

**BENÜTZUNGS-
UND
VERWALTUNGSREGLEMENT
(BUVR)**

**der
Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft**

**Lachenackerstrasse 39
8500 Frauenfeld**

(Liegenschaft-Nr. 50620 Grundbuch Frauenfeld)

INHALTSVERZEICHNIS

I.	Geltungsbereich und Aenderung des Reglements	
1.	Geltungsbereich	4
2.	Aenderung des Reglements	4
3.	Grundbucheintragung	4
II.	Gegenstand und Aufteilung des Eigentums	
1.	Gegenstand	5
2.	Aufteilung der Liegenschaft	5
3.	Aenderungen der Zuteilung und der Wertquote	5
4.	Umfang der Sonderrechte	6
5.	Gemeinschaftliche Teile	7
III.	Rechte und Pflichten zum Sonderrecht	
1.	Nutzungsrecht	7
2.	Unterhaltungspflicht	9
3.	Zutrittsrecht des Verwalters, Duldung von Arbeiten	9
4.	Besuche und Gebrauchsüberlassung an Dritte	10
IV.	Benutzung der gemeinschaftlichen Teile	
1.	Grundsatz	10
2.	Ausschliessliche Nutzungsrechte	11
3.	Sorgfaltspflicht	12
4.	Gebrauchsüberlassung an Dritte (Miete)	12
5.	Hausordnung	13
6.	Schadenmeldung	13
V.	Gemeinschaftliche Kosten	
1.	Bestandteile	13
2.	Kostenverteilung im allgemeinen	14
3.	Besondere Verteilschlüssel	14
4.	Aenderung der Verteilschlüssel	15
5.	Erneuerungsfonds	15
6.	Beiträge und Vorschüsse	15
7.	Haftung	16
8.	Sicherstellung	16
VI.	Unterhalt, Umbau und Erneuerungen	
1.	Notwendiger Unterhalt	16
2.	Dringlicher Unterhalt	17
3.	Nützliche bauliche Massnahmen	17
4.	Massnahmen, die der Verschönerung oder	

	der Bequemlichkeit dienen	17
5.	Veränderungen des Aussehens der Liegenschaft	18
6.	Versicherungen	18
7.	Zerstörung des Gebäudes	19
VII. Verwaltungsordnung		
1.	Träger der Verwaltung	19
2.	Stockwerkeigentümersversammlung	19
	a. Zuständigkeit und Aufgaben	19
	b. Einberufung und Leitung der Versammlung	20
	c. Zustandekommen	21
	d. Beschlussfassung	21
	e. Stimmrecht	22
	f. Vertretung	23
	g. Anfechtung der Beschlüsse	23
3.	Der Delegierte der Stockwerkeigentümer	23
4.	Der Verwalter	24
	a. Wahl	24
	b. Zuständigkeit und Aufgaben	24
	c. Verwaltungsvertrag	25
	d. Vertretung der Gemeinschaft	25
	e. Abberufung	26
	f. Haftung der Gemeinschaft für Handlungen des Verwalters	26
	g. Einsprache gegen Verfügungen des Verwalters	26
VIII. Änderungen im Bestand der Gemeinschaft und Aufhebung des Stockwerkeigentums		
1.	Veräußerung und Belastung	26
2.	Erwerber einer Stockwerkeigentumseinheit	27
3.	Ausschluss eines Eigentümers	27
4.	Aufhebung des Stockwerkeigentums	27
IX. Verschiedenes		
1.	Zustellungsdomizil (Briefkasten)	28
2.	Gerichtsstand	28

I. Geltungsbereich und Aenderung des Reglements

1. Geltungsbereich

Dieses Reglement bezieht sich auf die Stockwerkeigentümergeinschaft der nachfolgend aufgeführten Liegenschaft:

Lachenackerstrasse 39, 8500 Frauenfeld
Liegenschaft-Nr. 50620 Grundbuch Frauenfeld

An dieser Liegenschaft besteht Stockwerkeigentum im Sinne von Art. 712a ff. ZGB. Soweit dieses Reglement nichts anderes bestimmt, gelten die gesetzlichen Bestimmungen zum Stockwerkeigentum und wo das Gesetz darauf verweist zum Miteigentum (Art. 646ff.) und Vereinsrechts (60ff. ZGB).

2. Aenderung des Reglements

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer kann dieses Reglement jederzeit abändern oder ergänzen. Hierzu bedarf es der Mehrheit von 2/3 der Stockwerkeigentümer, welche zudem mehr als 2/3 der Wertquoten vertreten. Vorbehalten bleiben die Aenderungen, für welche das Gesetz oder eine Bestimmung dieses Reglementes etwas anderes vorsieht (Einstimmigkeit, Zustimmung aller Beteiligten). Die Bestimmungen über die ausschliesslichen Nutzungsrechte können nur mit Zustimmung des berechtigten Eigentümers geändert werden.

3. Grundbucheintragung

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

Alle Aenderungen des Reglementes sind dem Grundbuch zur Nachführung anzumelden. Der Verwalter ist zur Anmeldung der Aenderungen berechtigt.

II. Gegenstand und Aufteilung des Eigentums

1. Gegenstand

Das Stockwerkeigentum besteht aus einem Miteigentumsanteil (Wertquote) am Gesamtgrundstück verbunden mit dem Sonderrecht, bestimmte Teile des Gebäudes (Stockwerkeigentumseinheit) ausschliesslich zu nutzen und auszubauen. Dabei sind die gesetzlichen Bestimmungen und die Vorschriften dieses Reglements zu beachten.

Der Miteigentumsanteil der Stockwerkeigentümer entspricht der im Grundbuch eingetragenen Wertquote.

2. Aufteilung der Liegenschaft

Die Aufteilung der jeder Stockwerkeigentumseinheit zugewiesenen Nebenräume sowie die ausschliesslichen Nutzungsrechte an gemeinschaftlichen Teilen (siehe Ziffer IV., Paragraph 2.) ergeben sich aus den Begründungsakten und den Aufteilungsplänen, die Bestandteil dieses Reglements sind.

Die einzelnen Stockwerke und die dazugehörenden Räume sind auf den Aufteilungsplänen ausgemalt gekennzeichnet.

Gemeinschaftliche Räume und Plätze, welche bestimmten Stockwerkeigentümern gemäss diesem Reglement zu Sondernutzung zugewiesen werden, sind auf den Plänen schraffiert gekennzeichnet.

Alle farblich nicht gekennzeichneten Räume, Anlagen und Einrichtungen werden durch die Stockwerkeigentümer gemeinsam genutzt.

Die Aufteilung der Stockwerkeigentumseinheiten samt Nebenräumen ergibt sich aus der Aufstellung im Anhang A zu diesem Reglement und ist nach den einen integrierenden Bestandteil dieses Reglementes bildenden Plänen erfolgt.

3. Aenderungen der Zuteilung und der Wertquote

Eine Umteilung von Räumen, die zum Sonderrecht einer Stockwerkeigentumseinheit gehören, zum Gemeinschaftseigentum oder umgekehrt, die Umteilung von gemeinschaftlichen Räumen zu einer Stockwerkeigentumseinheit kann nur mit der Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer erfolgen.

Aenderungen der Wertquote bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar beteiligten Stockwerkeigentümer sowie der Genehmigung durch die Versammlung (Mehrheitsbeschluss). Gleiches gilt für die Aenderung der

Zuteilung von Räumen von einer Sonderrechtseinheit an eine andere oder das Zusammenlegen oder Aufteilen von Stockwerkeigentumseinheiten.

Jeder Stockwerkeigentümer hat Anspruch auf Berichtigung der Wertquoten, wenn diese aus Irrtum unrichtig festgesetzt wurden oder infolge von baulichen Veränderungen des Gebäudes oder seiner Umgebung unrichtig geworden sind.

Aenderungsvereinbarungen sind öffentlich zu beurkunden und im Grundbuch einzutragen.

4. Umfang der Sonderrechte

Das Sonderrecht umfasst die der betreffenden Stockwerkeigentumseinheit zugeordneten Räume und Einrichtungen.

Zum Sonderrecht gehören insbesondere folgende Teile:

- die inneren, nicht tragenden Zwischenwände
- die Fussbodenbeläge (ohne Trittschallschutz), Wand- und Deckenverkleidungen ohne Tangierung der Schall- und Wärmeisolation
- die Türen, ausgenommen die Türseiten gegen gemeinschaftliche Räume
- die Schrank- und Kucheneinbauten
- die Sanitäreinrichtungen wie Bade-, Dusch- und Toiletteneinrichtungen
- Oefen, Radiatoren
- die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen von ihren Abzweigungen von den gemeinschaftlichen Leitungen an
- allfällige Heizkörper und Röhren der im Sonderrecht stehenden Räume
- Fenster inkl. allfälliger Dachfenster, Rollläden, Jalousieläden und Sonnenstoren
- Innenbereich der individuell zugänglichen Terrassen

Teile, an denen Sonderrecht besteht, können nur mit Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer als gemeinschaftlich erklärt werden. Gleiches gilt für die

Umwidmung von gemeinschaftlichen Teilen zu Sonderrecht einer Stockwerkeigentumseinheit.

5. Gemeinschaftliche Teile

Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören

- die Bodenparzelle der Liegenschaft

sowie alle Einrichtungen und Gebäudeteile, die gemäss Aufteilungsplan nicht dem Sonderrecht einer Stockwerkeigentumseinheit zugeteilt wurden. Dazu zählen insbesondere:

- die Bauteile, welche für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes und der Räume im Sonderrecht massgebend sind (Dachwerk inkl. allfälliger Oblichter etc.).
- Bestandteile, welche die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen (Fassaden, Terrassenaussenseiten, Kamine, äussere Fenstersimse etc.).
- Alle Anlagen und Einrichtungen, die dem Gebrauch oder dem Zugang mehrerer Eigentümer bzw. Stockwerkeigentumseinheiten dienen, wie der Haustechnikraum, alle Leitungen für Strom, Wasser, Gas etc. bis und mit den Abzweigungen zu den Stockwerkeigentumseinheiten, Hauseingang, Treppenhaus, Türseiten gegen gemeinschaftliche Teile (z.B. Wohnungsabschlusstüren), Lift, Schleuse zur Tiefgarage, Veloraum, Korridore im Untergeschoss etc.

Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören sodann sämtliche für die Gemeinschaft verwalteten Mittel (Vorschusszahlungen für Beiträge, Rückstellungen des Erneuerungsfonds etc.) sowie die vom Verwalter auf Rechnung der Gemeinschaft getätigten Anschaffungen, wie Geräte für Reinigung und Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile etc.

III. Rechte und Pflichten zum Sonderrecht

1. Nutzungsrecht

Im Rahmen dieses Reglements ist jeder Stockwerkeigentümer in der Verwaltung, Benutzung und baulicher Ausgestaltung der seiner Stockwerkeigentumseinheit zugeteilten Räume und Einrichtungen frei, soweit

dies mit den Rechten jedes anderen Stockwerkeigentümers, mit den Interessen der Gemeinschaft und den Bestimmungen dieses Reglementes vereinbar ist.

Die Stockwerke sind in erster Linie für Wohnzwecke bestimmt. Die Ausübung oder Führung von stillen Berufen oder Dienstleistungsbetrieben ist den Stockwerkeigentümern in ihren Räumen gestattet. Die übrigen Eigentümer dürfen dadurch nicht übermässig gestört oder benachteiligt werden.

Die Erbringung von Dienstleistungen im Sex-, Erotik- und Pornobereich ist strengstens verboten. Ebenso darf kein FKK-, Saunaclub etc. im Hause geführt werden. Untersagt ist zudem die gewerbsmässige Sterbehilfe.

Eine Aenderung des festgelegten Nutzungszwecks bedarf der Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer.

Durch die bauliche Gestaltung innerhalb der Räume einer Stockwerkeigentumseinheit dürfen Bestand, Festigkeit und Sicherheit des Gebäudes nicht gefährdet werden. Die Stockwerkeigentümer haben sodann die bau- und feuerpolizeilichen Bestimmungen zu beachten.

Untersagt sind alle Nutzungen, wodurch der Wert oder das Aussehen der Liegenschaft oder ihrer Umgebung beeinträchtigt (Veränderungen der Fassade, der Wohnungstüren zum Treppenhaus, Sonnenstoren etc.) oder andere Bewohner übermässig belästigt oder geschädigt würden.

Erlaubt ist das Anbringen eines Sichtschutzes auf den Terrassen soweit dieser in Ausgestaltung und Farbe den Vorgaben der Ersteller der Ueberbauung entspricht (einheitliche Farbe etc. für die ganze Ueberbauung). Im Weiteren sind die Bestimmungen der Hausordnung einzuhalten.

Im Besonderen ist dem Stockwerkeigentümer untersagt:

- die Böden seiner Räume übermässig zu belasten
- Vorkehrungen zur Wärme- oder Schallisolation zu beseitigen
- in seinen Räumen oder in gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft feuergefährliche oder explosive Stoffe unterzubringen oder zu lagern
- Feuchtigkeit und Nässe entstehen zu lassen, die sich auf die Liegenschaft oder Teile davon nachteilig auswirken können
- den zum Stockwerk gehörenden Teilen durch Anbringung von Aufschriften, Reklamen, überhaupt durch farbliche oder bauliche Gestaltung oder durch die Benutzungsart eine äussere Erscheinung zu geben, die das einheitliche und gute Aussehen des Hauses beeinträchtigt

2. Unterhaltspflicht

Jeder Stockwerkeigentümer hat alles, was zu seinem Sonderrecht gehört, auf eigene Kosten so zu unterhalten und zu erneuern, wie dies nötig ist, damit der einwandfreie Zustand und das Aussehen des Gebäudes gewahrt bleiben. Dabei ist die ursprüngliche Gestaltung beizubehalten.

Zur Unterhalt- und Erneuerungspflicht auf Kosten des Stockwerkeigentümers gehören auch Fenster, Rollläden, Sonnenstoren, Jalousieläden sowie die gemeinschaftlichen, den Stockwerkeigentümern zur Sondernutzung zugewiesenen Nutzflächen, Anlagen und Einrichtungen wie Balkone, Terrassen oder Gartensitzplätze.

Das einheitliche Aussehen der Ueberbauung darf nicht verändert werden. Dies gilt insbesondere für die einheitliche Farb-, Stoff- und Materialwahl der Sonnenstoren, Jalousieläden, Wohnungstüren etc.

Die Inhaber eines ausschliesslichen Nutzungsrechts müssen für die Reinigung, die Reparatur und den Unterhalt der ihnen überlassenen gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen analog eines Sonderrechtsberechtigten aufkommen. Für die Erneuerungen der zwingend gemeinschaftlichen Teile ist dagegen die Gemeinschaft verantwortlich.

Im Interesse der Gemeinschaft kann der Verwalter bei Vernachlässigung der Unterhaltspflicht eines Eigentümers, diesem eine Frist zur Abhilfe ansetzen und die Arbeiten bei ungenutztem Fristablauf auf Kosten des Säumigen veranlassen. Bestreitet der betroffene Eigentümer seine Pflicht oder die Notwendigkeit der Massnahmen, so kann er verlangen, dass die Eigentümerversammlung über die Vornahme der Arbeiten entscheidet. Ein einfacher Mehrheitsbeschluss genügt.

3. Zutrittsrecht des Verwalters, Duldung von Arbeiten

Dem Verwalter und anderen von der Gemeinschaft Beauftragten ist der Zutritt zu den Räumen im Sonderrecht zum Zweck der Feststellung und Behebung von Schäden zu gestatten. Gleiches gilt für die Durchführung der beschlossenen Erneuerungs- und Umbauarbeiten am Gebäude sowie für die zur Verteilung der Gemeinschaftskosten nötigen Massnahmen, wie das Ablesen der Wärmehähler etc.

Der Verwalter hat dabei auf die Interessen der Bewohner gebührend Rücksicht zu nehmen. Die Räume des Stockwerkeigentümers sollen mit möglicher Rücksicht und nicht zur Unzeit beansprucht werden. Besuche sind schriftlich oder telefonisch anzukündigen und sind soweit möglich während der üblichen Bürozeiten durchzuführen.

4. Besuche und Gebrauchsüberlassung an Dritte (Miete)

Jeder Stockwerkeigentümer haftet für das Verhalten von Drittpersonen, welchen er den Aufenthalt in seinen Räumen gestattet (Hausgenossen, Besucher, Mieter), wie für sein eigenes. Er ist insbesondere dafür verantwortlich, dass sich diese an die Gemeinschaftsordnung halten.

Gebrauchsüberlassungen auf Dauer an Dritte (Vermietung) sind dem Verwalter unverzüglich mitzuteilen.

Vom Stockwerkeigentümer, dessen Mieter die Gemeinschaftsordnung missachtet, kann nach wiederholter fruchtloser Ermahnung verlangt werden, dass er den Mietvertrag durch Kündigung oder gegebenenfalls durch Rücktritt aus wichtigen Gründen auflöst. Zu dieser Aufforderung ist der Verwalter befugt. Der Vermieter hat dabei im Interesse der Stockwerkeigentümergeinschaft bei der Mieterauswahl mit der gebotenen Sorgfalt vorzugehen.

IV. Benutzung der gemeinschaftlichen Teile

1. Grundsatz

Jeder Stockwerkeigentümer darf die gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen ihrem Zweck gemäss und im Rahmen der Gemeinschaftsordnung (Reglement, Hausordnung, Gebrauchsanweisungen) benutzen. Die gleichen Rechte der übrigen Eigentümer und die Interessen der Gemeinschaft müssen dabei gewahrt bleiben.

Bauliche Veränderungen an gemeinschaftlichen Bauteilen, welche an das Sonderrecht angrenzen, können durch die jeweiligen Eigentümer nur im Zuge der Erstellung nach Stockwerksbegründung uneingeschränkt ausgeführt werden. Voraussetzung ist die Einhaltung der behördlichen Auflagen, im Besonderen eine allfällige Baubewilligung, und der Nachweis der statischen Massnahmen. Sämtliche in diesem Zusammenhang stehenden Baugesuche können von den jeweiligen Stockwerkeigentümern direkt eingereicht werden.

Nicht gestattet sind:

- Irgendwelche Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes oder an gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen vorzunehmen
- Bauliche Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen, wie das Aufbrechen des Daches für den Einbau von Dachfenstern, das Verändern der Terrassenbrüstung, der Wohnungstüre, des gemeinschaftlichen Heizsystems etc.

- Das Anbringen von Einrichtungen, welche die äussere Gestalt und das Erscheinungsbild der gemeinschaftlichen Liegenschaft beeinflussen (z.B. Anbringen einer gut sichtbaren Satellitenschüssel)
- In gemeinschaftlichen Teilen, namentlich im Treppenhaus oder Hausgängen, irgendwelche Gegenstände zu lagern oder abzustellen, die deren Benutzung beeinträchtigen, insbesondere den freien Durchgang hindern oder der guten Ordnung und dem Aussehen des Gebäudes nachteilig sein können
- Namen- oder Firmenschilder in gemeinschaftlichen Räumen ohne Zustimmung des Verwalters anzubringen
- Die zweckfremde Nutzung von Sitzplätzen oder Terrassen etwa zum ständigen Lagern von Abfall, Kehrriechsäcken, Sperrgut, Zimmermöbeln etc.
- Das Halten von gefährlichen und von giftigen Tieren

2. Ausschliessliche Nutzungsrechte

An den Gartensitzplätzen mit den dazugehörenden Grünflächen besteht ein ausschliessliches Nutzungsrecht zugunsten der unmittelbar angrenzenden Erdgeschossseinheiten. Der Gartenanteil darf nur seinem Zweck entsprechend genutzt werden. Pflanzen und Sträucher dürfen ganz allgemein die Höhe von zwei Meter nicht überschreiten. Rasenflächen sind sauber unter Schnitt zu halten. Ganz allgemein ist der Garten in sauberem und gepflegtem Zustand zu halten. Im Zweifelsfall entscheidet die Verwaltung.

Nutzungsänderungen sowie gestalterische Veränderungen, wie das Aufstellen von Komposthaufen etc. dürfen nur mit der ausdrücklichen Zustimmung der Gemeinschaft erfolgen. Der Unterhalt und die Erneuerung des Gartensitzplatzes gehen zu Lasten des berechtigten Eigentümers.

Die Eigentümer von Wohnungen mit Terrassen haben ein ausschliessliches Benutzungsrecht und sind zum Unterhalt des Terrasseninnern auf eigene Kosten verpflichtet. Speziell die Bodenbeläge, Innenwände und Sonnenstoren sind durch den jeweiligen Eigentümer zu unterhalten und zu erneuern. Alle Brüstungen und Aufhängevorrichtungen für die Sonnenstoren sind jedoch gemeinschaftlicher Natur.

Jeder Stockwerkeigentümer ist berechtigt, seinen Gartensitzplatz bzw. seinen Balkon oder seine Terrasse mit einer einfachen, nahezu unsichtbaren Verglasung zu versehen, sofern die Bauvorschriften eingehalten werden. Der Unterhalt geht zu seinen Lasten.

Die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer für Massnahmen, welche das einheitliche Aussehen der Gesamtliegenschaft beeinträchtigen, bleibt immer vorbehalten (siehe Ziffer VI., Paragraph 5.).

Der genaue Bestand, Umfang und die Zuordnung der ausschliesslichen Nutzungsrechte sind aus dem Aufteilungsplan, der Bestandteil dieses Reglements ist, ersichtlich (in der gleichen Farbe schraffiert). Die Hecke, welche sich auf der Grenze des Grundstücks befindet, gehört der Stockwerkeigentümergeinschaft und ist von dieser zu unterhalten. Zur Einräumung neuer ausschliesslicher Nutzungsrechte am gemeinschaftlichen Eigentum bedarf es der Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer.

Die ausschliesslichen Nutzungsrechte sind einer Stockwerkeigentumseinheit fest zugeteilt und können dem Eigentümer und seinen Grundpfandgläubigern nicht ohne ihre Zustimmung entzogen werden. Bei einer Handänderung der berechtigten Stockwerkeigentumseinheit geht das ausschliessliche Nutzungsrecht auf den neuen Eigentümer über. Eine separate Uebertragung des Nutzungsrechtes ohne den Stockwerkeigentumsanteil, mit dem es verknüpft ist, oder eine Uebertragung des Nutzungsrechtes auf einen anderen Stockwerkeigentumsanteil ist ausgeschlossen.

Für die Benutzung der Kellerräume, an welchen ausschliessliche Benutzungsrechte bestehen, kann wie bei den übrigen Räumen und Plätzen die Hausordnung nähere Vorschriften erlassen. Die Betriebs- und Unterhaltskosten dieser Räume und Einrichtungen sind ausschliesslich von den jeweils berechtigten Eigentümern zu tragen.

Die Eigentümer von Räumlichkeiten im Untergeschoss sind verpflichtet, erforderliche Revisions- und Reinigungsarbeiten zu dulden, sollte sich darin ein Schacht befinden.

3. Sorgfaltspflicht

In der Benützung gemeinschaftlicher Anlagen und Einrichtungen hat sich jeder Stockwerkeigentümer an erlassene Benützungsvorschriften zu halten, sich jeder übermässigen oder unnötigen Beanspruchung zu enthalten und im Gebrauch Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen.

4. Gebrauchsüberlassung an Dritte (Miete)

Teile, Räume und Einrichtungen des gemeinschaftlichen Eigentums können nur unter Zustimmung aller Stockwerkeigentümer vermietet werden (Parkplätze etc.). Für deren Vermietung ist der Verwalter zuständig. Ueber die Festsetzung des Mietzinses entscheidet der Verwalter.

5. Hausordnung

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer kann in einer Hausordnung nähere Bestimmungen über die Benützung der Stockwerkeigentumseinheiten und der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen festlegen und diese auch jederzeit abändern (mit einfacher Mehrheit).

Die Hausordnung ist auch für Personen verbindlich, denen ein Stockwerkeigentümer die im Sonderrecht oder Sondernutzungsrecht stehenden Räume und Anlagen zur Benutzung überlassen hat (Mieter etc.).

6. Schadenmeldung

Erhält ein Stockwerkeigentümer von Gefahren Kenntnis, welche dem Grundstück, den Bauten, Anlagen oder Einrichtungen drohen, so hat er dem Verwalter oder den anderen Stockwerkeigentümern unverzüglich Meldung zu machen.

V. Gemeinschaftliche Kosten

1. Bestandteile

Gemeinschaftlich sind sämtliche Kosten, die sich aus Benutzung, Betrieb, Unterhalt, Reparatur und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile und deren Verwaltung ergeben.

Dazu gehören insbesondere:

- die Kosten für die regelmässige Reinigung, den laufenden Unterhalt und die Instandsetzung der gemeinschaftlichen Gebäudeteile, Anlagen, Einrichtungen und der Umgebung
- die Betriebskosten der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen, wie die Kosten für Heizung, Wasser, Allgemestrom etc.
- die Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungsarbeiten sowie Neuanschaffungen
- der Unterhalt der in der Baubewilligung vorgeschriebenen Bäume, auch wenn sie sich auf einer Fläche befinden, wo ein ausschliessliches Nutzungsrecht besteht
- die öffentlichen Abgaben, Beiträge und Steuern, soweit sie der Stockwerkeigentümergeinschaft gesamthaft auferlegt werden

- die Prämien für die Versicherung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie für eine allfällige Haftpflichtversicherung der Stockwerkeigentümergeinschaft
- die Kosten der Verwaltung einschliesslich der Entschädigung des Verwalters
- die Einlagen in den Erneuerungsfonds.

2. Kostenverteilung im allgemeinen

Soweit dieses Reglement nichts anderes festhält, werden sämtliche Gemeinschaftskosten nach Massgabe der im Grundbuch eingetragenen Wertquoten unter die einzelnen Stockwerkeigentümer verteilt soweit sie nicht separat gemessen werden können.

Besondere gesetzliche Vorschriften, namentlich über die verbrauchsabhängige Verteilung der Kosten für Heiz- und Warmwasseraufbereitung (VHKA) bleiben vorbehalten.

Ein Stockwerkeigentümer, der durch selbst verursachte Umstände die gemeinschaftlichen Kosten erhöht, hat für die daraus erwachsenden Mehraufwendungen aufzukommen.

3. Besondere Verteilschlüssel

Die Betriebs- und Unterhaltskosten gemeinschaftlicher Teile, Einrichtungen oder Anlagen, welche aufgrund tatsächlicher Verhältnisse oder eines Beschlusses der Gemeinschaft nur einer oder einzelnen bestimmten Stockwerkeigentumseinheiten dienen können, sind nur von den Eigentümern der betreffenden Stockwerkeigentumseinheiten zu tragen. Die Liftbenützung ist dabei bei der Zuteilung der Wertquoten bereits berücksichtigt worden.

Die Kosten für den Betrieb und Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile, an denen ein ausschliessliches Nutzungsrecht besteht, sind vom Nutzungsberechtigten zu tragen. Dies umfasst insbesondere:

- Reparaturen und Erneuerungen des begehbaren Bodenbelages (Platten etc.), der Pflanzentröge und der übrigen nicht zwingend gemeinschaftlichen Teile beim ausschliesslichen Nutzungsrecht an einem Balkon oder einer Terrasse
- die Rasenpflege sowie Reparaturen und Erneuerungen der Sitzplatzplatten beim ausschliesslichen Nutzungsrecht am Gartenanteil

Die Nutzungsberechtigten tragen sodann alle Kosten für die von ihnen selbst (mit Bewilligung der Gemeinschaft) angebrachten Einrichtungen und Aenderungen.

4. Aenderung der Verteilschlüssel

Eine Aenderung des Schlüssels zur Kostenverteilung bedarf der Zustimmung von 4/5 aller Stockwerkeigentümer.

5. Erneuerungsfonds

Um die Mittel für künftige grosszyklische Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungsarbeiten kontinuierlich anzusparen, wird ein Erneuerungsfonds angelegt. Im Rahmen dieser Zweckbestimmung entscheidet die Eigentümerversammlung über die Verwendung der Mittel mit einfachem Mehr der Anwesenden.

Die jährliche Fondseinlage beträgt 0,1 – 0,4 % des Gebäudeversicherungswertes. Innerhalb dieses Rahmens wird die genaue Höhe der Jahreseinlage von der Eigentümerversammlung festgelegt. Die Eigentümer haben gemäss ihrer Wertquote an die Fondseinlage beizutragen. In den ersten zwei Jahren nach Erstellung des Gebäudes kann auf die Beitragserhebung verzichtet werden. Die Aeuftung des Fonds kann sistiert werden, wenn die Mittel 5 % des Gebäudeversicherungswertes erreicht haben.

Die Mittel des Erneuerungsfonds sind auf den Namen der Stockwerkeigentümergeinschaft bei einer Bank anzulegen.

Die Mittel des Erneuerungsfonds stehen im Eigentum der Gemeinschaft. Die Wertanteile der Stockwerkeigentümer am Erneuerungsfonds sind untrennbar mit ihrem Stockwerkeigentumsanteil verbunden. Eine Rückerstattung der Anteile am Erneuerungsfonds ist auch bei der Veräusserung der Stockwerkeigentumseinheit nicht möglich.

6. Beiträge und Vorschüsse

Die Stockwerkeigentümer leisten zu Beginn eines Geschäftsjahres eine Akontozahlung für das erste halbe Geschäftsjahr. Die Höhe richtet sich nach dem Kostenvoranschlag des Vorjahres.

Nach Abschluss der Jahresrechnung werden die effektiven Gemeinschaftskosten unter den Eigentümern aufgeteilt. Die geleisteten Vorschusszahlungen werden vom Verwalter saldiert und an die definitive Beitragshöhe angerechnet. Ein Verzinsungsanspruch der saldierten Forderungen (zugunsten der Gemeinschaft oder des einzelnen Eigentümers) besteht nicht.

Nach Genehmigung der Jahresrechnung und Festlegung des Kostenvoranschlages für das laufende Geschäftsjahr durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer erstellt die Verwaltung die entsprechenden Nebenkostenabrechnungen. Diese sind zu Beginn der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres durch die Stockwerkeigentümer zu bezahlen.

Der Verwalter ist verantwortlich für das Inkasso der Vorschüsse und Schlussabrechnungen sowie für den Einzug der beschlossenen Einlagen in den Erneuerungsfonds.

7. Haftung

Mehrere Eigentümer einer Stockwerkeigentumseinheit haften für deren Anteil an den Gemeinschaftskosten solidarisch.

Schuldner der durch die Vorschüsse nicht gedeckten Beitragsanteile an die Gemeinschaftskosten sind die jeweiligen im Zeitpunkt der Fälligkeit der Forderungen im Grundbuch eingetragenen Eigentümer.

8. Sicherstellung

Für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen hat die Gemeinschaft Anspruch auf Eintragung eines Grundpfandrechtes am Anteil des säumigen Stockwerkeigentümers sowie ein Retentionsrecht an beweglichen Sachen, die sich in den Räumen des Stockwerkeigentümers befinden und zu deren Einrichtung und Benutzung gehören.

Der Verwalter hat die Eintragung nach nutzloser Nachfristansetzung innert nützlicher Frist zu erwirken. Er ist auch zuständig für die Geltendmachung des Retentionsrechtes.

VI. Unterhalt, Umbau und Erneuerungen

1. Notwendiger Unterhalt

Die Gemeinschaft ist verpflichtet, alle Reparaturen an der gemeinschaftlichen Sache sowie die zur Erhaltung und Wiederherstellung ihres Wertes und ihrer

Gebrauchsfähigkeit erforderlichen Massnahmen ausführen zu lassen. Im Rahmen seiner Zuständigkeit werden die Arbeiten vom Verwalter angeordnet.

Verweigert die Eigentümerversammlung die Zustimmung zur Ausführung der notwendigen Massnahmen, so kann jeder einzelne Stockwerkeigentümer an den Richter gelangen, um ihre Anordnung zu erwirken.

Die Inhaber eines ausschliesslichen Nutzungsrechtes an einem Gartensitzplatz mit Grünfläche haben dem Hauswart oder dem für die Gartengestaltung zuständigen Gärtner, zum Schneiden der vorhandenen Pflanzen der Gemeinschaft, den ungehinderten Zutritt zu gewähren.

2. Dringlicher Unterhalt

Dringliche Massnahmen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren, können vom Verwalter oder bei dessen Versäumnis von jedem Stockwerkeigentümer auf Kosten der Gemeinschaft veranlasst werden.

3. Nützliche bauliche Massnahmen

Aenderungen, Umbauarbeiten und Erneuerung, welche über eine Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit hinausgehen, dürfen nur ausgeführt werden, wenn die Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich über mehr als die Hälfte der Wertanteile verfügen, zustimmt.

Haben solche Massnahmen für einen Stockwerkeigentümer voraussichtlich eine Erschwerung des Gebrauchs oder der Benutzung seiner Sache zum bisherigen Zweck zur Folge, so dürfen sie nur mit seiner ausdrücklichen Zustimmung durchgeführt werden.

Massnahmen, die für einen einzelnen Stockwerkeigentümer unzumutbar sind, insbesondere weil sie in einem Missverhältnis zum Vermögenswert seiner Stockwerkeigentumseinheit stehen, können ohne seine Zustimmung nur durchgeführt werden, wenn die übrigen Eigentümer den unzumutbaren Teil der Kosten übernehmen.

4. Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen

Bauliche Massnahmen, welche lediglich oder vorwiegend der Verschönerung der gemeinschaftlichen Sache oder Bequemlichkeit ihres Gebrauchs dienen, können nur mit der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ausgeführt werden.

Werden die Arbeiten mit der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, welche zugleich die Mehrheit der Wertanteile vertritt, beschlossen, so können Sie auch gegen den Willen Einzelner ausgeführt werden, sofern diese durch die Massnahmen nicht dauernd in ihrem Nutzungs- oder Gebrauchsrecht beeinträchtigt werden und die übrigen Stockwerkeigentümer ihre Kostenanteile übernehmen und ihnen für allfällige vorübergehende Beeinträchtigungen Ersatz leisten.

Stockwerkeigentümer, welche sich nicht an den Kosten solcher baulichen Massnahmen beteiligen, haben auch keinen Anspruch auf die Benutzung der geschaffenen Neuerungen und Einrichtungen. Die Gemeinschaft kann einem Stockwerkeigentümer die Mitbenützung zugestehen, wenn er seinen ursprünglichen Kostenanteil nachträglich übernommen hat.

5. Veränderungen des Aussehens der Liegenschaft

Massnahmen, welche die äussere Gestalt und das Aussehen der Liegenschaft massgeblich beeinflussen, dürfen in jedem Fall nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ausgeführt werden. Dies gilt insbesondere für das Fällen allfällig bestehender Bäume, das Erstellen von Bauten, Einrichtungen oder Anlagen, wie Gartenhäuschen, Wintergärten, Pergolas, Volièren, Zäunen, Hecken, Kleintierställen, für den Anbau von Wintergärten etc.

6. Versicherungen

Die Verwaltung schliesst für die Stockwerkeigentümergeinschaft die üblichen und notwendigen Versicherungen ab. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschliesst über weitere Versicherungen, die sie für notwendig erachtet.

Ein Stockwerkeigentümer, der seine Stockwerkeigentumseinheit mit ausserordentlichen oder nachträglichen, in der Wertquote nicht erfassten Aufwendungen baulich ausgestattet hat, ist zur Uebernahme des darauf entfallenden zusätzlichen Prämienanteils oder zum Abschluss einer eigenen Zusatzversicherung verpflichtet.

Die Versicherung von Einrichtungen und Mobiliar, Glasbruch, Einbruch, Diebstahl sowie von Haftpflichtansprüchen gegen Einzelstockwerkeigentümer ist Sache jedes Stockwerkeigentümers.

7. Zerstörung des Gebäudes

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. Hierfür gelten die Bestimmungen von Ziffer VIII., Paragraph 4.

Die Stockwerkeigentümer, welche die Gemeinschaft fortsetzen wollen, können die Aufhebung abwenden durch Abfindung der ausscheidenden Stockwerkeigentümer in der Höhe des Verkehrswertes derer Stockwerkanteile vor dem Schadeneintritt. Die Abfindungssumme dient vorerst zur Deckung der Ansprüche der Grundpfandgläubiger der ausscheidenden Stockwerkeigentümer.

Für den Beschluss über den Wiederaufbau sind die Bestimmungen über die nützlichen Änderungen an der Liegenschaft gemäss Ziffer VI., Paragraph 3 anwendbar.

VII. Verwaltungsordnung

1. Träger der Verwaltung

Das gemeinschaftliche Eigentum wird verwaltet durch:

- die Versammlung der Stockwerkeigentümer,
- den Delegierten der Stockwerkeigentümergeinschaft
- den Verwalter

2. Stockwerkeigentümerversammlung

a. Zuständigkeit und Aufgaben

Die Stockwerkeigentümerversammlung entscheidet über alle Verwaltungsangelegenheiten, die nach Gesetz, Begründungsakt oder diesem Reglement gemeinschaftlich sind, soweit sie nicht dem Verwalter oder einem anderen Organ (z.B. Ausschuss) übertragen wurden.

In die Zuständigkeit der Eigentümerversammlung fallen insbesondere folgende Geschäfte:

- Wahl, Beaufsichtigung, Entlastung und Abberufung des Verwalters und seines eventuellen Stellvertreters
- Genehmigung der Jahresrechnung und der Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten auf die Stockwerkeigentümer

- Genehmigung des vom Verwalter vorgelegten Budgets samt Festsetzung der Höhe der Jahresbeiträge in den Erneuerungsfonds
- Wahl des Delegierten der Stockwerkeigentümer und Festlegung seiner Aufgaben und Kompetenzen
- Entscheide über Unterhalt, Erneuerung und Aenderung am gemeinschaftlichen Eigentum
- Beauftragung des Verwalters oder eines Dritten zur Prozessführung
- Erlass der vom Verwalter vorgelegten Hausordnung und weiterer Benützungsvorschriften über gemeinschaftliche Teile

b. Einberufung und Leitung der Versammlung

Die Versammlung wird vom Verwalter schriftlich einberufen. Die Einladung zur Versammlung muss den Eigentümern zusammen mit der Traktandenliste sowie den Unterlagen (Jahresrechnung, Kostenverteilung, Budget etc.) mindestens 10 Tage vor der Versammlung zugehen.

Die ordentliche Jahresversammlung findet jährlich, spätestens sechs Monate nach Beendigung des Rechnungsjahres statt.

Der Verwalter kann weitere ausserordentliche Versammlungen einberufen. Er ist dazu verpflichtet, wenn einer oder mehrere Stockwerkeigentümer, die mindestens drei Fünftel der Anteile vertreten, dies schriftlich unter Angabe des Grundes verlangen. Kommt der Verwalter dem Begehren nicht nach, kann die Einberufung durch die Eigentümer selber erfolgen.

Jedem Eigentümer steht das Recht zu, die Aufnahme bestimmter Geschäfte in die Traktandenliste der Eigentümerversammlung zu verlangen. Die Anträge haben der Verwaltung rechtzeitig in Schriftform zuzugehen.

Der Verwalter leitet die Versammlung. Die Beschlüsse sind zu protokollieren. Das Original des Protokolls wird vom Verwalter aufbewahrt.

Wenn nicht alle Stockwerkeigentümer anwesend bzw. vertreten sind, kann über nicht traktandierte Gegenstände nicht gültig entschieden werden. In diesem Fall sind Anträge während der Versammlung vom Verwalter zur Behandlung in einer künftigen Versammlung unter ordentlicher Ankündigung entgegenzunehmen.

c. Zustandekommen

Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich mehr als die Hälfte Wertanteile vertritt anwesend oder vertreten sind.

Bei ungenügender Beteiligung muss nach Ablauf von mindestens 10 Tagen erneut eine Versammlung einberufen werden. Für ihre Beschlussfähigkeit genügt es, wenn ein Drittel aller Stockwerkeigentümer anwesend oder vertreten sind.

d. Beschlussfassung

Wo Gesetz und Reglement nichts anderes festhalten, werden die Beschlüsse mit der Stimmenmehrheit der anwesenden und vertretenen Stockwerkeigentümer gefasst. Bei Stimmengleichheit ist die Mehrheit der Wertanteile entscheidend.

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

- Beschlüsse über Anträge aus der Versammlung
- Allgemeine Verwaltungsfragen, Hausordnung, nötige kleinere Anschaffungen
- Laufende Reparaturen und Unterhaltsarbeiten
- Wichtige Verwaltungsfragen, Wahl des Verwalters etc.
- Erneuerungs- und Umbauarbeiten sowie wesentliche Anschaffungen, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit bezwecken
- Erlass und Abänderung des Reglements (unter Vorbehalt der erforderlichen Einstimmigkeit und Art. 712g Abs. 2 ZGB).

Durch solche Verfügungen dürfen die Stockwerkeigentümer keine Beeinträchtigungen in ihrem Nutzungs- und Gebrauchsrecht erfahren und insbesondere ist die Verpfändung der Liegenschaft ausgeschlossen.

Der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bedürfen:

- Beschlüsse über die Abänderung des Reglementes, soweit sich dieses bezieht:

- die Stimmrechte in der Versammlung der Stockwerkeigentümer
- die Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen und die Verbindlichkeiten von Beschlüssen der Versammlung der Stockwerkeigentümer
- die Umschreibung der im Sonderrecht stehenden Teile des Gebäudes gemäss Ziffer II., Paragraph 2 (räumliche Ausscheidung)
- Begründung, Aenderung und Aufhebung eines Vorkaufs- oder Einspracherechtes der Stockwerkeigentümer
- unter Vorbehalt von Ziffer VI., Paragraph 4., Beschlüsse über Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung der Sache oder der Bequemlichkeit dienen
- Der Beschluss über die Aufhebung des Stockwerkeigentums

Auf dem Schriftweg kommt ein Beschluss nur zustande, wenn ihm sämtliche Stockwerkeigentümer zustimmen (Zirkularbeschlüsse).

e. Stimmrecht

An der Versammlung der Stockwerkeigentümer hat jeder Stockwerkeigentümer pro Wohnung eine Stimme. Zusätzliches Eigentum an Nebenräumen (z.B. Disporäumen) verschafft keine zusätzliche Stimme.

Steht eine Stockwerkeigentumseinheit im Eigentum mehrerer Personen (Miteigentum, Gesamteigentum), so haben diese insgesamt nur eine Stimme. Zur Abgabe dieser Stimme ist ein Vertreter zu bestimmen. Ueber die Vertretungsbefugnis ist dem Verwalter (Versammlungsleiter) spätestens vor Beginn der Versammlung eine schriftliche Vertretungsvollmacht vorzulegen.

Ist eine Stockwerkeigentumseinheit mit einer Nutzniessung oder einem Wohnrecht belastet, so haben sich der Stockwerkeigentümer und der Nutzniesser bzw. der Wohnrechtsberechtigte über die Ausübung des Stimmrechts zu verständigen. Ueber die Zuständigkeit zur Stimmrechtsabgabe ist dem Verwalter (Versammlungsleiter) spätestens vor Beginn der Versammlung eine schriftliche Vertretungsvollmacht vorzulegen.

f. Vertretung

Die Stockwerkeigentümer können sich in der Versammlung durch einen anderen Stockwerkeigentümer oder einen Dritten vertreten lassen. In diesen Fällen ist dem Verwalter (Versammlungsleiter) spätestens vor der Versammlung eine schriftliche Vertretungsvollmacht zuzustellen oder vorzulegen.

g. Anfechtung der Beschlüsse

Verstösst ein Versammlungsbeschluss gegen Gesetz oder Reglement, so kann er von jedem Eigentümer, der ihm nicht zustimmte, innert 30 Tagen seit Kenntnisnahme beim Richter angefochten werden.

3. Der Delegierte der Stockwerkeigentümer

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer wählt aus ihrem Kreis jeweils für die Dauer von zwei Jahren einen bis drei Stockwerkeigentümer als Delegierte.

Den Delegierten stehen folgende Aufgaben zu:

- Beratung des Verwalters
- Ueberprüfung der Geschäftsführung des Verwalters und Berichterstattung an die Versammlung der Stockwerkeigentümer
- Vorbereitung der Geschäfte der Versammlung der Stockwerkeigentümer mit dem Verwalter
- Besorgung der ihm von der Versammlung der Stockwerkeigentümer übertragenen eigenen Geschäfte

Bei Verhinderung des Verwalters vertritt der Delegierte die Gemeinschaft nach aussen.

Der Delegierte verhindert und schlichtet nach Möglichkeit Streitigkeiten zwischen dem Verwalter und Stockwerkeigentümern oder einzelnen von ihnen, welche sich auf das Verhältnis in der Gemeinschaft beziehen.

4. Der Verwalter

a. Wahl

Der Verwalter wird von der Versammlung auf bestimmte oder unbestimmte Zeit gewählt. Die Verwaltung kann einem Stockwerkeigentümer oder einer (natürlichen oder juristischen) Drittperson übertragen werden. Der Verwalter soll über die erforderlichen Fähigkeiten für die Erfüllung der ihm obliegenden Aufgaben verfügen.

Kommt keine Wahl zustande, so kann jeder Eigentümer die Bestimmung des Verwalters durch den Richter verlangen.

b. Zuständigkeit und Aufgaben

Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften des Gesetzes und des Reglementes sowie den Beschlüssen der Versammlung der Stockwerkeigentümer.

Er wacht darüber, dass bei der Ausübung der Sonderrechte wie bei der Benutzung der gemeinschaftlichen Teile die Vorschriften des Gesetzes, des Reglementes und der Hausordnung sowie weiterer Benützungsvorschriften beachtet werden.

Der spezielle Aufgabenkreis des Verwalters mit Abgrenzung der Kompetenzen usw. ist im Verwaltungsvertrag festgelegt.

Der Verwalter nimmt an den Versammlungen der Stockwerkeigentümer mit beratender Stimme teil, sofern er nicht selber Stockwerkeigentümer ist.

Im Besonderen unterstehen dem Verwalter folgende Aufgaben:

- Führen der Bücher sowie Aufbewahrung aller Akten und Pläne der Gemeinschaft
- Auskunftserteilung an die Stockwerkeigentümer (oder auf deren Veranlassung möglichen Rechtsnachfolgern) über die gemeinschaftlichen Angelegenheiten und Einblickgewährung in die einschlägigen Unterlagen und Belege
- Erstellen der Jahresrechnung
- Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten gemäss den Verteilschlüsseln der Gemeinschaftsordnung
- Ausarbeitung eines Kostenvoranschlages (Budgets) für das kommende Geschäftsjahr zuhanden der Eigentümerversammlung

- Abwicklung des Zahlungsverkehrs mit den Eigentümern und gegenüber Dritten (Mietern, Handwerker, Lieferanten etc.)
- Einziehen der Beiträge und Vorschüsse
- Verwahrung der gemeinschaftlichen Gelder auf gesonderten Konten im Namen der Gemeinschaft
- Anlegen und Verwalten der Mittel des Erneuerungsfonds
- Organisation der Eigentümerversammlungen (Vorbereiten der Geschäfte, Einladung, Leitung, Protokollerstellung etc.)
- Regelmässiges Kontrollieren des gemeinschaftlichen Eigentums
- Vorbereiten notwendiger und nützlicher Arbeiten zur Instandsetzung und zum Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile zuhanden der Eigentümerversammlung (Einholen von Offerten etc.)
- Ausführung der Beschlüsse der Eigentümerversammlung
- Durchsetzung der Gemeinschaftsordnung nach Gesetz, Reglement und Hausordnung gegenüber den Eigentümern und Dritten
- Abschluss von Verträgen im Namen der Gemeinschaft (Versicherungen, Hauswartvertrag, Mietverträge für gemeinschaftliche Räume etc.)
- Beaufsichtigung von Drittpersonen, die der Gemeinschaft verpflichtet sind, wie Hauswarte, Gärtner, Handwerker etc.

c. Verwaltungsvertrag

Die Stockwerkeigentümergeinschaft schliesst mit dem Verwalter einen Vertrag ab, der insbesondere Dauer des Amtes, Kündigung und die Grundsätze für die Bemessung der Entschädigung regelt.

d. Vertretung der Gemeinschaft

Im Rahmen seiner Kompetenzen vertritt der Verwalter die Gemeinschaft als auch die Stockwerkeigentümer in allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung nach aussen. Zur Prozessvertretung bedarf der Verwalter ausserhalb der vom Gesetz und Reglement vorgesehenen Fällen (beschleunigtes und summarisches Verfahren) der ausdrücklichen Ermächtigung durch die Eigentümer-

versammlung. In Dringlichkeitsfällen – zum Erlass vorsorglicher Massnahmen – kann die Genehmigung nachträglich erfolgen.

e. Abberufung

Vorzeitig kann der Verwalter von der Versammlung nur bei Vorliegen schwerer Gründe (grobes Verschulden) abberufen werden. Vorbehalten bleiben allfällige Ansprüche aufgrund des Verwaltungsvertrages.

Wird dem Antrag eines Eigentümers auf Abwahl aus wichtigem Grund nicht Folge geleistet, so kann dieser den Versammlungsbeschluss innert 30 Tagen anfechten und die Abberufung durch den Richter verlangen.

f. Haftung der Gemeinschaft für Handlungen des Verwalters

Für unerlaubte Handlungen des Verwalters haften weder die Gemeinschaft noch die einzelnen Stockwerkeigentümer

g. Einsprache gegen Verfügungen des Verwalters

Gegen selbständige Verfügungen des Verwalters kann der betroffene Stockwerkeigentümer innert 14 Tagen an die Versammlung der Stockwerkeigentümer Einsprache erheben. Die Versammlung entscheidet endgültig unter Vorbehalt von Ziff. VII., Paragraph 2, Absatz g. (gerichtliche Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung).

VIII. Aenderungen im Bestand der Gemeinschaft und Aufhebung des Stockwerkeigentums

1. Veräusserung und Belastung

Jeder Stockwerkeigentümer kann seine Einheit jederzeit veräussern oder belasten. Er ist verpflichtet, Rechtsnachfolger und dinglich belastete über die Rechte und Pflichten gemäss der Gemeinschaftsordnung in Kenntnis zu setzen.

Auf die Vereinbarung eines Vorkaufsrechtes zugunsten der anderen Stockwerkeigentümer wird verzichtet.

Auf die Errichtung eines Einspracherechtes gegen Veräusserungen oder Gebrauchsüberlassungen wird ebenfalls verzichtet.

2. Erwerber einer Stockwerkeigentumseinheit

Die von den Stockwerkeigentümern vereinbarten Beschlüsse (Begründungsakt, Reglement, Hausordnung und weitere Benützungsvorschriften), wie die von ihnen gefassten Verwaltungsbeschlüsse sowie allfällige richterliche Urteile und Verfügungen sind für alle Rechtsnachfolger eines Stockwerkeigentümers (z.B. Käufer) und für den Erwerber eines dinglichen Rechtes an einem Stockwerk (z.B. Pfandgläubiger) ohne Weiteres verbindlich.

Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, von den sich aus Vereinbarungen, Reglement und Beschlüssen ergebenden Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger Kenntnis zu geben.

Der Erwerber einer Stockwerkeigentumseinheit hat dem Verwalter den Eigentumsübergang umgehend zu melden.

3. Ausschluss eines Eigentümers

Ein Stockwerkeigentümer kann nur ausgeschlossen werden, wenn er sich eine schwere Pflichtverletzung gegenüber allen oder einzelnen Stockwerkeigentümern hat zu schulden kommen lassen, so dass diesen die Weiterführung der Gemeinschaft nicht mehr zugemutet werden kann. Dem Stockwerkeigentümer wird das Verhalten von Drittpersonen, denen er die Benutzung seiner Sache gestattet hat (Mitbewohner, Mieter etc.), wie sein eigenes angerechnet.

Der Ausschluss kann nur durch richterliches Urteil auf Klage eines oder mehrerer Eigentümer erfolgen, nachdem die Stockwerkeigentümerversammlung den Ausschluss mit einfachem Mehr der Anwesenden beschlossen hat. Auszuschliessende sind vom Stimmrecht ausgenommen.

Falls der Ausgeschlossene seine Stockwerkeigentumseinheit nicht binnen der vereinbarten oder vom Richter angesetzten Frist veräussert hat, veranlasst der Verwalter deren öffentliche Versteigerung gemäss den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken.

Die Bestimmungen über den Ausschluss findet sinngemäss Anwendung auf Personen, die an einem Stockwerk ein Nutzniessungsrecht oder Wohnrecht besitzen oder dieses aufgrund eines im Grundbuch vorgemerkten Miet- oder Pachtvertrages nutzen.

4. Aufhebung des Stockwerkeigentums

Das Stockwerkeigentum kann nur mit der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer aufgehoben werden.

Vorbehalten bleibt die Aufhebung bei Zerstörung des Gebäudes oder infolge richterlicher Anordnung.

Im Falle der vorerwähnten Aufhebungsgründe sowie bei einer allfälligen gemeinsamen Veräusserung des Stockwerkeigentums insgesamt, teilen sich die Stockwerkeigentümer den Erlös im Verhältnis der Wertquoten ihrer Anteile im Zeitpunkt der Aufhebung des Stockwerkeigentums.

IX. Verschiedenes

1. Zustellungsdomizil (Briefkasten)

Zustellungen an die Stockwerkeigentümergeinschaft können an die Adresse des Verwalters wirksam vorgenommen werden. Soweit erforderlich, hat der Verwalter die Gemeinschaft innert nützlicher Frist darüber zu informieren.

2. Gerichtsstand

Die Stockwerkeigentümer anerkennen für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis den Ort der Liegenschaft als Gerichtsstand. Eigentümer mit Wohnsitz im Ausland wählen den Ort der Liegenschaft ausdrücklich auch als Betreibungsdomizil.

Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die Gerichtsstand-Bestimmungen seinem Rechtsnachfolger ausdrücklich zu übertragen.

Dieses Reglement ist durch die Eigentümerin auf den Zeitpunkt der Begründung des Stockwerkeigentums erlassen und zur Anmerkung im Grundbuch angemeldet worden.

Frauenfeld,

Die Begründerin des Stockwerkeigentums:

STUTZ AG, HATSWIL

Der Bevollmächtigte:

ANHANG A

Verzeichnis der Stockwerke
(Aufteilung der Stockwerke mit Aufteilungsplänen Nr. 1 bis Nr. 6):

StWE-Blatt	Gegenstand	Farbbezeichnung	Wertquote
S2242	4 ½-Zimmer-Wohnung B 01 Erdgeschoss rechts mit Keller B 01 im Untergeschoss	braun	106/1000
S2243	4 ½-Zimmer-Wohnung B 02 EG/1. OG Mitte mit Keller B 02 im Untergeschoss	dunkelgrün	116/1000
S2244	3 ½-Zimmer-Wohnung B 03 Erdgeschoss links mit Keller B 03 im Untergeschoss	rotorange	100/1000
S2245	4 ½-Zimmer-Wohnung B 11 1. Obergeschoss rechts mit Keller B 11 im Untergeschoss	dunkelblau	112/1000
S2246	3 ½-Zimmer-Wohnung B 12 1. Obergeschoss links mit Keller B 12 im Untergeschoss	hellgrün	106/1000
S2247	4 ½-Zimmer-Wohnung B 21 2. Obergeschoss rechts mit Keller B 21 im Untergeschoss	hellblau	118/1000
S2248	2 ½-Zimmer-Wohnung B 22 2. Obergeschoss Mitte mit Keller B 22 im Untergeschoss	grau	82/1000
S2249	3 ½-Zimmer-Wohnung B 23 2. Obergeschoss links mit Keller B 23 im Untergeschoss	gelb	112/1000
S2250	5 ½-Zimmer-Wohnung B 31 Dachgeschoss mit Keller B 31 im Untergeschoss	ocker	140/1000
S2251	Disporaum 1 im Untergeschoss	hellviolett	4/1000

S2252

Disporaum 2 im
Untergeschoss

dunkelviolettt 4/1000

Total

1000/1000
