEINSCHAFTLICHE TEILE .....	5
2. BENUTZUNG DER IM SONDERRECHT STEHENDEN RÄUME UND EINRICHTUNGEN.....	6
2.1 GRUNDSATZ .....	6
2.2 BESCHRÄNKUNG DES NUTZUNGSRECHTES .....	6
2.3 ZWECKBESTIMMUNGEN .....	7
2.4 PFLICHT ZUM UNTERHALT DER STOCKWERKEINHEIT .....	7
2.5 ZUTRITTSRECHT ZU DEN WOHNUNGEN UND DULDUNG VON ARBEITEN .....	7
2.6 VERANTWORTLICHKEIT FÜR DIE BEWOHNER DER STOCKWERKEINHEIT.....	8
2.7 UEBERLASSUNG DES GEBRAUCHS AN DRITTE.....	8
3. BENUTZUNG DER GEMEINSCHAFTLICHEN TEILE UND EINRICHTUNGEN .....	8
3.1 BENUTZUNG IM ALLGEMEINEN .....	8
3.2 AUSSCHLIESSLICHE BENUTZUNGSRECHTE.....	9
3.2.1 Bestand und Umfang .....	9
3.2.2 Balkone und Terrassen .....	9
3.2.3 Grünflächen .....	10
3.2.4 Keller im Schutzraum .....	10
3.2.5 Tiefgarage.....	11
3.3 BENUTZUNG DER GEMEINSCHAFTLICHEN RÄUME GEGEN BESONDERE VERGÜTUNG.....	11
3.4 HAUSORDNUNG .....	11
4. KOSTEN FÜR DIE VERWALTUNG UND DEN UNTERHALT DER GEMEINSCHAFTLICH BENUTZTEN TEILE .....	12
4.1 BEGRIFF DER GEMEINSCHAFTLICHEN KOSTEN.....	12
4.2 VERTEILUNG DER GEMEINSCHAFTLICHEN KOSTEN .....	12
4.3 SPEZIELLE VERTEILUNGSSCHLÜSSEL .....	13
4.4 ERNEUERUNGSFONDS .....	13
4.5 EINZUG DER BEITRÄGE UND VORSCHÜSSE .....	13
4.6 SICHERUNG DER BEITRÄGE AN DIE GEMEINSCHAFTLICHEN KOSTEN .....	14
5. UNTERHALT, UMBAU UND ERNEUERUNG DES GEBÄUDES .....	14
5.1 VERSICHERUNG DES GEBÄUDES .....	14
5.2 NOTWENDIGE UND DRINGLICHE UNTERHALTS- UND INSTANDSTELLUNGSARBEITEN.....	14
5.3 NÜTZLICHE AENDERUNGEN AN DER LIEGENSCHAFT .....	15
5.4 MASSNAHMEN, DIE DER VERSCHÖNERUNG ODER DER BEQUEMLICHKEIT DIENEN.....	15

5.5	ZERSTÖRUNG DES GEBÄUDES.....	15
6.	VERWALTUNG .....	16
6.1	ORGANE DER VERWALTUNG.....	16
6.2	ZUSTÄNDIGKEIT DER VERSAMMLUNG DER STOCKWERKEIGENTÜMER .....	16
6.3	EINBERUFUNG UND LEITUNG DER VERSAMMLUNG.....	17
6.4	BESCHLUSSFÄHIGKEIT .....	17
6.5	AUSÜBUNG DES STIMMRECHTS .....	18
6.6	STIMMRECHT BEI NUTZNIESSUNG .....	18
6.7	BESCHLUSSFASSUNG IM ALLGEMEINEN.....	18
6.8	ZIRKULARBESCHLÜSSE .....	18
6.9	QUALIFIZIERTES MEHR.....	18
6.10	EINSTIMMIGKEIT.....	19
6.11	ZWINGENDE GESETZLICHE BESTIMMUNGEN .....	19
6.12	ANFECHTUNG DER BESCHLÜSSE DER VERSAMMLUNG.....	19
6.13	DER AUSSCHUSS DER STOCKWERKEIGENTÜMER.....	19
6.14	DIE RECHNUNGSREVISOREN .....	20
6.15	WAHL UND ABBERUFUNG DES VERWALTERS.....	20
6.16	VEREINBARUNGEN MIT DEM VERWALTER .....	20
6.17	STELLVERTRETUNG DES VERWALTERS.....	21
6.18	AUFGABEN UND BEFUGNISSE IM ALLGEMEINEN .....	21
6.19	EINZELNE BEFUGNISSE UND AUFGABEN DES VERWALTERS.....	21
6.20	VERTRETUNG DER GEMEINSCHAFT.....	22
6.21	REKURS GEGEN VERFÜGUNGEN DES VERWALTERS .....	22
7.	ÄNDERUNGEN IM BESTAND DER STOCKWERKEIGENTÜMER UND AUFHEBUNG DES STOCKWERKEIGENTUMS.....	22
7.1	VERÄUSSERUNG UND BELASTUNG.....	22
7.2	RECHTSSTELLUNG DES ERWERBERS .....	23
7.3	AUSSCHLUSS EINES STOCKWERKEIGENTÜMERS .....	23
7.4	AUSSCHLUSS VON ANDEREN BERECHTIGTEN .....	23
7.5	AUFHEBUNG DES STOCKWERKEIGENTUMS.....	24
8.	VERSCHIEDENES .....	24
8.1	WEITERE BESTIMMUNGEN.....	24
8.2	ANMERKUNG DES REGLEMENTES .....	24
8.3	ABÄNDERUNG DES REGLEMENTES .....	24
8.4	GERICHTSSTAND UND DOMIZILKLAUSEL.....	24
8.5	VERWEIS AUF GESETZLICHE BESTIMMUNGEN.....	25

## **1. AUFTEILUNG DES EIGENTUMS**

### **1.1 Gegenstand des Sonderrechts**

<sup>1</sup>An der Liegenschaft

Kat. Nr. 4068, Heidenbuelstrasse 9/11/13, 8352 Elsau-Räterschen,  
Grundbuch Elsau Blatt 126.

besteht Stockwerkeigentum im Sinne der Art. 712a ff des Schweizerischen Zivilgesetzbuches.

<sup>2</sup> Jede Stockwerkeinheit ist ein Miteigentumsanteil, mit dem das Sonderrecht verbunden ist, bestimmte Teile des Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen (vgl. Ziffern 1.4 und 2.1).

### **1.2 Aufteilung der Liegenschaft**

<sup>1</sup> Die Liegenschaft ist gemäss Eintrag im Grundbuch in Stockwerkeinheiten und entsprechende Wertquoten aufgeteilt, für welche je ein besonderes Grundbuchblatt besteht. Im einzelnen ergibt sich die Aufteilung der Liegenschaft aus der Begründungsurkunde und den Aufteilungsplänen.

<sup>2</sup> Die Aufteilungspläne sind Bestandteil der Begründungsurkunde und dieses Reglementes; sie werden auf dem Grundbuchamt aufbewahrt.

<sup>3</sup> Das Sonderrecht ist mit dem betreffenden Miteigentumsanteil untrennbar verbunden.

### **1.3 Aenderungen der Wertquoten (Miteigentumsanteile)**

<sup>1</sup> Aenderungen an der Wertquote bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer.

<sup>2</sup> Gleiches gilt für Aenderungen in der Zuteilung einzelner Räume zu Sonderrecht.

<sup>3</sup> Die betreffenden Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung und des Eintrages im Grundbuch.

<sup>4</sup> Jeder Stockwerkeigentümer hat Anspruch auf Berichtigung der Wertquoten, wenn sie aus Irrtum unrichtig festgesetzt oder infolge baulicher Veränderungen des Gebäudes oder dessen Umgebung unrichtig geworden sind. Die Grundlagen für die Berechnung der Wertquoten sind auf Beiblatt 1 aufgeführt.

<sup>5</sup> Die Aufteilung oder Zusammenlegung von Stockwerken bedarf der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer (Ziffer 6.7).

## 1.4 Sonderrecht

<sup>1</sup> Das Sonderrecht umfasst die zur betreffenden Stockwerkeinheit gehörenden Räume und Einrichtungen. Lage und Grösse der Räume ergeben sich aus der Begründungs-urkunde und den Aufteilungsplänen.

<sup>2</sup> Gegenstand des Sonderrechtes sind insbesondere:

- die Zwischenwände innerhalb der Wohnungen und Nebenräume, soweit sie keine tragende Funktion haben,
- der Fussbodenbelag ohne allfällige Ueberzüge für die Trittschallisolation (Unterlagsboden),
- die Verkleidung der Decken und Wände gegen die im Sonderrecht stehenden Räume,
- die Türen (ausgenommen diejenigen gegen gemeinschaftliche Teile),
- die eingebauten Schränke,
- die Küchen-, Bad- und Toiletteneinrichtungen,
- die Leitungen von ihren Abzweigungen von der gemeinschaftlichen Leitung an (auch ausserhalb der eigenen Stockwerkeinheit, aber nur insoweit, als die allgemeinen Teile nicht beansprucht werden und das Kostengefüge nicht gestört wird).

## 1.5 Gemeinschaftliche Teile

<sup>1</sup> Im gemeinschaftlichen Eigentum stehen alle Gebäudeteile und Einrichtungen, die nicht ausdrücklich zu Sonderrecht ausgeschieden sind. Dazu gehören insbesondere:

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

<sup>2</sup> Gemeinschaftlich sind ferner die für den Unterhalt der Liegenschaft gebildeten Rückstellungen im Erneuerungsfonds, die Anschaffung von Heizmaterial sowie die Apparate und Gerätschaften für Reinigung und Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile.

## **2. BENUTZUNG DER IM SONDERRECHT STEHENDEN RÄUME UND EINRICHTUNGEN**

### **2.1 Grundsatz**

<sup>1</sup> In der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung der eigenen Räume ist der Stockwerkeigentümer frei, soweit dies mit den gleichen Rechten jedes andern Stockwerkeigentümers und den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist und dieses Reglement keine Einschränkungen enthält.

<sup>2</sup> Innerhalb der Stockwerkeinheit kann der Stockwerkeigentümer Bauteile beseitigen oder umgestalten, soweit dadurch der Bestand, die konstruktive Gliederung, die Festigkeit, die äussere Gestalt oder das Ansehen des Gebäudes sowie die Räume anderer Stockwerkeigentümer nicht berührt werden. Vorbehalten bleiben ferner die baupolizeilichen Bestimmungen.

<sup>3</sup> Umbauarbeiten dürfen erst begonnen werden, wenn die Pläne von der Verwaltung genehmigt worden sind. Die Prüfung der Pläne, zu welcher ein Architekt oder ein Ingenieur beizuziehen ist, hat sich auf allfällige Beeinträchtigungen der Sicherheit, des Gebrauchszwecks und des Aussehens der Liegenschaft zu beschränken.

<sup>4</sup> Aenderungen an der Liegenschaft, die dem Stockwerkeigentümer die bisherige Art der Benutzung seiner Räume erschweren oder verunmöglichen, können nur mit seiner Zustimmung vorgenommen werden.

### **2.2 Beschränkung des Nutzungsrechtes**

<sup>1</sup> Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Nutzung oder Veränderung der Räume seiner Stockwerkeinheit, wodurch gemeinschaftliche Bauteile beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden, der Wert oder das gute Aussehen des Hauses leidet oder andere Bewohner durch übermässige Einwirkung belästigt oder geschädigt werden können.

<sup>2</sup> Im besonderen ist dem Stockwerkeigentümer untersagt:

- die Böden seiner Räume übermässig zu belasten,
- in seinen Räumen oder in gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft feuergefährliche, explosive oder sonstige die Gesundheit gefährdende Stoffe unterzubringen,
- Feuchtigkeit oder Nässe entstehen zu lassen, die sich auf die Liegenschaft oder Teile davon nachteilig auswirken können,
- den zur Stockwerkeinheit gehörenden Teilen durch die Art der Benutzung eine äussere Erscheinung zu geben, die das gute Aussehen des Hauses beeinträchtigt,
- ohne Zustimmung des Verwalters Aufschriften, Reklamevorrichtungen und dergleichen an den zur Stockwerkeinheit gehörenden Räumen und Bauteilen anzubringen.

<sup>3</sup> Die Bestimmungen der Hausordnung, sofern vorhanden, bleiben vorbehalten.

## 2.3 Zweckbestimmungen

Sind weder durch Umschreibung in der Begründungsurkunde noch durch einstimmigen Beschluss der Stockwerkeigentümer für die Stockwerkeinheiten und Nebenräume besondere Verwendungszwecke festgelegt worden, so ist jeder Verwendungszweck statthaft, der auch nach öffentlichem Recht (u.a. Bau- und Zonenordnung) zulässig ist.

## 2.4 Pflicht zum Unterhalt der Stockwerkeinheit

<sup>1</sup> Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die Räumlichkeiten und Einrichtungen, die im Sonderrecht stehen, auf seine Kosten so zu unterhalten, dass das Haus sein gutes und einheitliches Aussehen bewahrt und in einwandfreiem Zustand bleibt.

<sup>2</sup> Darüber hinaus hat jeder Stockwerkeigentümer Unterhalt, Reparatur und Erneuerung nachstehender Gegenstände und Einrichtungen selbst zu veranlassen und die daraus resultierenden Kosten zu tragen:

- Abschlusstüren zu den einzelnen Stockwerkeinheiten,
- Fenster samt Glas, Rahmen und äusseren Fensterbänken, einschliesslich allfälliger Schaufensterscheiben, Balkonverglasungen und Wintergärten,
- Jalousien, Rollläden, Rafflamellen- und Sonnenstoren samt Vorrichtungen zu deren Bedienung,
- Unterlagsböden,
- Geräte zur Messung des individuellen Verbrauchs von Heizwärme und Wasser.

<sup>3</sup> Die Festlegung des äusseren Erscheinungsbildes von Abschlusstüren, Fenstern und Läden (Pos. 1 - 3) sowie Qualität bzw. Produkt von Unterlagsböden und Messgeräten (Pos. 4 + 5) bedürfen der Genehmigung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer (Ziffer 1.5 sowie 6.7, ferner Art. 712a Absatz 2 ZGB).

<sup>4</sup> Sofern der Stockwerkeigentümer Unterhaltsarbeiten unterlässt, die im Interesse des Aussehens des ganzen Gebäudes geboten wären, so kann der Verwalter nach vorangegangener Anzeige die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des säumigen Stockwerkeigentümers veranlassen.

<sup>5</sup> Gegenüber einer solchen Anordnung kann der Stockwerkeigentümer den Entscheid der Versammlung der Stockwerkeigentümer anrufen, die über die Vornahme der betreffenden Arbeiten entscheidet.

## 2.5 Zutrittsrecht zu den Wohnungen und Duldung von Arbeiten

<sup>1</sup> Der Stockwerkeigentümer hat dem Verwalter und anderen Beauftragten der Gemeinschaft den Zutritt zu und den Aufenthalt in seinen Räumen zum Zweck der Feststellung und Behebung von Schäden und der Erhebung von Messdaten zu gestatten.

<sup>2</sup> Gleiches gilt für die Vornahme von Erneuerungs- und Umbauarbeiten am Gebäude.

<sup>3</sup> Die Räume des Stockwerkeigentümers sollen mit möglicher Rücksichtnahme und nicht zur Unzeit beansprucht werden.

## **2.6 Verantwortlichkeit für die Bewohner der Stockwerkeinheit**

<sup>1</sup> Der Stockwerkeigentümer haftet der Gemeinschaft und jedem ihrer Mitglieder dafür, dass die Gemeinschaftsordnung auch durch alle Personen beachtet wird, die seinem Haushalt oder Betrieb angehören oder denen er durch Vertrag oder sonst wie den Aufenthalt in seiner Stockwerkeinheit oder deren Gebrauch gestattet hat.

<sup>2</sup> Vom Stockwerkeigentümer, dessen Mieter die Gemeinschaftsordnung missachtet, kann, wenn wiederholte Ermahnungen fruchtlos geblieben sind, verlangt werden, dass er den Mietvertrag durch Kündigung oder gegebenenfalls durch Rücktritt aus wichtigen Gründen auflöst (OR 257f und 266g). Zu dieser Aufforderung ist der Verwalter befugt.

## **2.7 Ueberlassung des Gebrauchs an Dritte**

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, den Verwalter zu unterrichten, wenn er sein Stockwerk Dritten dauernd zum Gebrauch überlässt, und ihm die genauen Personalien derselben anzugeben.

# **3. BENUTZUNG DER GEMEINSCHAFTLICHEN TEILE UND EINRICHTUNGEN**

## **3.1 Benutzung im allgemeinen**

<sup>1</sup> Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen ihren jeweiligen Zwecken entsprechend zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes andern und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist. Bei der Benutzung gemeinschaftlicher Anlagen und Einrichtungen wie Heizung, Waschmaschinen, Personenlifte usw. hat sich jeder Stockwerkeigentümer an die vom Hersteller oder der Gemeinschaft aufgestellten Gebrauchsanweisungen zu halten, sich jeder übermässigen oder unnötigen Beanspruchung zu enthalten und im Gebrauch Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen.

<sup>2</sup> Nicht gestattet ist namentlich:

- irgendwelche Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes vorzunehmen,
- in gemeinschaftlichen Teilen, namentlich in Treppenhäusern und Hauseingängen, irgendwelche Gegenstände zu lagern oder abzustellen,

- ebenso Fahrnisbauten oder Wohnwagen aufzustellen,
  - Namen- und Firmenschilder im Hauseingang oder anderswo ohne Zustimmung des Verwalters anzubringen,
  - Sende- und Empfangsanlagen an der Fassade oder auf Dächern aufzustellen bzw. zu montieren. Das Anbringen von Sende- und Empfangsanlagen auf Balkonen, Dachterrassen, Laubengängen usw., welche dem entsprechenden Stockwerkeigentümer nach Massgabe von Ziffer 3.2 hienach zur ausschliesslichen Benutzung zugewiesen sind, ist hingegen gestattet, sofern die Anlagen die Fassadenflucht nicht überragen und auch sonstwie nicht durch Form oder Farbe störend in Erscheinung treten.
- <sup>3</sup> Die in den Aufteilungsplänen mit "Abwart/Hauswart, Infrastruktur, Sanitär, Elektrisch, Lüftung, Technik, Lift, Heizung, Tank" usw. bezeichneten Räume stehen ausschliesslich den mit Wartungsaufgaben betrauten Personen (Stockwerkeigentümer und/oder Dritte) zur Verfügung.
- <sup>4</sup> Die als solche bezeichneten Besucher-Parkplätze stehen ausschliesslich für Besucher zur Verfügung.

## **3.2 Ausschliessliche Benutzungsrechte**

### **3.2.1 Bestand und Umfang**

- <sup>1</sup> An den gemäss Ziffer 1.5 gemeinschaftlichen Teilen bestehen gemäss Beiblatt 2 ausschliessliche Benutzungsrechte zu Gunsten einzelner Stockwerkeigentümer. Jeder Stockwerkeigentümer hat für den Unterhalt der ihm zur ausschliesslichen Benutzung überlassenen Teile der Liegenschaft aufzukommen, wie wenn er daran Sonderrecht besässe.
- <sup>2</sup> Der Zutritt zu technischen Installationen (z.B. Leitungsschächte, Oeleinfüllstutzen, Abluftrohre, Dachentwässerungen, Beleuchtungskörper, Wasserhähnen usw.), auch wenn sich diese im Bereich von zur ausschliesslichen Benutzung zugewiesenen Räumen oder Flächen befinden, ist für mit Wartungsaufgaben betraute Personen (Stockwerkeigentümer und/oder Dritte) jederzeit zu gewährleisten.
- <sup>3</sup> Ausschliessliche Benutzungsrechte können dem berechtigten Stockwerkeigentümer ohne seine Zustimmung nicht entzogen werden. Spätere Änderungen in der Zuteilung von ausschliesslichen Benutzungsrechten bedürfen der Zustimmung aller direkt beteiligten Stockwerkeigentümer, der durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer mit einfacher Mehrheit genehmigten Änderung des Beiblattes 2 sowie deren Anmerkung im Grundbuch.

### **3.2.2 Balkone und Terrassen**

Auf den einzelnen Stockwerkeigentümern zur ausschliesslichen Benutzung zugewiesenen Balkonen, Terrassen, Laubengängen usw. dürfen Pflanzen nur in Pflanz-

töpfen oder in innenliegenden, an den Brüstungen angebrachten Blumenkisten gehalten werden. Die Pflanzen sind so zu halten, dass sie das Niveau der Wohnung nicht überschreiten, keine Gebäudeteile beschädigen und keine Beeinträchtigungen (Aussicht, Besonnung, Belichtung, Blütenblätter-, Laub- und Nadelfall usw.) verursachen.

### 3.2.3 Grünflächen

<sup>1</sup> Auf den einzelnen Stockwerkeigentümern zur ausschliesslichen Benutzung zugewiesenen Grünflächen dürfen lediglich Blumen, Büsche, Sträucher (auch als Hecken ausgebildet) und Zwergbäume sowie Rasen angepflanzt werden. Gegenüber Drittgrundstücken sind die gesetzlichen Pflanzvorschriften einzuhalten. Gegenüber gemeinschaftlichen Bauteilen sowie Nutzflächen benachbarter Stockwerkeigentümer sind keine Abstände einzuhalten, sofern die Gewächse derart unter der Schere gehalten werden, dass sie eine maximale Höhe von 1,2 Metern nie überschreiten und die Nutzgrenzen zu keiner Zeit überragen. Die Vergrösserung von mittels Belägen und Unterbau baulich besonders ausgebildeten Sitzplätzen bedarf - auch innerhalb der dem Stockwerkeigentümer zugewiesenen Nutzfläche - der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer.

<sup>2</sup> Die Grünflächen sind stets sauber und gepflegt zu halten. Büsche und Sträucher sind periodisch zu schneiden, der Rasen ist regelmässig zu mähen, Unkraut und Abfälle sind zu entfernen, Schnittgut, Laub und andere Gartenabfälle sind umweltgerecht zu entsorgen. Gewächse sind so zu halten, dass sie das Niveau der Wohnung nicht überschreiten, keine Gebäudeteile beschädigen und keine Beeinträchtigungen (Aussicht, Besonnung, Belichtung, Blütenblätter-, Laub- und Nadelfall usw.) verursachen.

<sup>3</sup> Die zur ausschliesslichen Benutzung zugewiesenen Grünflächen dürfen mit festen Grenzvorrückungen aus Holz oder Metall mit einer Höhe von maximal 1,2 Metern eingezäunt werden.

<sup>4</sup> Die Berechtigten haben bei der Nutzung ihrer Grünflächen auf unterirdische Bauteile Rücksicht zu nehmen. Sie haben darauf zu achten, dass die für die Statik und die Isolation der unterirdischen Bauten erforderlichen Materialien und Bauteile nicht beschädigt oder zerstört werden.

### 3.2.4 Keller im Schutzraum

<sup>1</sup> Im als Keller benutzten Luftschutzkeller dürfen feste Gegenstände und Einrichtungen nur eingebaut werden, wenn sie innert 24 Stunden wieder entfernt werden können. Der Luftschutzkeller ist in Kriegs-, Katastrophen- oder anderen Notfällen zu räumen. Zu diesem Zeitpunkt haben alle Stockwerkeigentümer ein unentgeltliches Mitbenützungsrecht wie auch das erforderliche Zugangsrecht.

<sup>2</sup> Die Kosten für Betrieb, Unterhalt und Erneuerung der dem Zivilschutz dienenden Anlagen und Einrichtungen wie auch die Kosten zur Herrichtung des Raumes und zur Entfernung bzw. Umnutzung der Kellerabschränkungen im Kriegs-, Katastrophen- oder Notfall bilden gemeinschaftliche Kosten im Sinne von Ziffer 4.1 dieses Reglementes.

### 3.2.5 Tiefgarage

<sup>1</sup> Eine Tiefgarage dient ausschliesslich zum Einstellen von Fahrzeugen jeglicher Art auf den dazu gekennzeichneten Flächen. Eine andere Nutzung ist nicht zulässig. Untersagt sind insbesondere:

- jegliche bauliche Massnahmen,
- jede Nutzung oder Veränderung, durch welche Bauteile beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden, der Wert der Bauteile leidet oder andere Benutzer durch übermässige Einwirkung belästigt oder geschädigt werden könnten,
- das Anbringen oder Einbauen von Einfriedigungen jeder Art,
- die Ausübung gewerblicher Aktivitäten auf dem Abstellplatz, insbesondere die gewerbliche Reparatur von Fahrzeugen.

<sup>2</sup> Reinigung und Unterhalt der Autoeinstellplätze sind Sache der jeweiligen Berechtigten.

### 3.3 Benutzung der gemeinschaftlichen Räume gegen besondere Vergütung

Die Vermietung von gemeinschaftlichen Räumen erfolgt durch den Verwalter. Er berücksichtigt dabei vorab die Stockwerkeigentümer im entsprechenden Treppenhaus, dann übrige Stockwerkeigentümer und schliesslich weitere Interessenten, jeweils in der Reihenfolge der Anmeldung und nötigenfalls nach Prüfung der persönlichen Verhältnisse. Die Höhe der Entschädigung für die Benutzung solcher Räume wird von der Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Vorschlag des Verwalters festgesetzt.

### 3.4 Hausordnung

<sup>1</sup> Nähere Vorschriften über die Benutzung der Stockwerke und der gemeinschaftlichen Teile können in einer Hausordnung aufgestellt werden. Sie wird durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer mit einfacher Mehrheit beschlossen und abgeändert.

<sup>2</sup> Die Hausordnung ist auch für Personen verbindlich, denen der Stockwerkeigentümer die im Sonderrecht stehenden Räume zur Benutzung überlassen hat.

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

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

<sup>1</sup> Gemeinschaftlich sind alle Kosten, die durch Benutzung, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile und die gemeinschaftliche Verwaltung entstehen. Vorbehalten bleiben die besonderen Unterhaltsverpflichtungen einzelner Stockwerkeigentümer (Ziffern 2.4 Absatz 2 sowie 3.2.1).

<sup>2</sup> Zu den gemeinschaftlichen Kosten gehören insbesondere:

- die Kosten für den laufenden Unterhalt (einschliesslich Reinigung), Instandstellung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen,
- die Kosten des Betriebes der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen,
- Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten,
- öffentlich-rechtliche Beiträge und Steuern, soweit sie den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegt sind,
- Prämien für die Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Glas- und Wasserschäden und für die Haftung der Stockwerkeigentümergeinschaft als Werkeigentümerin,
- die Kosten der Verwaltung, insbesondere die Entschädigung an den Verwalter,
- die Einlagen in den Erneuerungsfonds.

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

<sup>1</sup> Die gemeinschaftlichen Kosten werden von den Stockwerkeigentümern im Verhältnis ihrer Wertquoten getragen (Abweichungen vergleiche Ziffer 4.3).

<sup>2</sup> Als Grundsatz gilt, dass gemeinschaftliche Kosten, welche ausschliesslich nur eines der beiden Mehrfamilienhäuser betreffen, von den Stockwerkeigentümern dieses Hauses allein getragen werden (vgl. Art. 712h ZGB).

<sup>3</sup> Gebühren und Abgaben, welche pro Wohneinheit in Rechnung gestellt werden, gehen unabhängig von der Wertquote zu Lasten der entsprechenden Stockwerkeinheiten.

<sup>4</sup> Ein Stockwerkeigentümer, der durch Umstände, die auf sein Verhalten zurückgehen, die gemeinschaftlichen Lasten erhöht, hat für die daraus erwachsenden Aufwendungen allein aufzukommen.

<sup>5</sup> Sind an einer Stockwerkeinheit mehrere Personen beteiligt, so haften sie für den betreffenden Kostenanteil solidarisch.

### 4.3 Spezielle Verteilungsschlüssel

- <sup>1</sup> Spezielle Verteilungsschlüssel für gemeinschaftliche Kosten, welche nicht nach Wertquoten aufgeteilt werden, sind auf Beiblatt 3 aufgeführt.
- <sup>2</sup> Sind Geräte zur Messung des individuellen Verbrauchs von Heizwärme und Wasser installiert und sind die Heizungs- und Wasserkosten aufgrund dieser Messergebnisse zu verteilen, so ist jeder Stockwerkeigentümer verpflichtet, der Verwaltung von sich aus die am Ende der Rechnungsperiode vorhandenen Messwerte bekannt zu geben.

### 4.4 Erneuerungsfonds

- <sup>1</sup> Zur teilweisen Bestreitung der die Stockwerkeigentümer treffenden Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten wird für die beiden Wohngebäude je ein Erneuerungsfonds gebildet. Dieser wird durch jährliche Beiträge geäufnet, deren Höhe durch Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer festgesetzt wird. Die Beiträge sollen in der Regel fünf Promille des Gebäudeversicherungs-Neuwertes nicht übersteigen.
- <sup>2</sup> Der Erneuerungsfonds braucht nicht mehr geäufnet zu werden, wenn er die Höhe von zehn Prozenten des Gebäudeversicherungs-Neuwertes erreicht hat. Solange der Fonds die Höhe von einem Prozent des Gebäudeversicherungs-Neuwertes nicht übersteigt, sollen ihm keine Unterhalts- und Instandstellungskosten belastet werden.
- <sup>3</sup> Aufwendungen zu Lasten des Erneuerungsfonds bedürfen eines Beschlusses der Versammlung der Stockwerkeigentümer. Vorbehalten bleibt die Bestreitung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten, für deren Bezahlung dem Verwalter andere Mittel nicht zur Verfügung stehen.
- <sup>4</sup> Dem Stockwerkeigentümer steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils am Erneuerungsfonds zu. Hingegen kann sich der Stockwerkeigentümer bei einem Verkauf seiner Stockwerkeinheit seinen Anteil am Erneuerungsfonds vom Käufer vergüten lassen.

### 4.5 Einzug der Beiträge und Vorschüsse

- <sup>1</sup> Die Stockwerkeigentümer leisten vierteljährlich im voraus, spätestens am ersten Tag jeden Quartals, Finanzierungsbeiträge (Akontozahlungen) für die Bestreitung der gemeinschaftlichen Kosten gemäss Ziffer 4.1.
- <sup>2</sup> Der Verwalter besorgt das Inkasso und erstellt pro Rechnungsjahr eine detaillierte Abrechnung zu Handen der Gemeinschaft. Das Rechnungsjahr beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember.
- <sup>3</sup> Auf Finanzierungsbeiträgen und Kostenbetroffnissen, welche 30 Tage nach Fälligkeit dem Konto der Stockwerkeigentümergeinschaft noch nicht gutgeschrieben sind, ist ab Fälligkeit ein Verzugszins von sieben Prozent p.a. geschuldet. Zusätzlich steht der Verwaltung pro Mahnung eine Gebühr von Fr. 100.00 zu.

<sup>4</sup> Auch beim Verkauf eines Stockwerkanteils während des Jahres erstellt die Verwaltung für das Rechnungsjahr nur eine Abrechnung. Schuldner der nicht durch die Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Stockwerkeigentümer am Ende des Rechnungsjahres. Die Abrechnung auf den Stichtag ist zwischen Verkäufer und Käufer direkt vorzunehmen.

<sup>5</sup> Weitere Einzelheiten bezüglich des Abrechnungswesens sind im Verwaltungsvertrag festzulegen.

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

<sup>1</sup> Für die auf die letzten drei Jahre entfallenen Beitragsforderungen hat die Gemeinschaft Anspruch auf Eintragung des Pfandrechtes am Anteil des säumigen Stockwerkeigentümers. Die Eintragung ist vom Verwalter namens der Gemeinschaft innert nützlicher Frist zu bewirken.

<sup>2</sup> Der Gemeinschaft steht für die gleichen Beitragsforderungen zudem ein Retentionsrecht an den beweglichen Sachen zu, die sich in den Räumen eines Stockwerkeigentümers befinden und zu deren Einrichtung und Benutzung gehören.

<sup>3</sup> Pfand- und Retentionsrecht bestehen auch für Forderungen aus Bezug von Heizung und Warmwasser sowie für Ansprüche aus Ersatzvornahme.

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

#### **5.1 Versicherung des Gebäudes**

<sup>1</sup> Die Versicherung des ganzen Gebäudes gegen Feuer-, Glas- und Wasserschaden und allfällige andere Gefahren sowie für die Haftpflicht des Werkeigentümers ist eine gemeinschaftliche Angelegenheit der Stockwerkeigentümer.

<sup>2</sup> Ein Stockwerkeigentümer, der seine Räume mit ausserordentlichen Aufwendungen baulich ausstattet, ist zur Leistung eines zusätzlichen Prämienanteils verpflichtet, wenn er nicht eine Zusatzversicherung auf eigene Rechnung abschliesst.

<sup>3</sup> Die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschliesst, welche Gefahren zu versichern sind.

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

<sup>1</sup> Die Gemeinschaft hat alle für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft notwendigen Unterhalts-, Wiederherstellungs- oder Erneuerungsarbeiten vornehmen zu lassen. Im Rahmen seiner Zuständigkeit werden die Arbeiten vom Verwalter angeordnet.

<sup>2</sup> Werden diese Arbeiten oder hierzu notwendige Verwaltungshandlungen von der Versammlung der Stockwerkeigentümer nicht beschlossen, so kann jeder Stockwerkeigentümer vom Richter verlangen, dass er sie anordne oder den Verwalter oder einen Dritten zur Anordnung und Durchführung ermächtige.

<sup>3</sup> Dringliche Massnahmen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren, kann, wenn der Verwalter nichts vorkehrt, nötigenfalls jeder Stockwerkeigentümer von sich aus ergreifen.

<sup>4</sup> In allen Fällen tragen die Stockwerkeigentümer die sich daraus ergebenden Kosten nach Massgabe ihrer Anteile (vgl. Ziffern 4.1 - 4.3).

### **5.3 Nützliche Aenderungen an der Liegenschaft**

<sup>1</sup> Aenderungen an der Liegenschaft, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit bezwecken, können gegenüber einem Stockwerkeigentümer, der dadurch im Gebrauch oder in der Benutzung seiner Sache zum bisherigen Zweck erheblich oder dauernd beeinträchtigt wird, ohne dessen Zustimmung nicht durchgeführt werden.

<sup>2</sup> Verlangt die Aenderung von einem Stockwerkeigentümer Aufwendungen, die ihm nicht zumutbar sind, weil sie beispielsweise in einem Missverhältnis zum Wert seiner Stockwerkeinheit stehen, so kann sie ohne seine Zustimmung nur durchgeführt werden, wenn die übrigen Stockwerkeigentümer seinen Kostenanteil auf sich nehmen, soweit er den ihm zumutbaren Betrag übersteigt.

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

<sup>1</sup> Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung, der Ansehnlichkeit der Sache oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, dürfen nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ausgeführt werden.

<sup>2</sup> Sofern für einen nicht zustimmenden Stockwerkeigentümer nur eine vorübergehende Beeinträchtigung entsteht und die übrigen Stockwerkeigentümer ihm Ersatz leisten und seinen Kostenanteil übernehmen, können solche Arbeiten gegen seinen Willen ausgeführt werden, wenn die Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich auch die Mehrheit aller Anteile vertritt, dies beschliesst.

<sup>3</sup> Stockwerkeigentümer, die an die Kosten solcher Arbeiten keine Beiträge leisten, können die neugeschaffenen Anlagen und Einrichtungen erst benutzen, wenn sie den entsprechenden Anteil an den ursprünglichen Kosten nachträglich erbringen.

### **5.5 Zerstörung des Gebäudes**

<sup>1</sup> Wird das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört und ist der Wiederaufbau nicht ohne schwer tragbare Belastung oder unter Preisgabe von mehreren

Räumen, die zu Sonderrecht zugewiesen sind, möglich, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen.

<sup>2</sup> Die Stockwerkeigentümer, welche die Gemeinschaft fortsetzen wollen, können die Aufhebung durch Abfindung der übrigen zum Verkehrswert im Falle des Wiederaufbaus abwenden.

<sup>3</sup> Für den Beschluss über den Wiederaufbau sind die Bestimmungen über die nützlichen Aenderungen an der Liegenschaft anwendbar (Ziffer 5.3).

## **6. VERWALTUNG**

### **6.1 Organe der Verwaltung**

Organe der Verwaltung sind

- die Versammlung der Stockwerkeigentümer,
- deren Ausschuss bzw. Abgeordneter, sofern von der Versammlung gewählt,
- die Rechnungsrevisoren, sofern von der Versammlung gewählt, sowie
- der Verwalter.

### **6.2 Zuständigkeit der Versammlung der Stockwerkeigentümer**

<sup>1</sup> Die Versammlung der Stockwerkeigentümer entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz, dem Begründungsakt oder dem Reglement zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören und soweit sie nicht dem Verwalter zugewiesen sind. Unter Hinweis auf Art. 712h Absatz 3 ZGB entscheiden je die Stockwerkeigentümer der beiden Mehrfamilienhäuser über nur sie bzw. das von ihnen bewohnte Haus betreffende Angelegenheiten autonom. Dazu gehören aber insbesondere nicht die Tiefgarage, das äussere Erscheinungsbild der beiden Mehrfamilienhäuser sowie die gesamte Umgebung.

<sup>2</sup> Soweit Gesetz oder Reglement darüber nicht besondere Bestimmungen enthalten, finden auf sie die Vorschriften des Vereinsrechtes sinngemäss Anwendung.

<sup>3</sup> Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse zu:

- Genehmigung des Voranschlages und Festsetzung der von den Stockwerkeigentümern zu leistenden Finanzierungsbeiträge,
- Festsetzung der Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds,
- Genehmigung der Jahresrechnung und der Verteilung der Kosten unter die Stockwerkeigentümer,
- Wahl und Abberufung des Verwalters sowie dessen Beaufsichtigung,
- Erlass eines Reglementes für den Verwalter,

- Entlastung des Verwalters,
- Bezeichnung des Stellvertreters des Verwalters,
- Entscheidung über Rekurse gegen Verfügungen des Verwalters,
- Ermächtigung des Verwalters zur Führung von Prozessen,
- Wahl des Ausschusses der Stockwerkeigentümer oder eines Abgeordneten,
- Wahl von Rechnungsrevisoren,
- Wahl und Abberufung des Hauswartes,
- Erlass einer Hausordnung und weiterer Vorschriften über die Benutzung gemeinschaftlicher Teile,
- Bezeichnung der abzuschliessenden Versicherungen.

### **6.3 Einberufung und Leitung der Versammlung**

- <sup>1</sup> Die Versammlung wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens zehn Tagen mit Angabe der zu behandelnden Gegenstände schriftlich einberufen.
- <sup>2</sup> Die Jahresrechnung sowie Anträge betreffend die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten sind den Stockwerkeigentümern spätestens mit der Einberufung zur Versammlung zuzustellen.
- <sup>3</sup> Die ordentliche Jahresversammlung findet innert längstens fünf Monaten nach Beendigung des Rechnungsjahres statt.
- <sup>4</sup> Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft es der Verwalter als notwendig erachtet oder wenn es Stockwerkeigentümer, die mindestens einen Fünftel der Anteile besitzen, verlangen.
- <sup>5</sup> Fehlt ein Verwalter oder leistet dieser einem Begehren um Einberufung keine Folge, so kann die Versammlung von jedem Stockwerkeigentümer einberufen werden.
- <sup>6</sup> Der Verwalter leitet die Versammlung, sofern nichts anderes beschlossen wird.
- <sup>7</sup> Die Beschlüsse der Versammlung sind zu protokollieren und das Protokoll ist vom Verwalter aufzubewahren. Jedem Stockwerkeigentümer ist ein Exemplar des Protokolls zuzustellen.

### **6.4 Beschlussfähigkeit**

- <sup>1</sup> Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte der Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtigt sind, mindestens aber deren zwei, anwesend oder vertreten sind.
- <sup>2</sup> Für den Fall der ungenügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 10 Tagen nach der ersten stattfinden darf. Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn der dritte Teil aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zu einem Drittel anteilsberechtigt sind, mindestens aber deren zwei, anwesend oder vertreten sind.

## 6.5 Ausübung des Stimmrechts

- <sup>1</sup> Mehrere Personen, denen eine Stockwerkeinheit gemeinschaftlich zusteht, haben nur eine Stimme, die sie durch einen von ihnen zu bezeichnenden Vertreter abzugeben haben.
- <sup>2</sup> Steht einem Stockwerkeigentümer mehr als eine Stockwerkeinheit zu, so kann er die Rechte für jede Stockwerkeinheit gesondert geltend machen. Er hat pro Wohneinheit je eine Stimme. In gleichem Besitz befindliche, selbständige Nebenräume begründen kein zusätzliches Stimmrecht.
- <sup>3</sup> Ein Stockwerkeigentümer kann sich mittels schriftlicher Vollmacht durch eine Drittperson vertreten lassen, die nicht zugleich Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft ist, im übrigen aber der Gemeinschaft nicht anzugehören braucht.
- <sup>4</sup> Stockwerkeigentümer, die ihren Wohnsitz im Ausland haben, müssen gegenüber dem Verwalter einen in der Schweiz wohnhaften Zustellungsbevollmächtigten bezeichnen.

## 6.6 Stimmrecht bei Nutzniessung

- <sup>1</sup> Der Nutzniesser einer Stockwerkeinheit hat sich mit dem Eigentümer über die Ausübung des Stimmrechts zu verständigen.
- <sup>2</sup> Soweit eine Vereinbarung nicht nachgewiesen ist, übt der Nutzniesser in allen Fragen der Verwaltung das Stimmrecht aus; nur bei baulichen Massnahmen, die bloss nützlich sind oder der Verschönerung oder Bequemlichkeit dienen, gilt der Eigentümer als stimmberechtigt.

## 6.7 Beschlussfassung im allgemeinen

Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der stimmenden Stockwerkeigentümer, soweit nicht im Reglement oder im Gesetz etwas anderes vorgeschrieben ist.

## 6.8 Zirkularbeschlüsse

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

## 6.9 Qualifiziertes Mehr

Der Zustimmung der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigt sind, bedürfen:

- die Anordnung von Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Sache bezwecken (nützliche bauliche Massnahmen),

- Abänderungen derjenigen Bestimmungen dieses Reglementes, die aufgrund von Art. 712g Abs. 3 ZGB erlassen worden sind.

## 6.10 Einstimmigkeit

Der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bedürfen:

- a) Beschlüsse über die Abänderung des Reglements, soweit sich dieses bezieht auf
  - die Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen und die Verbindlichkeit von Beschlüssen der Versammlung der Stockwerkeigentümer,
  - die Umschreibung der im Sonderrecht stehenden Teile des Gebäudes sowie die sich im alleinigen Nutzungsrecht eines Stockwerkeigentümers befindlichen Teile des Gebäudes oder Bodens (nicht jedoch deren Zuteilung),
  - die Zweckbestimmung der Stockwerkeinheiten (Ziffer 2.3),
  - die Abänderung der Bestimmungen über den Ausschluss eines Stockwerkeigentümers (Ziffer 7.3).
- b) Beschlüsse und Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung der Sache oder der Bequemlichkeit dienen (luxuriöse bauliche Massnahmen - vorbehalten bleibt Ziffer 5.4 Abs. 2),
- c) der Beschluss über die Aufhebung des Stockwerkeigentums (Ziffer 7.5).

## 6.11 Zwingende gesetzliche Bestimmungen

Vorbehalten bleiben die zwingenden Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB).

## 6.12 Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung

- <sup>1</sup> Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer, die das Gesetz, den Begründungsakt oder das Reglement verletzen, können von jedem Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist, nachdem er von ihnen Kenntnis erhalten hat, beim Richter angefochten werden.
- <sup>2</sup> Der Verwalter ist darüber zu informieren.

## 6.13 Der Ausschuss der Stockwerkeigentümer

- <sup>1</sup> Die Versammlung der Stockwerkeigentümer kann aus ihrem Kreis jeweils auf die Dauer von zwei Jahren einen Ausschuss von zwei oder mehr Personen oder auch nur einen Abgeordneten bezeichnen. Ein Ausschuss konstituiert sich selbst. Dessen Mitglieder sind ermächtigt, die Ausübung ihres Amtes auf Dritte (Lebenspartner, Familienangehörige) zu übertragen, sofern sie ihre Absicht vor der Wahl namentlich kundtun.
- <sup>2</sup> Dem Ausschuss/Abgeordneten stehen folgende Aufgaben zu:

- Beratung des Verwalters,
- Ueberprüfung der Geschäftsführung des Verwalters und Berichterstattung an die Versammlung der Stockwerkeigentümer,
- andere wichtige Aufgaben aufgrund eines Beschlusses der Versammlung der Stockwerkeigentümer.

#### **6.14 Die Rechnungsrevisoren**

- <sup>1</sup> Die Versammlung der Stockwerkeigentümer kann bei Bedarf aus ihrem Kreis jeweils auf eine Amtsdauer von zwei Jahren zwei Personen als Rechnungsrevisoren wählen.
- <sup>2</sup> Den Revisoren obliegt die Prüfung der Buchführung und der Jahresrechnung nach Massgabe der gesetzlichen Vorschriften. Sie erstatten der Versammlung der Stockwerkeigentümer einen schriftlichen Bericht über das Ergebnis der Prüfung, worin sie die Abnahme der Jahresrechnung, mit oder ohne Einschränkung, oder deren Rückweisung empfehlen.

#### **6.15 Wahl und Abberufung des Verwalters**

- <sup>1</sup> Die Versammlung wählt einen Verwalter, der Stockwerkeigentümer oder Aussenstehender sein kann. Der Verwalter soll über die erforderlichen Fähigkeiten und Erfahrungen für die Erfüllung der ihm obliegenden Aufgaben verfügen. Wählbar ist auch eine juristische Person.
- <sup>2</sup> Kommt die Bestellung des Verwalters durch die Versammlung nicht zustande, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Ernennung durch den Richter verlangen. Das gleiche Recht steht auch Pfandgläubigern und anderen Personen zu, die ein berechtigtes Interesse haben.
- <sup>3</sup> Der Verwalter kann von der Versammlung jederzeit abberufen werden. Vorbehalten bleiben dessen vertragliche Ansprüche.
- <sup>4</sup> Lehnt die Versammlung der Stockwerkeigentümer die Abberufung des Verwalters unter Missachtung wichtiger Gründe ab, so kann jeder Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist die richterliche Abberufung verlangen.

#### **6.16 Vereinbarungen mit dem Verwalter**

- <sup>1</sup> Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer schliesst mit dem Verwalter einen Vertrag, der insbesondere Dauer des Amtes, Kündigung und Grundsätze für die Bemessung der Entschädigung regelt.
- <sup>2</sup> Die Wahl des Verwalters erfolgt erstmals auf die Dauer von drei Jahren. Nachher verlängert sich die Bestellung jeweils um ein weiteres Jahr, wenn die Versammlung nicht einen anderen Beschluss fasst.

## 6.17 Stellvertretung des Verwalters

- <sup>1</sup> Der Verwalter wird durch den Vorsitzenden des Ausschusses bzw. den Abgeordneten der Stockwerkeigentümer vertreten.
- <sup>2</sup> Ist ein solcher nicht bestellt, so bezeichnet die Versammlung der Stockwerkeigentümer aus ihrem Kreis einen Stellvertreter.
- <sup>3</sup> Der Stellvertreter handelt anstelle des Verwalters, wenn dieser aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen daran gehindert ist und ein Aufschub der Handlung nicht tunlich ist.

## 6.18 Aufgaben und Befugnisse im allgemeinen

- <sup>1</sup> Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften des Gesetzes und des Reglementes und unter Beachtung der Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer.
- <sup>2</sup> Er wacht darüber, dass bei der Ausübung der Sonderrechte wie bei der Benutzung der gemeinschaftlichen Teile die Vorschriften des Gesetzes, des Reglementes und einer allfälligen Hausordnung beachtet werden.
- <sup>3</sup> Der Verwalter kann Reparaturen und Anschaffungen im Rahmen des Voranschlages in eigener Zuständigkeit veranlassen. Ausserhalb des Voranschlages jedoch nur bis zum Betrage von Fr. 3'000.00 im Einzelfall, höchstens aber Fr. 6'000.00 im Jahr.
- <sup>4</sup> Der Verwalter nimmt an den Versammlungen der Stockwerkeigentümer nur mit beratender Stimme teil, sofern er nicht selber Stockwerkeigentümer ist.
- <sup>5</sup> Für Stellung und Aufgaben des Verwalters kann ein Reglement erlassen werden.

## 6.19 Einzelne Befugnisse und Aufgaben des Verwalters

Dem Verwalter obliegt insbesondere:

- die ordentliche Verwaltung des Hauses zu besorgen,
- der Versammlung der Stockwerkeigentümer alljährlich einen Bericht über Geschäftsführung und Rechnung zu erstatten,
- der Versammlung der Stockwerkeigentümer einen Voranschlag für das folgende Rechnungsjahr vorzulegen, der auch für die Bemessung der Finanzierungsbeiträge (Vorauszahlungen) der Stockwerkeigentümer massgebend ist,
- die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten auf die einzelnen Stockwerkeigentümer zu verteilen, diesen Rechnung zu stellen und deren Beiträge einzuziehen,
- die vorhandenen Geldmittel zu verwalten und bestimmungsgemäss zu verwenden,
- die Bücher, Protokolle und Register der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer sorgfältig zu führen sowie für deren ordnungsgemässe Aufbewahrung zu sorgen,

- den Stockwerkeigentümern über bestimmte gemeinschaftliche Angelegenheiten Auskunft zu geben und Einblick in die einschlägigen Bücher und Akten zu gewähren,
- die Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer auszuführen,
- die Versicherungsverträge nach den Weisungen der Versammlung abzuschliessen,
- alle auf das Gebäude bezüglichen Akten (Baupläne, Pläne und Unterlagen über Belastungsverhältnisse und statische Funktion einzelner Bauteile) zu verwahren,
- alle Massnahmen von sich aus zu treffen, die keinen Aufschub ertragen, um die Gemeinschaft vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren,
- die gemeinschaftlichen Räume zu vermieten,
- den Hauswart anzustellen und zu beaufsichtigen,
- Grundsätze für Grösse, Ausführung, Anordnung und Standort allfälliger Namen-, Firmen- und Hinweisschilder aufzustellen.

## **6.20 Vertretung der Gemeinschaft**

<sup>1</sup> In allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung vertritt der Verwalter im Bereiche der ihm zustehenden Aufgaben sowohl die Gemeinschaft wie auch die Stockwerkeigentümer nach aussen.

<sup>2</sup> Zur Vertretung der Stockwerkeigentümer im Zivilprozess bedarf der Verwalter der Zustimmung durch die Versammlung.

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

## **6.21 Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters**

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

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

## **7.1 Veräusserung und Belastung**

Das Stockwerkeigentum ist veräusserlich und vererblich. Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, seine Stockwerkeinheit beliebig zu belasten.

## 7.2 Rechtsstellung des Erwerbers

- <sup>1</sup> Die von den Stockwerkeigentümern vereinbarte oder beschlossene Verwaltungs- und Nutzungsordnung (Begründungsakt, Reglement, Verwaltungsvertrag, Hausordnung) und die von ihnen gefassten Verwaltungsbeschlüsse sowie allfällige richterliche Urteile und Verfügungen sind für alle Rechtsnachfolger eines Stockwerkeigentümers (z.B. Käufer) und für den Erwerber eines dinglichen Rechtes an einer Stockwerkeinheit (z.B. Pfandgläubiger) ohne weiteres verbindlich.
- <sup>2</sup> Jeder Stockwerkeigentümer ist gehalten, von den sich aus Vereinbarungen und Reglement ergebenden Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger Kenntnis zu geben.
- <sup>3</sup> Der Verwalter ist verpflichtet, den Erwerber einer Stockwerkeinheit oder eines dinglichen Rechtes daran auf Veranlassung des bisherigen Eigentümers über die bestehende Verwaltungs- und Nutzungsordnung umfassend und vollständig zu unterrichten.
- <sup>4</sup> Der Erwerber einer Stockwerkeinheit hat dem Verwalter vom erfolgten Eigentumsübergang unverzüglich Kenntnis zu geben.

## 7.3 Ausschluss eines Stockwerkeigentümers

- <sup>1</sup> Ein Stockwerkeigentümer kann aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn er durch sein eigenes Verhalten oder durch das Betragen von Personen, denen er den Gebrauch der Sache überlassen oder für die er einzustehen hat, seine Verpflichtungen gegenüber allen oder einzelnen Mitberechtigten so schwer verletzt hat, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann.
- <sup>2</sup> Der Ausschluss erfolgt durch Urteil des Richters auf Klage eines oder mehrerer Stockwerkeigentümer, die durch Beschluss der Versammlung mit einfacher Mehrheit nach Personen dazu ermächtigt worden sind. Der Auszuschliessende ist dabei nicht mitzuzählen.
- <sup>3</sup> Falls der Ausgeschlossene seine Stockwerkeinheit nicht innert der vereinbarten oder vom Richter angesetzten Frist veräussert, so wird sie nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken versteigert. Der Antrag auf Versteigerung kann vom Verwalter gestellt werden.

## 7.4 Ausschluss von anderen Berechtigten

Die Bestimmungen über den Ausschluss finden sinngemäss Anwendung auf Personen, die an einer Stockwerkeinheit ein Nutzniessungs- oder Wohnrecht besitzen oder dieses aufgrund eines im Grundbuch vorgemerkten Miet- oder Pachtvertrages nutzen.

## **7.5 Aufhebung des Stockwerkeigentums**

- <sup>1</sup> Das Stockwerkeigentum kann nur durch Vereinbarung aller Stockwerkeigentümer aufgehoben werden.
- <sup>2</sup> Vorbehalten bleibt die Aufhebung bei Zerstörung des Gebäudes (Ziffer 5.5).
- <sup>3</sup> Wird das Stockwerkeigentum durch Veräusserung der ganzen Liegenschaft aufgehoben, so teilen die Stockwerkeigentümer den Erlös mangels anderer Abrede im Verhältnis der Wertquoten.

## **8. VERSCHIEDENES**

### **8.1 Weitere Bestimmungen**

Sofern weitere Bestimmungen in dieses Reglement aufgenommen werden, ist auf dem Deckblatt des Reglements ein spezieller Hinweis anzubringen.

### **8.2 Anmerkung des Reglementes**

- <sup>1</sup> Dieses Reglement über die Benutzung und Verwaltung ist im Grundbuch anzumerken.
- <sup>2</sup> Der Verwalter ist gehalten, für die Anmerkung des Reglementes wie auch aller späteren Änderungen desselben besorgt zu sein.

### **8.3 Abänderung des Reglementes**

- <sup>1</sup> Dieses Reglement kann durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer jederzeit abgeändert werden.
- <sup>2</sup> Dabei sind die Bestimmungen über die Beschlussfassung einzuhalten (Ziffern 6.7 - 6.11).

### **8.4 Gerichtsstand und Domizilklausel**

- <sup>1</sup> Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstand am Orte der Liegenschaft, und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Ausland ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen.
- <sup>2</sup> Zustellungen an die Stockwerkeigentümer können insgesamt an die Adresse des Verwalters wirksam vorgenommen werden. Der Verwalter trägt die Verantwortung, dass die Stockwerkeigentümer, wo notwendig, vom Inhalt dieser Zustellung innert nützlicher Frist Kenntnis erhalten.

## 8.5 Verweis auf gesetzliche Bestimmungen

<sup>1</sup> Soweit dieses Reglement nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über das Stockwerkeigentum (Art. 712a ff) und über das einfache Miteigentum (Art. 647 ff) in der jeweils geltenden Fassung.

<sup>2</sup> Auf die Versammlung der Stockwerkeigentümer und den Ausschuss finden ergänzend die Vorschriften über die Organe des Vereins (Art. 64 ff ZGB) Anwendung.

8353 Elgg, 2. November 2005

OMG + Partner Architekten AG  
mit Vollmacht

Ägeri Plan AG  
mit Vollmacht

## Grundlagen für die Berechnung der Miteigentums- und Wertquoten

(Ziffer 1.3 des Reglementes)

Für die Ermittlung der Miteigentums- und Wertquoten sind die einzelnen zu bildenden Stockwerkeinheiten gemäss nachstehender Tabelle bewertet worden:

Nr.	Objekt	Fläche Whg.	Fläche SP/B/T 40%	Fläche G/T 5%	Fläche WK 50%	Fläche Keller 25%	Fläche HR 40%	Total Fläche	Rohe Quote	Koeffizienten					Gesamt Koeff.	Wert- quote
										Sonne	Lage	Höhe	Sicht	G-Riss		
9A1	2½-ZW	68.0	16.0	7.0	4.5	1.8		97.3	32.7	6	4	5	5	5	25	36
9A2	4½-ZW	109.0	16.0	7.3	4.5	1.8		138.5	46.6	5	5	5	5	6	26	50
9A3	2½-ZW	68.0	8.0		4.5	1.8		82.3	27.7	6	4	6	5	5	26	31
9A4	4½-ZW	109.0	11.6		5.0	1.5		127.1	42.8	5	5	6	5	6	27	46
9A5	2½-ZW	68.0	8.0		5.0	1.5		82.5	27.8	7	4	7	6	5	29	31
9A6	4½-ZW	109.0	12.0		5.0	1.8		127.8	43.0	6	5	7	6	6	30	47
9A	HR						4.0	4.0	1.3	0	0	0	0	4	4	2
11B1	5½-ZW	121.0	16.0	6.7	5.0	1.5		150.2	50.5	6	5	5	5	8	29	54
11B2	4½-ZW	107.0	16.0	4.6	4.5	1.5		133.6	45.0	5	5	5	5	7	27	48
11B3	5½-ZW	121.0	9.6		4.5	1.5		136.6	46.0	6	5	6	5	8	30	50
11B4	4½-ZW	107.0	7.2		5.0	1.5		120.7	40.6	5	5	6	5	7	28	44
11B5	5½-ZW	121.0	9.6		5.0	1.8		137.4	46.2	6	5	7	6	8	32	50
11B6	4½-ZW	107.0	7.2		4.5	1.8		120.5	40.5	5	5	7	6	7	30	44
11B7	3½-ZW	97.0	16.0	0.2	4.5	1.8		119.4	40.2	7	5	8	7	7	34	44
11B8	4½-ZW	114.0	16.0	0.2	5.0	1.8		137.0	46.1	6	5	8	7	6	32	50
11B	HR						4.0	4.0	1.3	0	0	0	0	4	4	2
13B1	4½-ZW	107.0	16.0	4.6	4.5	1.8		133.9	45.1	5	6	5	5	7	28	48
13B2	5½-ZW	121.0	16.0	8.1	4.5	1.8		151.4	50.9	5	6	5	6	8	30	54
13B3	4½-ZW	107.0	7.2		4.5	2.0		120.7	40.6	5	6	6	5	7	29	44
13B4	5½-ZW	121.0	10.4		4.5	1.8		137.7	46.3	5	6	6	6	8	31	50
13B5	4½-ZW	107.0	7.2		4.5	1.8		120.5	40.5	5	6	7	6	7	31	44
13B6	5½-ZW	121.0	10.4		4.5	1.8		137.7	46.3	5	6	7	7	8	33	50
13B7	2½-ZW	69.0	10.8		4.5	1.8		86.1	29.0	6	6	8	7	9	36	33
13B8	3½-ZW	97.0	16.0	0.2	5.0	1.8		119.9	40.4	6	6	8	8	8	36	45
13B	HR						7.3	7.3	2.5	0	0	0	0	4	4	3
								2733.4	920						671	1000

ZW = ...Zimmer-Wohnung GR = Gewerberaum HR = Hobbyraum

SP/B/T = Sitzplatz, Balkon, Terrasse bis 40 m² G/T = Garten, Terrasse über 40 m² WK = Waschküche

Alle Masse sind aus den Plänen erhoben worden und gelten daher als Zirka-Masse.

## **Ausschliessliche Benutzungsrechte**

(Ziffer 3.2 des Reglementes)

### **Gartensitzplätze**

Die Gartensitzplätze und Grünflächen in den Erdgeschossen stehen den Eigentümern der Stockwerkeinheiten, von denen aus sie direkt begehbar sind, zur ausschliesslichen Benutzung zu. Einzelheiten dazu sind in Ziffer 3.2.3 dieses Benutzungs- und Verwaltungsreglementes geregelt. Gartensitzplätze und Grünflächen sind in den Aufteilungsplänen in der Farbe der zugehörigen Stockwerkeinheit schraffiert.

Dem jeweiligen Nutzungsberechtigten steht das Recht zu, seinen Gartensitzplatz unter Berücksichtigung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften allseitig mit Verglasungen zu versehen und als Wintergarten auszubauen und zu nutzen. Demgegenüber erteilt er im voraus seine nachbarrechtliche Zustimmung, falls ein anderer Stockwerkeigentümer von diesem Recht Gebrauch zu machen wünscht. Vorbehalten bleibt Ziffer 2.4 Absatz 3 dieses Benutzungs- und Verwaltungsreglementes.

### **Balkone und Terrassen**

Balkone und Terrassen stehen den Eigentümern der Stockwerkeinheiten, von denen aus sie begehbar sind, zur ausschliesslichen Benutzung zu. Einzelheiten dazu sind in Ziffer 3.2.2 dieses Benutzungs- und Verwaltungsreglementes geregelt. Die Balkone und Terrassen sind in den Aufteilungsplänen in der Farbe der zugehörigen Stockwerkeinheit schraffiert.

Dem jeweiligen Nutzungsberechtigten steht das Recht zu, seinen Balkon bzw. seine Terrasse unter Berücksichtigung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften allseitig mit Verglasungen zu versehen und als Wintergarten auszubauen und zu nutzen. Demgegenüber erteilt er im voraus seine nachbarrechtliche Zustimmung, falls ein anderer Stockwerkeigentümer von diesem Recht Gebrauch zu machen wünscht. Vorbehalten bleibt Ziffer 2.4 Absatz 3 dieses Benutzungs- und Verwaltungsreglementes.

### **Kellerabteile im Schutzraum**

Einzelnen Stockwerkeinheiten stehen im Schutzraum Kellerabteile zur ausschliesslichen Benutzung zu. Einzelheiten dazu sind in Ziffer 3.2.4 dieses Benutzungs- und Verwaltungsreglementes geregelt. Die Kellerabteile sind in den Aufteilungsplänen in der Farbe der zugehörigen Stockwerkeinheit bemalt und mit deren Nummer gekennzeichnet.

## **Spezielle Verteilungsschlüssel für gemeinschaftliche Kosten**

(Ziffer 4.3 des Reglementes)

### **Heizungs- und Wasserkosten**

Die gemäss Art. 5 und 6 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) vom 9. Mai 1990 als Heizungs- und Warmwasserkosten anrechenbaren Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Betrieb der Heizungsanlage und der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage sowie die Kosten für Bezug und Verbrauch von Wasser (Wasser- und Abwassergebühren) tragen die Stockwerkeigentümer aufgrund des tatsächlichen Verbrauches.

Der Mindestanteil der den einzelnen Stockwerkeinheiten aufgrund des tatsächlichen Verbrauchs zu belastenden Heizungs- und Warmwasserkosten richtet sich nach öffentlichem Recht (vgl. § 44 der Besonderen Bauverordnung I).

Sind keine Geräte zur Erfassung des individuellen Verbrauches an Wärme bzw. des Bezuges von Warmwasser oder Systeme zur Ermittlung der Kostenanteile (z. B. elektronische Heizkostenverteiler) installiert, werden die Heizungs- und Warmwasserkosten im Verhältnis der Flächen der beheizten Räume aufgeteilt.

Sind keine Geräte zur Erfassung des individuellen Verbrauches an Kaltwasser installiert, werden diese Kosten (Wasser- und Abwassergebühren) von den Stockwerkeigentümern im Verhältnis ihrer Wertquoten getragen.

## Spezielle Verteilungsschlüssel für gemeinschaftliche Kosten

(Ziffer 4.3 des Reglementes)

### Lift

Die Kosten für Betrieb, Service, Unterhalt und laufende Reparatur (ausgenommen Anpassungen und Ergänzungen zur Erfüllung neuer gesetzlicher Vorschriften und ohne spätere umfassende Erneuerungen) tragen die Stockwerkeigentümer zu folgenden Teilen:

Nr.	Stw.	Objekt	Wert- quote	Gewichtung Haltestellen	Kostenanteil	
						Lift
9A1	EG	2½-ZW	36	1.0	11.51%	
9A2	EG	4½-ZW	50	1.0	15.98%	
9A3	1.OG	2½-ZW	31	1.3	12.88%	
9A4	1.OG	4½-ZW	46	1.3	19.11%	
9A5	2.OG	2½-ZW	31	1.6	15.85%	
9A6	2.OG	4½-ZW	47	1.6	24.03%	
9A	UG	HR	2	1.0	0.64%	100.00%
11B1	EG	5½-ZW	54	1.0	9.73%	
11B2	EG	4½-ZW	48	1.0	8.64%	
11B3	1.OG	5½-ZW	50	1.3	11.71%	
11B4	1.OG	4½-ZW	44	1.3	10.30%	
11B5	2.OG	5½-ZW	50	1.6	14.41%	
11B6	2.OG	4½-ZW	44	1.6	12.68%	
11B7	AG	3½-ZW	44	1.9	15.06%	
11B8	AG	4½-ZW	50	1.9	17.11%	
11B	UG	HR	2	1.0	0.36%	100.00%
13B1	EG	4½-ZW	48	1.0	9.13%	
13B2	EG	5½-ZW	54	1.0	10.27%	
13B3	1.OG	4½-ZW	44	1.3	10.88%	
13B4	1.OG	5½-ZW	50	1.3	12.36%	
13B5	2.OG	4½-ZW	44	1.6	13.39%	
13B6	2.OG	5½-ZW	50	1.6	15.22%	
13B7	AG	2½-ZW	33	1.9	11.92%	
13B8	AG	3½-ZW	45	1.9	16.26%	
13B	UG	HR	3	1.0	0.57%	100.00%