

# REGLEMENT

H. R. Vogel

der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft "Geissbühl - Süd, Elgg"  
Elgg, Kat. Nr. 3440 Haus 1 Hertenstrasse 3 8353 Elgg

---

Als Grundlage dieses Reglementes gelten die Bestimmungen des ZGB betreffend das Miteigentum und das Stockwerkeigentum, soweit sie durch die Begründungserklärung und nachstehend nicht ergänzt oder abgeändert wurden.

## 1. Benutzungsordnung:

### 1.1 Sonderrecht:

Das Sonderrecht eines jeden Stockwerkeigentümers hat alle Bauteile innerhalb seiner Stockwerkeinheit zum Gegenstand, welche beseitigt oder umgestaltet werden können, ohne dass dadurch der Bestand, die Festigkeit, die konstruktive Gliederung oder die äussere Gestalt des Gebäudes beeinträchtigt werden.

Im besondern sind Gegenstände des Sonderrechtes:

die inneren Zwischenwände, soweit sie keine tragende Funktion haben; die Fussböden und die Decken ausserhalb der Betondecke und der isolierten Unterlagsböden; die Verkleidung der Wände, auch der gemeinschaftlichen; die inneren Türen; alle eingebauten Schränke; Küchen-, WC- und Badeeinrichtungen; die Leitungen von ihren Abzweigungen an zu den einzelnen Räumen der Stockwerkeinheit (exkl. der Durchgangsleitungen), sowie die zugehörigen Garageboxen Nr. 1 - 4 und die Abstellräume Nr. 1 - 4.

1.2 Jeder Stockwerkeigentümer hat sich in der Benützung der ihm zu ausschliesslicher Benützung zustehenden Räume so zu verhalten, dass die andern Hausbewohner durch ihn in der Benützung ihrer eigenen Stockwerkanteile nicht gestört werden.

1.3 Untersagt ist jede Benutzungsart oder bauliche Veränderung, die mit der im Begründungsakt des Stockwerkeigentums für die betreffende Stockwerkeinheit vorgesehenen Zweckbestimmung offensichtlich im Widerspruch steht. Verboten ist in jedem Falle alles, durch das die Liegenschaft oder Leben und Gesundheit ihrer Bewohner und Benützer geschädigt oder gefährdet werden oder das gute Aussehen des Hauses eine Einbusse erleidet. Das Anbringen von Reklamevorrichtungen aller Art an der Aussenseite des Gebäudes oder in den gemeinsamen Bauteilen ist nur mit Zustimmung der Eigentümerversammlung zulässig.

### 1.4 Verbotene Tätigkeiten:

In den Stockwerkeinheiten und Nebenräumen des Hauses darf keine Tätigkeit ausgeübt werden, von welcher lästige oder schädliche Einwirkungen, wie Lärm, Erschütterungen, üble Gerüche, usw. auf die Einheit anderer Stockwerkeigentümer ausgehen, oder die den guten Ruf des Hauses beeinträchtigen können.

1.5 Jeder Stockwerkeigentümer ist dafür haftbar, dass die in den Ziffern 1.2 bis 1.4 aufgestellten Regeln auch von denjenigen Personen eingehalten werden, denen er als Nutzniesser, Wohnberechtigter, Mieter, Angehöriger oder Angestellter die Benützung seines Stockwerkanteils gestattet.

1.6 Alle einem Stockwerkeigentümer zur ausschliesslichen Benützung im Sonderrecht zugewiesenen Räume, Einrichtungen und Bodenflächen sind von ihm auf eigene Kosten in gutem Zustande zu unterhalten.

- 1.7 Der Verwalter und die von ihm zugezogenen Fachleute haben das Recht, die in ausschliesslicher Benutzung eines Stockwerkeigentümers stehenden Räume zu betreten, soweit dies zur Feststellung und Behebung von Schäden am Gebäude und an seinen Einrichtungen nötig ist. Der Stockwerkeigentümer und die von ihm zur Benutzung dieser Räume ermächtigten Drittpersonen sind gehalten, nötige oder von der Eigentümerversammlung beschlossene Bauarbeiten in diesen Räumen zu dulden; ein Entschädigungsanspruch besteht nur in den vom Gesetz vorgesehenen Fällen. Ausser in Notfällen hat eine angemessene Voranzeige der Besichtigung und der Arbeitsausführung zu erfolgen und es ist auf die Wünsche der Bewohner jede mögliche Rücksicht zu nehmen; das heimliche Betreten ohne Wissen der Bewohner ist strikte untersagt.
- 1.8 In der Benützung der gemeinschaftlichen Räume, Einrichtungen und der ausserhalb des eigentlichen Gebäudes liegenden Teile des Grundstückes haben alle Stockwerkeigentümer und die von ihnen zur Benutzung zugelassenen sonstigen Personen mit gebotener Rücksicht auf die Mitbewohner zu verfahren und sich an die dafür aufgestellten Benützungsordnungen zu halten. Die Ziffern 1.2 und 1.3, sowie 1.4 dieses Reglementes sind anwendbar.
- 1.9 Soweit die Reinigungs- und Unterhaltsarbeiten in den gemeinschaftlichen Teilen des Grundstückes nicht durch einen Hauswart, Gärtner oder Dritte besorgt werden, ist jeder Stockwerkeigentümer verpflichtet, nach Massgabe der Hausordnung, eines Benützungs- oder Reinigungsreglementes daran mitzuwirken.
- 1.10 Die Einzelheiten für die Benützung und Reinigung der gemeinschaftlichen Teile des Grundstückes und der technischen Einrichtungen werden in einer Hausordnung umschrieben, welche von der Eigentümerversammlung in gleicher Weise wie Aenderungen an diesem Reglement beschlossen werden; diese Hausordnung ist für alle Stockwerkeigentümer und Personen, für welche diese nach Ziff. 1.5 dieses Reglementes haften, verbindlich.  
  
Es ist zulässig, nach denselben Grundsätzen und mit derselben Wirkung für die Benutzung einzelner technischer Einrichtungen oder für die Reinigung besondere Reglemente aufzustellen.
- 1.11 Hausordnung, Benützungs- und Reinigungsreglemente werden erstmals von der Verwaltung aufgestellt.
- 1.12 Erlangt ein Stockwerkeigentümer von Gefahren Kenntnis, welche dem Grundstück, den Bauten darauf oder Einrichtungen darin drohen, so hat er sofort, nach Vorkehren des Unaufschiebbaren, dem Verwalter Mitteilung zu machen. Greift der Verwalter nicht rechtzeitig ein, so hat jeder Stockwerkeigentümer das Recht, seinerseits das Nötige vorzukehren, um die drohende Gefahr abzuwenden. Für seine dafür gemachten Aufwendungen hat er Anspruch auf Ersatz durch die Eigentümergemeinschaft.
- 1.13 Zugewiesene Benützungsrechte:  
In Bezug auf die zugewiesenen ausschliesslichen Benützungsrechte, welche den Berechtigten ohne ihre ausdrückliche Zustimmung nicht entzogen werden können, gilt folgende Regelung:

1.14 Balkone und Dachterrasse

Die im Aufteilungsplan eingezeichneten Balkone und die Dachterrasse der Attika-Wohnung stehen den Eigentümern der entsprechenden Stockwerkeinheiten zur alleinigen Benützung zu.

1.15 Kellerabteile

Der Schutzraum dient in Friedenszeiten als Keller. Die einzelnen Abteile stehen den Stockwerkeigentümern wie folgt zur ausschliesslichen Benützung zu:

Nr. 1 dem Eigentümer der 4-ZW Nr. 1 im Erdgeschoss

Nr. 2 dem Eigentümer der 5-ZW Nr. 2 im Erdgeschoss

Nr. 3 dem Eigentümer der 6-ZW Nr. 3 im Obergeschoss + Attika

Nr. 4 dem Eigentümer der 5-ZW Nr. 4 im Obergeschoss

1.16 Zivilschutz:

Im Kriegsfall oder auf behördliche Aufforderung hin ist der Schutzraum von den Eigentümern zu Zivilschutzzwecken ganz oder teilweise zur Verfügung zu stellen. Die Kosten von Aenderungen oder Ergänzungen der bestehenden Einrichtungen, die durch gesetzliche oder behördliche Anordnung vorgenommen werden müssen, sowie nachgewiesene finanzielle Schäden der Eigentümer bei teilweisem oder vollständigem Entzug der Räume, gehen zu Lasten der Stockwerkeigentümergeinschaft.

1.17 Vermietung und Nutzung:

Die Stockwerkeigentümer haben, vorbehältlich Ziff. 1.16 hievor, das Recht, ihre Kellerabteile zu vermieten oder diese durch Dritte nutzen zu lassen.

Für Vermietung und Nutzung sind neben den in diesem Verwaltungsreglement definierten Grundsätzen auch die allgemeinen Usancen und Vorschriften der Hausordnung über die Benützung der Kellerabteile massgebend.

1.18 Autoabstellplätze im Freien

Gemäss Dienstbarkeitsvertrag steht den Eigentümern von Kat. 3440 (Haus 1) das Recht zu, den südlichen Parkplatz auf Kat. 3441 dauernd und unentgeltlich als Autoabstellplatz zu benützen.

Dieser Parkplatz steht dem Eigentümer der 6-Zimmer-Attikawohnung Nr. 3 zur ausschliesslichen Benützung zu.

1.19 Vermietung und Nutzung:

Der berechtigte Stockwerkeigentümer hat das Recht, seinen Parkplatz zu vermieten oder ihn durch einen Dritten nutzen zu lassen.

Für Vermietung und Nutzung sind ebenfalls die in diesem Verwaltungsreglement definierten Grundsätze, sowie die allgemeinen Usancen und Vorschriften der Hausordnung massgebend.

1.20 Unterhaltskosten:

Die Kosten für den Unterhalt des Autoabstellplatzes gehen vollumfänglich zulasten der Eigentümer von Kat. 3440.

## 2. Kostenordnung:

- 2.1 Zu den allgemeinen Unkosten gehören die Auslagen für den laufenden Betrieb und Unterhalt, für Reparaturen und Erneuerungen der gemeinschaftlichen Teile des Grundstückes, des Gebäudes, sowie der gemeinschaftlichen Anlagen, Einrichtungen und Parkplätze, die Prämien der gemeinschaftlichen Versicherungen, ferner die Entschädigung des Verwalters und die zu tragenden öffentlich-rechtlichen Beiträge und Steuern, sowie die anteiligen Kosten für den Unterhalt der Privatstrasse Kat. 3443.

Diese Ausgaben sind von allen Stockwerkeigentümern gemeinsam zu tragen; sie werden auf sie im Verhältnis ihrer Wertquoten verteilt.

- 2.2 Die Versicherung der Gebäude gegen Brand- und gegen Wasserschaden wird von der Eigentümergemeinschaft für das ganze Objekt, einschliesslich der baulichen Einrichtungen in den von den einzelnen Stockwerkeigentümern ausschliesslich benutzten Räumen, abgeschlossen, ebenso eine Eigentümer-Haftpflichtversicherung. Die Prämien für diese Versicherungen sind von den Stockwerkeigentümern nach Massgabe ihrer Wertquoten zu tragen.

Hat ein Stockwerkeigentümer in den von ihm ausschliesslich benutzten Räumen besonders kostspielige bauliche oder technische Einrichtungen getroffen, die an sich in die Gebäudeversicherung fallen, so kann er für den die üblichen Kosten seines Rauminhaltes übersteigenden Betrag zur Leistung eines zusätzlichen Prämienanteils verpflichtet werden.

- 2.3 Zur Verteilung der Kosten grösserer Reparaturen und Unterhaltsarbeiten auf mehrere Jahre wird ein Erneuerungsfonds geschaffen, über dessen Aeuferung und Verwendung die Eigentümerversammlung beschliesst. Die Beiträge für den Erneuerungsfonds sollen in der Regel insgesamt jährlich  $\frac{1}{2}$  % der Brandversicherungssumme nicht übersteigen. Sie werden im Verhältnis der Wertquoten festgesetzt und sind innert 30 Tagen nach Durchführung der Jahresversammlung zu bezahlen.

Der Erneuerungsfonds soll normalerweise die Höhe von 3 % der Brandversicherungssumme nicht übersteigen.

Zahlungen für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten, sowie die Begleichung von Aufwendungen die im Interesse der Gemeinschaft liegen, können vom Verwalter ohne Beschluss der Eigentümerversammlung zu Lasten des Erneuerungsfonds bestritten werden, wenn ihm hiefür keine andern Mittel zur Verfügung stehen.

Die Einlagen werden auf die Stockwerkeigentümer im Verhältnis der Wertquoten verteilt. Der Fonds gehört der Gemeinschaft. Verkauft ein Stockwerkeigentümer seine Wohnung, so hat er kein Anrecht auf irgendwelche Rückzahlungen. Hingegen kann sich der Verkäufer seinen Anteil am Erneuerungsfonds vom Käufer vergüten lassen.

- 2.4 Heizkosten, Warmwasser, Allgemeinbeleuchtung, Hauswartung, Unterhaltsarbeiten und Allgemeinkosten:

Diese anfallenden Kosten werden im Verhältnis der Wertquoten der im Sonderrecht ausgeschiedenen Stockwerkeinheiten auf die betreffenden Eigentümer verteilt.

- 2.5 Von der Verwaltung ist ein Voranschlag der Ausgaben aufzustellen und zusammen mit dem Entwurf einer provisorischen Verteilungsliste auf die einzelnen Stockwerkeigentümer der Eigentümerversammlung vorzulegen. Für das erste Kalenderjahr werden Voranschlag und Kostenverteiler durch den Verwalter, gestützt auf approximative Erfahrungszahlen, festgelegt.

2.6 Einzahlungen oder Akontozahlungen, Verrechnung und Abrechnung über die gemäss den Ziffern 2.1 bis 2.4 anfallenden Kosten werden durch den Verwalter geregelt; seine Weisungen sind für alle Stockwerkeigentümer verbindlich.

2.7 Sicherung der Forderungen für die Akontozahlungen an die gemeinschaftlichen Kosten und die Beiträge in den Erneuerungsfonds:

Für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Forderungen hat die Gemeinschaft Anspruch auf Eintragung eines Pfandrechtes am Anteil des säumigen Stockwerkeigentümers.

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

Der Gemeinschaft steht für die gleichen Forderungen zudem ein Retentionsrecht an den beweglichen Sachen zu, die sich in den Räumen eines Stockwerkeigentümers befinden und zu deren Einrichtung oder Benutzung gehören.

Pfand- und Retentionsrecht bestehen auch für Forderungen aus Bezug von Warmwasser und Wärme sowie für Ansprüche aus Ersatzvornahme.

### 3. Verwaltungsordnung:

#### 3.1 Träger der Verwaltung:

Träger der Verwaltung ist eine von der Gemeinschaft zu bezeichnende natürliche oder juristische Person oder Gesellschaft, die nachstehend als Verwalter bezeichnet wird. Er berät sich mit den Vertretern der Stockwerkeigentümer und ruft die notwendigen Eigentümerversammlungen ein.

#### 3.2 Instandhaltungspflicht:

Der Verwalter ist verpflichtet, im Rahmen eines Budgets oder nach Gesetz alle Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten ausführen zu lassen, welche nötig sind, um dem Gebäude und der Liegenschaft ihren Wert und ihre Gebrauchsfähigkeit ungeschmälert zu erhalten. Die einzelnen Arbeiten werden vom beauftragten Verwalter angeordnet, der auch ihre Ausführung überwacht.

3.3 Oberstes Organ der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft ist die Eigentümer-Versammlung. Ihr steht die Befugnis zum Entscheid in allen von der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer zu lösenden Probleme zu, soweit dafür nicht durch gesetzliche Vorschrift, den Begründungsakt oder das Verwaltungs-Reglement der Delegierte oder der Verwalter zuständig sind.

Für die Einberufung und Leitung der Versammlungen, die Ausübung des Stimmrechtes darin und die Beschlussfähigkeit sind die in ZGB Art. 712 n, 712 o und 712 p aufgestellten Regeln massgebend; im übrigen finden die Bestimmungen von ZGB Art. 64 - 68 über die Vereinsversammlung sinngemässe Anwendung.

#### 3.4 Ordentliche Versammlung:

Die Eigentümerversammlung findet ordentlicherweise einmal im Jahr statt, und zwar innert sechs Monaten seit Abschluss des Geschäftsjahres, welches mit dem Kalenderjahr zusammenfällt, soweit die Beschlüsse nicht auf dem Zirkularweg gefasst werden können und sofern nicht mehrere Eigentümer, die mindestens einen Fünftel der Wertquoten besitzen, ausdrücklich die Einberufung einer Versammlung verlangen.

#### 3.5 Ausserordentliche Versammlung:

Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft der Verwalter oder die Delegation der Stockwerkeigentümer es für nötig erachten, oder wenn mehrere Eigentümer, die mindestens einen Fünftel der Wertquoten besitzen, dies verlangen.

3.6 Einberufung:

Die Versammlungen werden vom Verwalter einberufen.

3.7 Vorsitz, Protokoll:

Für jede Versammlung muss ein Protokollführer bezeichnet werden, der nicht Stockwerkeigentümer zu sein braucht. Das Protokoll ist nach erfolgter Genehmigung vom Protokollführer, vom Verwalter als Vorsitzendem, bzw. von einem an dessen Stelle den Vorsitz führenden Stockwerkeigentümer und einem stimmberechtigten Versammlungsteilnehmer zu unterzeichnen. Das Protokoll ist vom Verwalter aufzubewahren.

3.8 Sofern nicht durch Gesetz, Begründungsakt, frühere Beschlüsse der Eigentümerversammlung oder Verwaltungsreglement etwas anderes vorgeschrieben wird, kommen die Beschlüsse der Eigentümerversammlung durch die Zustimmung der Mehrheit der an der Versammlung anwesenden oder vertretenen Stockwerkeigentümer, ohne Berücksichtigung der Anzahl der ihnen zustehenden Wertquoten, zustande. Besitzt ein Stockwerkeigentümer mehrere Stockwerkeinheiten, so berechtigt ihn jede Einheit zur Abgabe einer Stimme. Jeder Stockwerkeigentümer kann seinen Anteil durch ein Mitglied seiner Hausgemeinschaft oder einen andern Stockwerkeigentümer vertreten lassen. Ein Stockwerkeigentümer kann nur ein Vertretungsmandat übernehmen.

3.9 Voranschlag und Jahresrechnung sowie alle Anträge, zu deren Annahme Einstimmigkeit oder auch die Zustimmung einer Mehrheit nach Wertquoten nötig ist, müssen mit der Einladung zur Versammlung, und zwar mindestens 10 Tage vor derselben, allen Stockwerkeigentümern schriftlich zugestellt werden. Stimmen alle Stockwerkeigentümer den Anträgen durch schriftliche Erklärung vor dem Versammlungstermin zu, dann kann die Versammlung unterbleiben.

3.10 Die Eigentümerversammlung wählt gleichzeitig mit dem Verwalter auch einen "Delegierten der Verwaltung" und einen Stellvertreter des Delegierten. Die beiden letzteren stehen dem Verwalter beratend zur Seite, sie haben dessen Geschäftsführung zu prüfen und der Versammlung über die in Ziff. 3.3 erwähnten schriftlichen Vorlagen Bericht und Antrag zu stellen. Es können ihnen von der Versammlung weitere Aufgaben übertragen werden. Ihre Tätigkeit ist ehrenamtlich und somit nicht entschädigt. Der Delegierte vertritt die Verwaltung, wenn diese an der Ausübung ihrer Funktion verhindert ist.

3.11 Für die Wahl und Abberufung des Verwalters sind die in ZGB Art. 712 q und 712 r aufgestellten Regeln massgebend; seine Amtsdauer beträgt drei Jahre. Für die ersten drei Jahre wird die Verwaltung

Herrn Dr. Jörg Kundt, Hertenstrasse 3, 8353 Elgg

übergeben. Als Sachverständiger steht auf Anfrage Herr Bernhard Doggwiler, Treuhänder, Stadthausstrasse 81, Winterthur, der Verwaltung beratend zur Seite.

3.12 Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters richten sich nach der in ZGB Art. 712 s und 712 t dafür aufgestellten Regelung, soweit nicht durch dieses Reglement oder dem Verwaltungsvertrag ausdrücklich etwas anderes bestimmt wird.

#### 4. Ausschluss aus der Gemeinschaft:

4.1 Ein Stockwerkeigentümer kann aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn er seine Pflichten gegenüber der Gemeinschaft gröblich und fortgesetzt verletzt oder wenn er selber oder Personen, denen er den Gebrauch seiner Stockwerkeinheit oder einzelner Räume derselben überlassen hat, oder für die er einzustehen hat, sich gegenüber Eigentümern oder Bewohnern anderer Stockwerkeinheiten ein dermassen ungebührliches Betragen hat zuschulden kommen lassen, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann.

4.2 Im besonderen kann ein Ausschluss erfolgen aus folgenden Gründen:

- wenn der Stockwerkeigentümer die Verpflichtung zur ordnungsgemässen Instandhaltung der ihm gehörenden Stockwerkeinheiten dauernd und schwer verletzt, so dass darunter der bauliche Zustand des Hauses leidet oder dessen äussere Erscheinung beeinträchtigt wird;
- wenn er sich beharrlich der Vornahme von Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten an gemeinschaftlichen Bauteilen und Einrichtungen innerhalb seiner eigenen Stockwerkeinheit widersetzt;
- wenn er für die Gemeinschaft oder für einzelne Stockwerkeigentümer nachteilige Aenderungen an gemeinschaftlichen Grundstück- oder Gebäudeteilen vorgenommen hat und sich der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes widersetzt oder sich weigert, den verursachten Schaden zu ersetzen;
- wenn er oder ihm angehörige Personen ein friedliches Zusammenleben und einen nachbarlichen Verkehr, wie er unter Hausgenossen nach Brauch und guter Sitte üblich ist, durch verletzendes, gewalttätiges, arglistiges oder anstössiges Verhalten unmöglich machen;
- wenn er die wiederholte Aufforderung des Verwalters oder eines sonstigen Vertreters der Gemeinschaft missachtet, Personen, denen er seine Stockwerkeinheit oder Teile derselben zum Gebrauch überlassen hat, wegen ihres unerträglichen Verhaltens im Sinne von Ziffer 4.1 und 4.2 hievor innert nützlicher Frist aus dem Hause zu entfernen.

4.3 Der Ausschluss eines Stockwerkeigentümers erfolgt durch richterliches Urteil auf Klage im ordentlichen Verfahren, welche mit der einfachen Mehrheit aller übrigen Stockwerkeigentümer nach Stimmen und Anteilen beschlossen wird.

4.4 Ausschluss von anderen Berechtigten:

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

#### 5. Aufhebung des Stockwerkeigentums:

5.1 Das Stockwerkeigentum kann nur durch Vereinbarung aller Stockwerkeigentümer aufgehoben werden.

5.2 Vorbehalten bleibt die Aufhebung bei 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.

5.3 Die Stockwerkeigentümer, welche die Gemeinschaft fortsetzen wollen, können die Aufhebung durch Abfindung der übrigen Stockwerkeigentümer zum Verkehrswert im Falle des Wiederaufbaues abwenden.

5.4 Mangels anderweitiger Abrede teilen die Stockwerkeigentümer den Erlös aus der Veräußerung der ganzen Liegenschaft im Verhältnis ihrer Wertquoten.

## 6. Verschiedenes:

6.1 Dieses Reglement ist im Grundbuch angemerkt.

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

6.2 Dieses Reglement kann jederzeit durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer abgeändert werden.

Es bedarf hiezu der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich mehr als die Hälfte der Wertquoten besitzen.

Vorbehalten bleibt die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer, wo dies vorgeschrieben ist.

6.3 Gerichtsstandsklausel:

Für alle Streitigkeiten, die sich aus dem Stockwerkeigentumsverhältnis ergeben können, gilt unter ausdrücklichem Verzicht auf den ordentlichen Wohnsitzgerichtsstand **W i n t e r t h u r** als Gerichtsstand.

6.4 Domizil:

Für Stockwerkeigentümer mit Wohnsitz im Ausland ist für allfällige Betreibungen Domizil in **E l g g**; dieses besteht an der Adresse des Verwalters.

6.5 Zustellungen an die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer können am Domizil des Verwalters wirksam vorgenommen werden. Der Verwalter trägt die Verantwortung dafür, dass die Stockwerkeigentümer vom Inhalte dieser Zustellungen, wo notwendig, innert nützlicher Frist Kenntnis erhalten.

6.6 Verweis auf gesetzliche Bestimmungen:

Soweit dieses Reglement nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über das Stockwerkeigentum (Art. 712 ff.) und über das einfache Miteigentum (Art. 647 ff.).

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