Häberlin Architekten HTL/STV AG, 8555 Müllheim

---

# NUTZUNGS- UND VERWALTUNGREGLEMENT

---

der
Stockwerkeigentümergemeinschaft „Kleeblatt", Attikerstrasse 37/39, 8542 Wiesendangen Kataster Nr. 4270 GB Wiesendangen

---


**A) Aufteilung des Eigentums**

Art. 1 Gegenstand des Stockwerkeigentums
2 Aufteilung der Liegenschaft
3 Sonderrecht
4 Gemeinschaftliche Teile

**B) Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume**

Art. 5 Grundsatz
6 Zweckbestimmung
7 Unterhaltspflicht
8 Verantwortlichkeit
9 Zutrittsrecht

**C) Benutzung der gemeinschaftlichen Teile**

Art. 10 Gemeinschaftliche Benutzung
11 Sondernutzung an gemeinschaftlichen Teilen
12 Hausordnung

**D) Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten**

Art. 13 Begriff gemeinschaftliche Kosten
14 Grundsätzliche Kostenverteilung
15 Erneuerungsfonds
16 Vorschüsse
17 Abrechnung

**E) Versicherungen, Unterhalt, Umbau und Erneuerung**

Art. 18 Versicherungen
19 Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten
20 Nützliche Änderungen an der Liegenschaft
21 Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen
22 Zerstörung des Gebäudes, Wiederaufbau

**F) Die Verwaltung**

Art. 23 Träger der Verwaltung
24 Versammlung der Stockwerkeigentümer, Zuständigkeit
25 Durchführung
26 Beschlussfähigkeit
27 Stimmrechtausübung
28 Beschlussfassung
29 Anfechtung
30 Verwalter, Wahl und Abberufung
31 Verwaltervertrag
32 Stellvertretung
33 Aufgaben und Befugnisse im Allgemeinen
34 Einzelne Befugnisse und Aufgaben des Verwalters
35 Vertretung der Gemeinschaft

**G) Verschiedenes, Schlussbestimmungen**

Art. 36 Grundbuchanmerkungen
37 Gerichtsstand, Domizil
38 Rechtsnachfolge
39 Anwendbares Recht

# NUTZUNGS- UND VERWALTUNGSREGLEMENT

Stockwerkeigentümergemeinschaft „Kleeblatt", Attikerstrasse 37/39, 8542 Wiesendangen Kataster Nr. 4270 GB Wiesendangen

## A Aufteilung des Eigentums

### Art. 1 Gegenstand des Stockwerkeigentums

An der Liegenschaft Grundbuch Wiesendangen Nr. 4270 besteht Stockwerkeigentum i. S. von Art. 712 a ff ZGB.

Jede Stockwerkeinheit ist ein Miteigentumsanteil, der mit dem Sonderrecht verbunden ist, bestimmte Teile des Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen.

### Art. 2 Aufteilung der Liegenschaft

1. Die Liegenschaft ist gemäss Eintrag im Grundbuch in Stockwerkeigentum aufgeteilt, wobei für jede Einheit ein besonderes Grundbuchblatt besteht. Es wird diesbezüglich auf die im Begründungsakt bzw. im Anhang I zu diesem Reglement festgehaltenen Aufteilung in Stockwerkeinheiten und Wertquoten verwiesen.

2. Die Aufteilung des Gebäudes ergibt sich im Einzelnen aus den Aufteilungsplänen, die Bestandteil des Begründungsaktes sind.

3. Das Sonderrecht ist mit dem betreffenden Miteigentumsanteil untrennbar verbunden.

### Art. 3 Sonderrecht

1. Das Sonderrecht umfasst die zur betreffenden Stockwerkeinheit gehörenden Räume und Einrichtungen. Lage und Grösse der Räume ergeben sich aus den Aufteilungsplänen.

2. Gegenstand des Sonderrechtes sind insbesondere:
   - die inneren Zwischenwände, soweit sie keine tragende Funktion haben.
   - die Fussböden, deren Beläge und der Deckputz.
   - die innere Verkleidung der Wände gegen die im Sonderrecht stehenden Räume.
   - die Türen (einschliesslich der Abschlusstüren gegen gemeinschaftliche Räume, diese jedoch nur auf der Innenseite).

- die eingebauten Schränke
- die Küchen-, Bade- und Toiletteneinrichtungen
- die Leitungen, soweit sie ausschliesslich einer Stockwerkeinheit dienen, ab Abzweigung der gemeinschaftlichen Leitungen.
- die Fensterinnenseite und Sonnenschutzeinrichtungen, soweit sie nicht einen Bestandteil der Fassadenkonstruktion bilden.
- allfällige Cheminéeöfen bis zur gemeinschaftlichen Kaminanlage.

## Art. 4 Gemeinschaftliche Teile

1. Gemeinschaftlich sind alle Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen, an denen kein Sonderrecht besteht.

2. Generell betrifft dies insbesondere:
   - den Grund und Boden der Liegenschaft.
   - die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume der Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind
   - Teile, welche die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen.
   - alle Anlagen und Einrichtungen, die auch den anderen Stockwerkeigentümern oder mehreren von ihnen für die Benützung ihrer Räume dienen, gleichgültig, ob sie sich innerhalb oder ausserhalb der Räume, an denen Sonderrecht besteht, befinden.

3. Im Speziellen sind folgende Räume und Anlagen gemeinschaftlich, wobei die Bestimmungen in Art. 11 hiernach (Sondernutzung) vorbehalten bleiben:
   - Liftanlagen und Treppenhäuser UG - Attikageschoss
   - Technikräume
   - Abwarträume
   - Kinderwagen-/Veloräume
   - Abfall-/Grün-Containerplatz
   - SpielwieseKleinkinder-/Spielplatz
   - 5 Besucherparkplätze
   - Zugangswege, Sickersteine und Rabatten

4. Gemeinschaftlich sind ferner die für die Verwaltung und den Unterhalt der Liegenschaft gebildeten Rückstellungen, die Apparate und Gerätschaften für die Reinigung und Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile sowie der Erneuerungsfonds.

## B Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume

### Art. 5 Grundsatz

In der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung der in seinem Sonderrecht stehenden Räume ist der Stockwerkeigentümer frei, soweit

- dies mit den gleichen Rechten jedes andern Stockwerkeigentümers und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbart ist
- dadurch der Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes, der Räume anderer Stockwerkeigentümer oder die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes nicht beeinträchtigt werden
- dadurch den anderen Stockwerkeigentümern die bisherige Benutzung ihrer Räume nicht erschwert oder verunmöglicht wird
- dieses Reglement keine Einschränkung enthält

Soweit vor den Stockwerkeinheiten Balkone, Sitzplätze und Terrassen liegen, steht den Benützern des betreffenden Stockwerkes auch das Recht der ausschliesslichen Benützung dieser Gebäudeteile zu.

### Art. 6 Zweckbestimmung

1. Die im Sonderrecht der einzelnen Stockwerkeigentümer stehenden Räume dürfen jederzeit zu den aus den Aufteilungsplänen ersichtlichen Zwecken verwendet werden.

2. Ebenso ist die Einrichtung von Praxisräumen, Bürobetrieben etc. statthaft, sofern dadurch keine übermässigen, Lärm-, Geruchs- oder ideelle Immissionen entstehen oder die Benützer des Gebäudes nicht sonst wie unzumutbar gestört werden. Explizit sind Massagesalons verboten.

### Art. 7 Unterhaltspflicht

1. Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die in seinem Sonderrecht oder in seiner Sondernutzung (vgl. Art. 11 hiernach) stehenden Räume, Anlagen und Einrichtungen in eigenen Kosten so zu unterhalten, wie dies nötig ist, damit das Gebäude ein gutes Aussehen bewahrt und in einwandfreiem baulichem Zustand bleibt.

2. Zulasten der einzelnen Stockwerkeigentümer gehen insbesondere auch die Kosten für Unterhalt, Reparatur und Ersatz:
   - der zu der betreffenden Stockwerkeinheit gehörenden Rollladen und Sonnenstoren samt den zu dienenden Bedienungsvorrichtungen
   - der Fenster, sowie allfälliger Fenstervergitterungen
   - der Schliessvorrichtungen bei Aussentüren oder Abschlusstüren gegen gemeinschaftliche Räume.
   - gemeinschaftliche, jedoch den Stockwerkeigentümern zur Sondernutzung zugewiesene Räume, Nutzflächen, Anlagen und Einrichtungen wie Sitzplätze, Balkone und Terrassen, Umschwung, Kellerabteile.
   - Schäden, welche durch nicht sachgerechte Nutzung der Dachterrassen der Attikawohnungen, insbesondere durch Undichtheit der Dachhaut etc. entstehen, gehen ausschliesslich zu Lasten des jeweiligen Benützungsberechtigten.

   Bei diesen Massnahmen hat der Stockwerkeigentümer darauf zu achten, dass das einheitliche Aussehen des Gebäudes nicht gestört wird; die ausgeführten Arbeiten müssen sich hinsichtlich Material, Form und Farbe dem Bestehenden anpassen.

3. Sofern der Stockwerkeigentümer Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten unterlässt, die im Interesse des Aussehens oder des Zustandes des Gebäudes geboten wären, so kann der Verwalter nach vorheriger Anzeige die nötigen Arbeiten auf Kosten des säumigen Stockwerkeigentümers veranlassen.

## Art. 8 Verantwortlichkeit

Der Stockwerkeigentümer ist der Gemeinschaft und jedem andern Stockwerkeigentümer gegenüber verantwortlich für Störungen und Beeinträchtigungen, die durch Personen verursacht werden, welche zu seinem Haushalt oder Betrieb gehören oder denen er sonst wie den Aufenthalt in seinen Räumen gestattet hat. Ferner haftet er dafür, dass die Gemeinschaftsordnung durch alle Personen beachtet wird, denen der Aufenthalt in seinen Räumen erlaubt ist.

## Art. 9 Zutrittsrecht

Der Stockwerkeigentümer hat dem Verwalter und anderen Beauftragten der Gemeinschaft den Zutritt und Aufenthalt in seinen Räumen zum Zweck der Feststellung und Behebung von Schäden nach Voranmeldung zu gestatten.

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

## C Benutzung der gemeinschaftlichen Teile

### Art. 10 Gemeinschaftliche Nutzung

1. Vorbehältlich der nachfolgenden Bestimmungen unter Art. 11 ist jeder Stockwerkeigentümer befugt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes soweit die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes andern und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.

2. Nicht gestattet ist namentlich:
   - irgendwelche Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes vorzunehmen
   - in gemeinschaftlichen Teilen, namentlich in den Treppenhäusern und Hausgängen, irgendwelche Gegenstände zu lagern oder abzustellen, die deren Nutzung beeinträchtigen, insbesondere den freien Durchgang hindern oder der guten Ordnung und dem Aussehen des Gebäudes nachteilig sind
   - Fahrzeuge (wie Autos, Mopeds, Velos etc.) oder Kinderwagen ausserhalb der dafür vorgesehenen Standplätze abzustellen
   - private Radio- und Fernsehantennen anzubringen
   - Besucherparkplätze zu belegen
   - Namen- oder Firmenschilder ohne Zustimmung des Verwalters anzubringen.

### Art. 11 Sondernutzung an gemeinschaftlichen Teilen

Ausschliessliches Benutzungsrecht für folgende gemeinschaftliche Teile:

An den gemeinschaftlichen Teilen wie Balkone, Gartensitzplätze und Aussenflächen (im Begründungsakt farbig schraffiert) bestehen ausschliessliche Benützungsrechte zu Gunsten einzelner Stockwerkeigentümer.

1. Kleinbauten / Bepflanzungen / Gartenzäune
   Auf der ausgeschiedenen Fläche ist die Erstellung einer unbewohnten Kleinbaute mit einer maximalen Gebäudehöhe von 2.50m[1] möglich. Die Materialisierung ist auf die Gesamtanlage abzustimmen und im ordentlichen Baubewilligungsverfahren zu deklarieren.
   Als Grenzbepflanzung sind nur Laubhecken zulässig, welche in einer maximalen Höhe von 1.80m[1] unter Schnitt gehalten werden müssen. Einzelne Pflanzen dürfen eine maximale Pflanzhöhe von 3.00m[1] nicht überschreiten.
   Gartenzäune mit einer maximalen Höhe von 1.20m[1] sind lichtdurchlässig zu gestalten mit Drahtgeflecht und verzinkten Zaunpfosten.

2. Die Betriebs- und Unterhaltskosten der zur Sondernutzung zugewiesenen Anlagen sind ausschliesslich von den Eigentümern der berechtigten Stockwerkeinheit zu tragen, soweit ein Bedarf mit ihrer Sondernutzung zusammenhängt. Im Bereich Sitzplätze und Umschwung fallen Betrieb und Unterhalt in jedem Fall zu Lasten der Sondernutzungsberechtigten. Auf Wunsch und gegen Entschädigung ist der Abwart verpflichtet den Rasen zu unterhalten und zu pflegen.
Werden die übrigen Bepflanzungen im Bereich der Sitzplätze und des Umschwungs nicht von den Sonderberechtigten ordentlich gepflegt, erfolgt der Unterhalt und die Pflege durch den Abwart und/oder Gärtner zu Lasten der Sondernutzungsberechtigten.

### Art. 12 Hausordnung

Nähere Vorschriften über die Benutzung der Stockwerkeinheiten und der gemeinschaftlichen Teile können in einer Hausordnung aufgestellt werden. Sie wird auf Antrag eines Stockwerkeigentümers oder des Verwalters in der Versammlung der Stockwerkeigentümer beschlossen und abgeändert und ist auch für Personen verbindlich, denen der Stockwerkeigentümer die in seinem Sonderrecht stehenden Räume zum Gebrauch überlassen hat.

## D <u>Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten</u>

### Art. 13 Begriff der gemeinschaftlichen Kosten

Gemeinschaftlich sind alle Kosten, die durch die Benutzung, Unterhalt, Reparatur und Erneuerung der gemeinschaftlichen Gebäude- und Liegenschaftsteile, den Betrieb gemeinschaftlicher Anlagen und Einrichtungen und durch die Verwaltung entstehen, so vor allem:

- Kosten für den laufenden Unterhalt (inkl. Reinigung und Winterdienst), Reparaturen und Erneuerungen an Grundstück, Gebäude, Anlagen und Einrichtungen
- Kosten für den Betrieb und Revision gemeinschaftlicher Anlagen und Einrichtungen
- Aufwendung für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten
- öffentlich-rechtliche Beiträge und Abgaben, soweit sie die Gemeinschaft insgesamt betreffen
- Prämien der gemeinschaftlichen Versicherungen
- Hauswartkosten
- Kosten der Verwaltung
- Einlagen in den Erneuerungsfonds
- alle übrigen im Budget erhaltenen und durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer genehmigten gemeinschaftlichen Kosten.

Der Kostenrechnung sind allfällige Erträge, welche der Gemeinschaft zukommen, gutgeschrieben.

## Art. 14 Grundsätzliche Kostenverteilung

1. Die gemeinschaftlichen Kosten werden nach Massgabe der Wertquoten verteilt und getragen.

2. Die Kosten nachstehend aufgeführter Anlagen und Einrichtungen werden mit Wärmezählern gemessen und auf die Stockwerkeinheiten verteilt:
   - Heizenergie
   - Wasserverbrauch

3. Sind an einer Stockwerkeinheit mehrere Personen beteiligt, so haften sie für den betreffenden Kostenteil solidarisch.

4. Wenn das Mass der Benutzung einzelner gemeinschaftlicher Bauteile, Anlagen und Einrichtungen eine dauernde und erhebliche Änderung erfahren hat, so kann jeder Stockwerkeigentümer eine andere Verteilung der betreffenden gemeinschaftlichen Kosten verlangen.

5. In grundsätzlicher Anwendung von Art. 14.4 hievor, werden die Kosten für den Unterhalt und die Werterhaltung der den Häusern A + B jeweils alleine zudienenden inneren und äusseren gemeinschaftlichen Gebäudeteile nur von den betreffenden Stockwerkeigentümern nach Massgabe der Wertquoten, also **getrennt nach Hauseinheit,** getragen. Dies gilt insbesondere für die Kosten entstehend aus Art 19-22 dieses Regelementes (betr. Beschlussfassung siehe Art 28.2).

6. Verursacht ein Stockwerkeigentümer durch sein Verhalten oder durch das Verhalten der seine Stockwerkeinheit benutzende Person ausserordentlich erhöhte gemeinschaftliche Kosten, so hat er für den entsprechenden Mehraufwand allein aufzukommen.

## Art. 15 Erneuerungsfonds

1. Zur teilweisen oder vollumfänglichen Bestreitung der alle Stockwerkeigentümer treffenden Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten kann ein Erneuerungsfonds gebildet werden, der durch jährliche von Stockwerkeigentümern zu entrichtende Beiträge geäufnet wird. Über die Bildung dieses Fonds, die Höhe der jährlichen Beiträge sowie die Verwendung desselben beschliesst die Versammlung der Stockwerkeigentümer.

Über den Erneuerungsfonds kann der Verwalter nur auf Beschluss der Eigentümerversammlung verfügen; vorbehalten bleibt die Bestreitung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten, für deren Bezahlung dem Verwalter andere Mittel nicht zur Verfügung stehen.

2. Dem Stockwerkeigentümer steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils am Erneuerungsfonds zu. Er hat sich mit allfälligen Rechtsnachfolgern direkt auseinanderzusetzen.

### Art. 16 Vorschüsse

Die Stockwerkseigentümer sind verpflichtet, angemessene Vorschüsse an die gemeinschaftlichen Kosten, insbesondere auch an die Kosten des Heizbetriebes, zu bezahlen.
Die Höhe dieser Vorschüsse wird durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer jeweils für ein Kalenderjahr festgesetzt. Solange eine Neufestsetzung nicht erfolgt, bleiben die bisherigen Vorschüsse unverändert.

### Art. 17 Abrechnung

Die Abrechnung über die gemeinschaftlichen Kosten und die Verrechnung mit den geleisteten Vorschüssen erfolgt nach Abschluss des Geschäftsjahres.

Schuldner der nicht durch die Vorschüsse gedeckten Kostenanteile bzw. Gläubiger der zuviel bezahlten Beiträge ist der jeweilige Stockwerkeigentümer am Ende des Geschäftsjahres.

Beim Verkauf von Stockwerkeigentum mit einem von diesem Termin abweichenden Antrittstag hat die marchzählige Abrechnung zwischen Verkäufer und Käufer direkt zu erfolgen.

## E <u>Versicherungen, Unterhalt, Umbau und Erneuerung</u>

### Art. 18 Versicherungen

1. Die Versicherung des Gebäudes gegen Feuer- und Elementarschäden sowie für Haftpflicht als Grund- und Werkeigentümer ist eine gemeinschaftliche Angelegenheit der Stockwerkeigentümer. Beantragt wird auch der Abschluss einer gemeinsamen Wasserschadenversicherung mit Freilegungspauschale.

2. Ein Stockwerkeigentümer, der seine Räume mit ausserordentlichen Aufwendungen baulich ausgestattet hat oder erhöhte Haftpflichtrisiken verursacht, ist zur Leistung eines zusätzlichen Prämienanteils verpflichtet, wenn er hierfür nicht selber Zusatzversicherungen abschliesst.

3. Die Versicherung weiterer Risiken wie Wasserschäden, Glasbruch, Feuerschäden an Mobiliar etc. ist eigene Sache jedes einzelnen Stockwerkeigentümers.

## Art. 19 Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten

1. Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer hat alle für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft notwendigen Unterhalts-,Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten vornehmen zu lassen. Im Rahmen seiner Zuständigkeit werden diese Arbeiten durch den Verwalter angeordnet.

2. Werden diese Arbeiten oder hierzu notwendige Verwaltungshandlungen nicht beschlossen, so kann jeder Stockwerkeigentümer vom Richter verlangen, dass er sie anordne oder den Verwalter zu ihrer Anordnung und Durchführung ermächtige und beauftrage.

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

## Art. 20 Nützliche Änderungen an der Liegenschaft

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

2. Verlangt die Änderung von einem Stockwerkeigentümer Aufwendungen, die ihm nicht zumutbar sind, weil sie z.B. in einem Missverhältnis zum Werte seiner Stockwerkeinheit stehen, so kann sie ohne seine Zustimmung nur durchgeführt werden, wenn die übrigen Stockwerkeigentümer seinen Kostenanteil übernehmen, soweit er den ihm zumutbaren Betrag übersteigt.

## Art. 21 Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen

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

2. Werden solche Arbeiten mit Zustimmung der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich die Mehrheit aller Wertquoten vertreten, beschlossen, so können sie auch gegen den Willen eines nicht zustimmenden Stockwerkeigentümers ausgeführt werden, sofern ihm die übrigen Stockwerkeigentümer für eine bloss vorübergehende Beeinträchtigung Ersatz leisten und seinen Kostenanteil übernehmen.

3. Stockwerkeigentümer, die an die Kosten solcher Arbeiten keine Beiträge leisten, können die neu geschaffenen Anlagen und Einrichtungen erst benutzen, wenn sie den entsprechenden Anteil an den ursprünglichen Kosten nachträglich erbringen.

## Art. 22 Zerstörung des Gebäudes, Wiederaufbau

1. Für den Fall einer ganzen oder teilweisen Zerstörung des Gebäudes sind bei einem Beschluss über dessen Wiederaufbau die Bestimmungen in Art. 20 hievor sinngemäss anzuwenden.

2. 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 des Stockwerkeigentums verlangen. Die Stockwerkeigentümer, welche trotzdem den Wiederaufbau vornehmen wollen, können die Aufhebung des Stockwerkeigentums durch Abfindung der übrigen zum Verkehrswert abwenden.

# F <u>Die Verwaltung</u>

## Art. 23 Träger der Verwaltung

Träger der Verwaltung sind
- die Versammlung der Stockwerkeigentümer
- der Verwalter

## Art. 24 Versammlung der Stockwerkeigentümer, Zuständigkeit

1. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer entscheidet über alle Verwaltungshandlungen bei gemeinschaftlichen Angelegenheiten, soweit sie nicht dem Verwalter zugewiesen sind.

2. Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse zu:

   - Wahl und Abberufung des Verwalters
   - Genehmigung der Jahresrechnung und Kostenverteilung
   - Festsetzung der Beiträge in den Erneuerungsfonds und die Bewilligung von Aufwendungen zulasten dieses Fonds
   - Genehmigung des Voranschlages und Festsetzung der Kostenvorschüsse
   - Entlastung des Verwalters
   - Ermächtigung des Verwalters zur Prozessführung
   - Erlass der Hausordnung und besondere Weisungen für die Benutzung gemeinschaftlicher Anlagen und Einrichtungen
   - Abschluss des Verwaltervertrages
   - Bezeichnung der abzuschliessenden Versicherungen, soweit sie nicht obligatorisch sind (vgl. Art. 18 hievor)
   - Genehmigung von Änderungen der Wertquoten oder von Änderungen in der Zuteilung von Räumen
   - Änderungen des Reglements

## Art. 25 Durchführung

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer ist durch den Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens 20 Tagen mit Angabe der zu behandelnden Gegenstände schriftlich einzuberufen.

Die ordentliche Jahresversammlung findet jeweils innerhalb von 3 Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres statt.

Eine ausserordentliche Jahresversammlung findet statt, so oft der Verwalter oder einer oder mehrere Stockwerkeigentümer, die mindestens $^{1}/_{5}$ aller Wertquoten vertreten, dies verlangen.
Der Verwalter leitet die Versammlung, sofern nichts anderes beschlossen wird.

Die Beschlüsse der Versammlung sind zu protokollieren und das Protokoll ist vom Verwalter aufzubewahren. Vom Protokoll ist jedem Stockwerkeigentümer eine Abschrift zuzustellen.

## Art. 26 Beschlussfähigkeit

1. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtigt sind, mindestens aber deren zwei, anwesend oder vertreten sind.

2. Für den Fall der ungenügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 10 Tagen seit der Ersten stattfinden darf.

3. Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn der dritte Teil aller Stockwerkeigentümer, mindestens aber deren zwei, anwesend oder vertreten sind.

## Art. 27 Stimmrechtsausübung

1. Jeder Stockwerkeigentümer hat nur eine Stimme, auch wenn er Mehrere Stockwerkseinheiten in der gleichen Liegenschaft besitzt.
   Ausnahme: Der Ersteller des Gebäudes hat für jede noch nicht verkaufte, in seinem Eigentum befindliche Stockwerkseinheit eine Stimme.

2. Sind mehrere Personen an einer Stockwerkseinheit berechtigt (Mit- oder Gesamteigentum), so haben sie zusammen nur eine Stimme, die durch einen Vertreter abgegeben werden muss.

3. Bei Nutzniessung oder Wohnrecht an einer Stockwerkseinheit übt der jeweilige Stockwerkeigentümer das Stimmrecht aus, ausser es liegt eine schriftliche Generalvollmacht für den Nutzniesser vor.

4. Ein Miteigentümer kann sich durch eine Drittperson vertreten lassen, die nicht der Gemeinschaft anzugehören braucht.

## Art. 28 Beschlussfassung

1. Soweit das Reglement oder das Gesetz nichts anderes vorschreibt, fasst die Versammlung der Stockwerkeigentümer ihre Beschlüsse mit dem einfachen Mehr der abgegebenen Kopfstimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet das Mehr der vertretenen Wertquoten.

2. Ausgenommen hievon sind Beschlüsse aufgrund Art. 14.5 vorn betr. nach Hauseinheit getrennte Massnahmen/Kosten; solche werden nach dem Mehrheits-Prinzip, aber jeweils unter den betreffenden Stockwerkeigentümern, Häuser A + B getrennt, ermittelt (vorbehalten Ziff. 28.4 hienach).

3. Der Mehrheit aller - auch an der Versammlung nicht vertretenen - Kopfstimmen, die zugleich mehr als die Hälfte aller Wertquoten vertreten, bedürfen:
   - die Anordnung von Änderungen an der Liegenschaft, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder der Gebrauchsfähigkeit bezwecken, vorbehältlich Art. 20 hievor
   - die Anordnung von Bauarbeiten, die lediglich der Verschönerung, der Ansehnlichkeit der Sache oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, vorbehältlich Art. 21 hievor
   - die Anordnung des Wiederaufbaus des ganz oder teilweise zerstörten Gebäudes, unter Vorbehalt von Art. 22 hievor
   - Die Abänderung des vorliegenden Reglements, soweit für die Beschlussfassung nicht Einstimmigkeit erforderlich ist.

4. Der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bedürfen:
   - Änderungen des vorliegenden Reglements bezüglich Abstimmungsmodalitäten, Kompetenzverteilung, Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen und Verbindlichkeit von Beschlüssen der Versammlung der Stockwerkeigentümer
   - Änderungen in der Umschreibung der im Sonderrecht stehenden Teile des Gebäudes
   - Änderungen der Vorschriften unter Art. 6 und 11 hievor über die Zweckbestimmung sowie die Sondernutzung an gemeinschaftlichen Teilen
   - der Beschluss über die Aufhebung des Stockwerkeigentums

## Art. 29 Anfechtung

Die Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer, die das Gesetz, den Begründungsakt oder das Reglement verletzen, können von jedem Stockwerkeigentümer innert 30 Tagen, seit er von ihnen Kenntnis hat, beim Richter angefochten werden.

## Art. 30 Verwalter, Wahl und Abberufung

1. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer wählt einen Verwalter, der Stockwerkeigentümer oder Aussenstehender sein kann. Wählbar ist auch eine juristische Person.

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

3. Der Verwalter kann von der Versammlung jederzeit abberufen werden. Seine vertraglichen Ansprüche aus vorzeitiger Auflösung des Vertragsverhältnisses bleiben indessen vorbehalten. Lehnt die Versammlung der Stockwerkeigentümer die Abberufung des Verwalters unter Missachtung wichtiger Gründe ab, so kann jeder Stockwerkeigentümer innert Monatsfrist die richterliche Abberufung verlangen.

## Art. 31 Verwaltervertrag

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer schliesst mit dem Verwalter einen Vertrag ab, der im Rahmen des Reglements seine Aufgaben und Befugnisse umschreibt und insbesondere auch die Dauer des Amtes, die Kündigung sowie die Grundsätze der Entschädigung regelt.

## Art. 32 Stellvertretung

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer bezeichnet aus ihrem Kreis einen Stellvertreter des Verwalters.

Der Stellvertreter handelt für den Verwalter, wenn dieser aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen verhindert ist und ein Aufschub der Handlung nicht tunlich ist.

## Art. 33 Aufgaben und Befugnisse im Allgemeinen

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

2. Er wacht darüber, dass bei der Ausübung der Sonderrechte wie auch bei der Benutzung der gemeinschaftlichen Teile die einschlägigen Vorschriften beachtet werden.

3. Der Verwalter kann Reparaturen und Anschaffungen bis zum Betrag von Fr. 3'000.-- pro Einzelfall, jedoch nicht mehr als Fr. 10'000.-- pro Geschäftsjahr in eigener Zuständigkeit veranlassen.

4. An der Versammlung der Stockwerkeigentümer nimmt er nur mit beratender Stimme teil, sofern er nicht selber auch Stockwerkeigentümer ist.

## Art. 34 Einzelne Befugnisse und Aufgaben des Verwalters

Dem Verwalter obliegt insbesondere:

- die ordentliche Verwaltung der Liegenschaft zu besorgen
- der Versammlung der Stockwerkeigentümer alljährlich einen Bericht über die Geschäftsführung und Rechnung zu erstatten
- der Versammlung der Stockwerkeigentümer einen Voranschlag für das folgende Kalender- bzw. Geschäftsjahr vorzulegen
- die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten auf die einzelnen Stockwerkeigentümer zu verteilen, diesen Rechnungen zu stellen und deren Beiträge einzuziehen
- die vorhandenen Geldmittel zu verwalten und bestimmungsgemäss zu verwenden
- die Bücher, Protokolle und Register der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer 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
- den Heizbetrieb zu überwachen sowie das Heizmaterial nach Weisungen der Versammlung der Stockwerkeigentümer einzukaufen
- die Versicherungsverträge nach Weisungen der Versammlung der Stockwerkeigentümer abzuschliessen
- alle auf das Gebäude bezüglich Akten (Baupläne, Pläne und Unterlagen über die 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
- den Hauswart anzustellen und zu beaufsichtigen

## Art. 35 Vertretung der Gemeinschaft

1. In allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung vertritt der Verwalter im Bereich der ihm zustehenden Aufgaben sowohl die Gemeinschaft als auch die Stockwerkeigentümer nach aussen.

2. Zur Vertretung der Stockwerkeigentümer im Zivilprozess bedarf der Verwalter der Zustimmung der Versammlung der Stockwerkeigentümer. Vorbehalten bleiben die Fälle, in denen die Ermächtigung nachgeholt werden kann.

3. Die Gemeinschaft und die Stockwerkeigentümer werden durch rechtsgeschäftliche Handlungen des Verwalters verpflichtet, soweit dieser im Rahmen seiner Zuständigkeit handelt.

4. Gegen selbständige Verfügung des Verwalters kann jeder betroffene Stockwerkeigentümer innert 14 Tagen an die Versammlung der Stockwerkeigentümer rekurrieren. Diese entscheidet endgültig.

## G Verschiedenes, Schlussbestimmungen

### Art. 36 Grundbuchanmerkung

Dieses Reglement ist im Grundbuch angemerkt. Allfällige Änderungen und Ergänzungen können im Grundbuch angemerkt werden.

### Art. 37 Gerichtsstand, Domizil

1. Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstand am Ort der Liegenschaft. Bei ausländischem Wohnsitz wird für allfällige Betreibungen als Betreibungsdomizil die Stockwerkeinheit des betreffenden Eigentümers bezeichnet.

2. Zustellungen an die Stockwerkeigentümer können insgesamt an die Adresse des Verwalters wirksam vorgenommen werden. Der Verwalter ist verantwortlich, dass die Stockwerkeigentümer - sofern dies notwendig ist - vom Inhalt dieser Zustellungen innert nützlicher Frist Kenntnis erhalten. Stockwerkeigentümer mit ausländischem Wohnsitz haben einen in der Schweiz wohnenden Zustellungsbevollmächtigten zu bezeichnen.

### Art. 38 Rechtsnachfolge

Die von den Stockwerkeigentümern vereinbarte oder beschlossene Verwaltungs- und Nutzungsordnung (Begründungsakt, Reglement inkl. Anhängen, Hausordnung) sowie allfällige Urteile und Verfügungen sind für alle Rechtsnachfolger eines Stockwerkeigentümers ohne weiteres verbindlich. Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die Rechtsnachfolger hierüber umfassend in Kenntnis zu setzen.

### Art. 39 Anwendbares Recht

Soweit dieses Reglement (inkl. Anhang I) nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, insbesondere die Art. 712a ff über das Stockwerkeigentum und die Art. 647 ff über das einfache Miteigentum.

Ort und Datum: