HB Turbenthal 1986 Nr. 331
TB Nr. 225
angemeldet am: 3. Oktober 1986

Reglement

für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer

ockwerkeigentümergemeinschaft	LINDE, Turbenthal
egenschaft/Ort	LINDE St. Gallerstrasse 8488 Turbenthal
Blatt 1 / rot, mit Vordruck Umfassung des Gebäudes Stockwerkeinheiten und Wertquoten. (Ziff. 2)	Metzg 223/1000 Privat 361/1000 Restaurant 255/1000 Wirtewohnung 161/1000 1000/1000
Blatt 2 / blau, mit Vordruck emeinschaftliche Teile Ziff. 5)	
Blatt 3 / grün, mit Vordruck rteilungsschlüssel für emeinschaftliche Kosten Ziff. 18)	
Blatt 4 / gelb, mit Vordruck ausschliessliche Benutzungs-Zone (Ziff. 14)	

Zuber Treuhand AG
Schöntal 4, CH-8486 Rikon

H.R. B.

Reglement für Stockwerkeigentum

Inhaltsverzeichnis

A Aufteilung des Eigentums	1	Gegenstand des Stockwerkeigentums	Seite 3
	2	Aufteilung der Liegenschaft	3
	3	Änderungen an der Wertquote (Miteigentumsanteil)	3
	4	Sonderrechte	3
	5	Gemeinschaftliche Teile	3
B Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen	6	Grundsatz	4
	7	Beschränkung des Nutzungsrechtes	4
	8	Zweckbestimmung	4
	9	Pflichten zum Unterhalt der Stockwerkeinheit	4
	10	Zutrittsrecht zu den Stockwerkeinheiten und Duldung von Arbeiten	4
	11	Verantwortlichkeit für die Bewohner der Stockwerkeinheit	5
	12	Überlassung des Gebrauchs an Dritte	5
C Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen	13	Benutzung im allgemeinen	5
	14	Ausschliessliche Benutzungsrechte	5
	15	Benutzung der gemeinschaftlichen Räume gegen besondere Vergütung	5
	16	Hausordnung	5
D Gemeinschaftliche Kosten	17	Begriff der gemeinschaftlichen Kosten	6
	18	Verteilungsschlüssel für gemeinschaftliche Kosten	6
	19	Erneuerungsfonds	6
	20	Einzug der Finanzierungsbeiträge	6
	21	Abrechnung	6
	22	Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten	7
E Unterhalt, Umbau und Erneuerung des Gebäudes	23	Versicherung des Gebäudes	7
	24	Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten	7
	25	Nützliche Änderungen an der Liegenschaft	7
	26	Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen	8
	27	Zerstörung des Gebäudes	8
F Verwaltung	28	Träger der Verwaltung	8
	29	Zuständigkeit	8
	30	Einberufung und Leitung der Versammlung	8
	31	Beschlussfähigkeit	9
	32	Ausübung des Stimmrechtes	9
	33	Stimmrecht bei Nutzniessung	9
	34	Beschlussfassung im allgemeinen	9
	35	Qualifiziertes Mehr	9
	36	Einstimmigkeit	9
	37	Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung	10
	38	Verwalter / Wahl und Abberufung	10
	39	Aufgaben und Befugnisse im allgemeinen	10
	40	Vertretung der Gemeinschaft	10
G Änderungen im Bestand der Stockwerkeigentümer und Aufhebung des Stockwerkeigentums	41	Veräusserung und Belastung	10
	42	Pflichten des Verkäufers	11
	43	Rechtsstellung des Erwerbers	11
	44	Ausschluss eines Stockwerkeigentümers	11
	45	Ausschluss von andern Berechtigten	11
	46	Aufhebung des Stockwerkeigentums	11
H Verschiedenes	47	Weitere Bestimmungen	11
	48	Anmerkung des Reglementes	11
	49	Abänderung des Reglementes	12
	50	Gerichtsstand und Domizilklausel	12
	51	Verweis auf gesetzliche Bestimmung	12

HB. B.

A Aufteilung des Eigentums

Gegenstand des Stockwerkeigentums

An der vorn aufgeführten Liegenschaft besteht Stockwerkeigentum im Sinne der Art. 712a ff. ZGB.
Jede Stockwerkeinheit ist ein Miteigentumsanteil, mit dem das Sonderrecht verbunden ist, bestimmte Teile des Gebäudes (vgl. Ziff. 2) ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen.

Aufteilung der Liegenschaft

Die Liegenschaft ist gemäss Eintrag im Grundbuch in Stockwerkeinheiten und entsprechende Wertquoten aufgeteilt, für welche je ein besonderes Grundbuchblatt besteht.
Die Aufteilung geht aus dem Beiblatt 1 / rot hervor. Als Grundlage dient der öffentlich beurkundete Begründungsakt mit den zugehörigen Aufteilungsplänen.

Änderungen an der Wertquote (Miteigentumsanteil)

Änderungen an der Wertquote bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer.
Gleiches gilt für Änderungen in der Zuteilung einzelner Räume zu Sonderrecht.
Die betreffenden Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung und des Eintrages im Grundbuch.
Die Aufteilung oder Zusammenlegung von Stockwerken bedarf der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer (Ziff. 35).

Sonderrechte

Das Sonderrecht eines jeden Stockwerkeigentümers umfasst alle Bauteile seines Anteils, welche beseitigt oder umgestaltet werden können, ohne dass dadurch der Bestand, die Festigkeit, die konstruktive Gliederung, die äussere Gestalt des Gebäudes oder die Sonderrechte und ausschliesslichen Benutzungsrechte der andern Stockwerkeigentümer beeinträchtigt werden.
Im besonderen sind Gegenstand des Sonderrechtes:
- die inneren Zwischenwände, sofern sie keine tragende Funktion haben;
- der Innenverputz (Innenverkleidung) der Wände bis zur Schallisolation;
- der Fussbodenbelag (jedoch nicht die Überzüge der Trittschallisolation);
- der Deckenverputz;
- die Türen und Fenster;
- alle eingebauten Schränke;
- die Küchen-, Badezimmer- und Toiletteneinrichtungen;
- die Heizkörper der im Sonderrecht stehenden Räume;
- alle Leitungen ab ihren Abzweigungen von den gemeinschaftlichen Hauptleitungen.

Gemeinschaftliche Teile

Im gemeinschaftlichen Eigentum (Beiblatt 2 / blau) stehen alle Gebäudeteile und Einrichtungen, die nicht ausdrücklich zu Sonderrecht ausgeschieden sind. Dazu gehören insbesondere:
- der Grund und Boden der Liegenschaft;
- die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind;
- alle Anlagen und Einrichtungen, die auch den andern Stockwerkeigentümern oder mehreren von ihnen für die Benützung der Räume dienen, gleichgültig ob sich diese innerhalb oder ausserhalb der Räume, an denen Sonderrecht besteht, befinden;
- Teile, welche die äussere Gestaltung und das Aussehen des Gebäudes bestimmen.

HR. B.

B Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen

6 Grundsatz

In der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung der eigenen Räume ist der Stockwerkeigentümer frei, soweit dies mit den gleichen Rechten jedes andern Stockwerkeigentümers und den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist oder dieses Reglement keine Einschränkungen enthält.
Innerhalb der Stockwerkeinheit kann der Stockwerkeigentümer Bauteile beseitigen oder umgestalten, soweit dadurch der Bestand, die konstruktive Gliederung oder die Festigkeit des Gebäudes, die Räume anderer Stockwerkeigentümer oder die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes nicht berührt werden. Vorbehalten bleiben ferner die baupolizeilichen Bestimmungen. Änderungen an der Liegenschaft, die dem Stockwerkeigentümer die bisherige Art der Benutzung seiner Räume erschweren oder verunmöglichen, können nur mit seiner Zustimmung getroffen werden.

7 Beschränkung des Nutzungsrechtes

Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Nutzung oder Veränderung der Räume seiner Stockwerkeinheit, wodurch gemeinschaftliche Bauteile beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden, der Wert oder das gute Aussehen des Hauses leidet oder andere Bewohner durch übermässige Einwirkung belästigt oder geschädigt werden können. Im besonderen ist dem Stockwerkeigentümer untersagt:
- die Böden seiner Räume übermässig zu belasten;
- in seinen Räumen oder in gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft feuergefährliche oder explosive Stoffe unterzubringen;
- Feuchtigkeit und Nässe entstehen zu lassen, die sich auf die Liegenschaft oder Teile davon nachteilig auswirken können;
- den zur Stockwerkeinheit gehörenden Teilen durch die Art der Benutzung eine äussere Erscheinung zu geben, die das gute Aussehen des Hauses beeinträchtigen;
- ohne Zustimmung der Gemeinschaft Aufschriften, Reklamevorrichtungen und dergleichen an den zur Stockwerkeinheit gehörenden Räumen und Bauteilen anzubringen.

8 Zweckbestimmung

Die Stockwerkanteile sind grundsätzlich für die im Beiblatt 1 / rot genannten Zwecke bestimmt.
Die Garagen sind nur als Einstellplätze für Autos, Velos und Motorräder sowie als zusätzlicher Abstellraum zu benützen. Es ist untersagt, gewerbliche Betriebe zu führen.

9 Pflichten zum Unterhalt der Stockwerkeinheit

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die Räumlichkeiten und Einrichtungen auf seine Kosten so zu unterhalten, dass das Haus sein gutes und einheitliches Aussehen bewahrt und in einwandfreiem Zustand bleibt.
Zu Lasten des einzelnen Stockwerkeigentümers gehen insbesondere die Kosten für den Unterhalt und allfällige Reparaturen, einschliesslich der zu den betreffenden Stockwerken gehörenden Türen und Fenster, Rolladen, Storen und deren Antriebsvorrichtungen.

10 Zutrittsrecht zu den Stockwerkeigentumseinheiten und Duldung von Arbeiten

Der Stockwerkeigentümer hat dem Verwalter und andern Beauftragten der Gemeinschaft den Zutritt und den Aufenthalt in seinen Räumen zum Zweck der Feststellung und Behebung von Schäden zu gestatten.
Gleiches gilt für die Vornahme von Erneuerungs- und Umbauarbeiten am Gebäude.
Die Räume des Stockwerkeigentümers sollen mit möglichster Rücksichtnahme und nicht zur Unzeit beansprucht werden.

11 Verantwortlichkeit für die Bewohner der Stockwerkeinheit

Der Stockwerkeigentümer haftet der Gemeinschaft und jedem ihrer Mitglieder dafür, dass die Gemeinschaftsordnung auch durch alle Personen beachtet wird, die seinem Haushalt oder Betrieb angehören oder denen er durch Vertrag oder sonstwie den Aufenthalt in seiner Stockwerkeinheit oder deren Gebrauch gestattet hat.
Vom Stockwerkeigentümer, dessen Mieter die Gemeinschaftsordnung missachtet, kann, wenn wiederholte Ermahnungen fruchtlos bleiben, verlangt werden, dass er den Mietvertrag durch Kündigung oder gegebenenfalls durch Rücktritt aus wichtigen Gründen auflöst.

12 Überlassung des Gebrauchs an Dritte

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, den Verwalter zu unterrichten, wenn er seine Stockwerkeinheit Dritten zum Gebrauch überlässt.

HB. B.

C Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen

Benutzung im allgemeinen

Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes andern und mit den Interessen der Gemeinschaft zu vereinbaren ist.
Nicht gestattet ist namentlich:
- irgendwelche Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes vorzunehmen;
- in gemeinschaftlichen Teilen, namentlich in Treppenhäusern und Hauseingängen, irgendwelche Gegenstände zu lagern oder abzustellen, die deren Benutzung beeinträchtigen, insbesondere den freien Durchgang behindern oder der guten Ordnung und dem Aussehen des Gebäudes nachteilig sein können, ebenso Fahrnisbauten oder Wohnwagen aufzustellen;
- Namen- und Firmenschilder im Hauseingang oder anderswo ohne Zustimmung des Verwalters anzubringen.

Ausschliessliche Benutzungsrechte

An den gemäss Ziff. 5 gemeinschaftlichen Teilen bestehen gemäss Beiblatt 4 / gelb ausschliessliche Benutzungsrechte zu Gunsten einzelner Stockwerkeigentümer. Jeder Stockwerkeigentümer hat für den Unterhalt der ihm zur ausschliesslichen Benutzung überlassenen Teile der Liegenschaft aufzukommen, wie wenn er daran ein Sonderrecht besässe, z.B. Balkonbepflanzungen oder Gartensitzplätze.

Benutzung der gemeinschaftlichen Räume gegen besondere Vergütung

Über die Vermietung von gemeinschaftlichen Räumen entscheidet die Gemeinschaft. Sie berücksichtigt dabei in erster Linie, und zwar in der Reihenfolge der Anmeldung, die Stockwerkeigentümer sowie nötigenfalls die persönlichen Verhältnisse der Interessenten. Die Höhe der Entschädigung für die Benutzung solcher Räume wird von der Versammlung der Stockwerkeigentümer festgesetzt.

Hausordnung

Nähere Vorschriften über die Benutzung der gemeinschaftlichen Teile des Hauses können in einer Hausordnung festgehalten werden.

HB. B.

D Gemeinschaftliche Kosten

17 Begriff der gemeinschaftlichen Kosten

Gemeinschaftlich sind alle Kosten, die durch Benutzung, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile und die gemeinschaftliche Verwaltung entstehen.
Dazu gehören insbesondere:
- die Kosten für den laufenden Unterhalt (eingeschlossen Reinigung), Instandstellung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen;
- die Kosten des Betriebes der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen;
- Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten;
- öffentlich-rechtliche Beiträge und Steuern, soweit sie den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegt sind;
- Prämien für die Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Wasser- und evtl. Glasschaden und für die Haftung als Stockwerkeigentümer;
- die Kosten der Verwaltung, insbesondere die Entschädigung an den Verwalter;
- die Einlagen in den Erneuerungsfonds;
- allfällige Baurechtszinsen.

18 Verteilungsschlüssel für gemeinschaftliche Kosten

Verteilungsschlüssel für gemeinschaftliche Kosten sind auf Beiblatt 3 / grün aufgeführt.
Ein Stockwerkeigentümer, der durch Umstände, die auf sein Verhalten zurückgehen, die gemeinschaftlichen Lasten erhöht, hat für die daraus erwachsenden Aufwendungen allein aufzukommen. Sind an einer Stockwerkeinheit mehrere Personen beteiligt, so haften sie für den betreffenden Kostenanteil solidarisch.

19 Erneuerungsfonds

Zur teilweisen Bestreitung der alle Stockwerkeigentümer treffenden Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten wird ein Erneuerungsfonds gebildet. Dieser wird durch jährliche Beiträge geäufnet, deren Höhe durch Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer festgesetzt wird. Er soll in der Regel insgesamt 2,5‰ des Assekuranzwertes nicht übersteigen.
Der Erneuerungsfonds braucht nicht mehr geäufnet zu werden, wenn er die Höhe von 3% des Assekuranzwertes erreicht hat.
Aufwendungen zu Lasten des Erneuerungsfonds bedürfen eines Beschlusses der Versammlung der Stockwerkeigentümer. Vorbehalten bleibt die Bestreitung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten, für deren Bezahlung dem Verwalter andere Mittel nicht zur Verfügung stehen.
Dem Stockwerkeigentümer steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils am Erneuerungsfonds zu.

20 Einzug der Finanzierungsbeiträge

An Finanzierungsbeiträgen werden durch die Stockwerkeigentümer entrichtet:
- Zahlungen an die gemeinschaftlichen Kosten gemäss Budget;
- Zahlungen zur Äufnung des Erneuerungsfonds;

Der Verwalter besorgt das Inkasso der Finanzierungsbeiträge vorschüssig vierteljährlich.

21 Abrechnung

Der Verwalter erstellt eine detaillierte Abrechnung über die gemeinschaftlichen Kosten.

Auch beim Verkauf eines Stockwerkanteils während des Jahres erstellt die Verwaltung nur eine Abrechnung. Schuldner der nicht durch die Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Stockwerkeigentümer am Jahresende. Die Abrechnung auf den Stichtag ist zwischen Verkäufer und Käufer direkt vorzunehmen. Weitere Einzelheiten bezüglich des Abrechnungswesens sind im Verwaltungsvertrag festgelegt.

22 Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten

Für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen hat die Gemeinschaft Anspruch auf Eintragung des Pfandrechtes am Anteil des säumigen Stockwerkeigentümers.
Der Gemeinschaft steht für die gleichen Beitragsforderungen zudem ein Retentionsrecht an den beweglichen Sachen zu, die sich in den Räumen eines Stockwerkeigentümers befinden und zu deren Einrichtung und Benutzung gehören. Retentionsrecht besteht für Forderungen gemäss Betriebskostenbudget.

HR. B.

E Unterhalt, Umbau und Erneuerung des Gebäudes

Versicherung des Gebäudes

Die Versicherung des ganzen Gebäudes gegen Feuer und andere Gefahren sowie für die Haftpflicht des Werkeigentümers ist eine gemeinschaftliche Angelegenheit der Stockwerkeigentümer.
Ein Stockwerkeigentümer, der seine Räume mit ausserordentlichen Aufwendungen baulich ausstattet, ist zur Leistung eines zusätzlichen Prämienanteils verpflichtet, wenn er nicht eine Zusatzversicherung auf eigene Rechnung abschliesst.

Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten

Die Gemeinschaft hat alle für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft notwendigen Unterhalts-, Wiederherstellungs- oder Erneuerungsarbeiten vornehmen zu lassen. Im Rahmen seiner Zuständigkeit werden die Arbeiten vom Verwalter angeordnet.
Werden diese Arbeiten oder hiezu notwendige Verwaltungshandlungen von der Versammlung der Stockwerkeigentümer nicht beschlossen, so kann jeder Stockwerkeigentümer vom Richter verlangen, dass er sie anordne oder den Verwalter oder einen Dritten zur Anordnung und Durchführung ermächtige. Dringliche Massnahmen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren, kann, wenn der Verwalter nichts vorkehrt, nötigenfalls jeder Stockwerkeigentümer von sich aus ergreifen.
In allen Fällen tragen die Stockwerkeigentümer die sich daraus ergebenden Kosten nach Massgabe ihrer Anteile.

Nützliche Änderungen an der Liegenschaft

Änderungen an der Liegenschaft, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit bezwecken, können gegenüber einem Stockwerkeigentümer, der dadurch im Gebrauch oder in der Benutzung seiner Sache zum bisherigen Zweck erheblich oder dauernd beeinträchtigt wird, ohne dessen Zustimmung nicht durchgeführt werden.
Verlangt die Änderung von einem Stockwerkeigentümer Aufwendungen, die ihm nicht zumutbar sind, weil sie beispielsweise in einem Missverhältnis zum Wert seiner Stockwerkeinheit stehen, so kann sie ohne seine Zustimmung nur durchgeführt werden, wenn die übrigen Stockwerkeigentümer seinen Kostenanteil auf sich nehmen, soweit er den ihm zumutbaren Betrag übersteigt.

Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen

Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, dürfen nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ausgeführt werden.
Sofern für einen nicht zustimmenden Stockwerkeigentümer nur eine vorübergehende Beeinträchtigung entsteht und die übrigen Stockwerkeigentümer ihm Ersatz leisten und seinen Kostenanteil übernehmen, können solche Arbeiten gegen seinen Willen ausgeführt werden, wenn die Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich auch die Mehrheit aller Anteile vertritt, dies beschliesst. Stockwerkeigentümer, die an die Kosten solcher Arbeiten keine Beiträge leisten, können die neugeschaffenen Anlagen und Einrichtungen erst benutzen, wenn sie den entsprechenden Anteil an den ursprünglichen Kosten nachträglich erbringen.

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.
Die Stockwerkeigentümer, welche die Gemeinschaft fortsetzen wollen, können die Aufhebung durch Abfindung der übrigen zum Verkehrswert im Falle des Wiederaufbaus abwenden.
Für den Beschluss über den Wiederaufbau sind die Bestimmungen über die nützlichen Änderungen an der Liegenschaft anwendbar (Ziff. 25).

HB. B.

F Verwaltung

Träger der Verwaltung

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

Zuständigkeit

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz, dem Begründungsakt oder dem Reglement zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören und soweit sie nicht dem Verwalter zugewiesen sind.
Soweit das Gesetz darüber nicht besondere Bestimmungen enthält, finden auf sie die Vorschriften des Vereinsrechtes sinngemäss Anwendung.
Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse zu:
- Wahl und Abberufung des Verwalters sowie dessen Beaufsichtigung;
- Genehmigung der Jahresrechnung und der Verteilung der Kosten unter die Stockwerkeigentümer;
- Festsetzung der Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds;
- Genehmigung des Voranschlages und Festsetzung der von den Stockwerkeigentümern auf die Kostenanteile zu leistenden Finanzierungsbeiträge;
- Entlastung des Verwalters;
- Ermächtigung des Verwalters zur Führung von Prozessen.

Einberufung und Leitung der Versammlung

Die Versammlung wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens zehn Tagen mit Angabe der zu behandelnden Geschäfte schriftlich einberufen.
Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft es der Verwalter als notwendig erachtet oder wenn es einer oder mehrere Stockwerkeigentümer, die mindestens einen Fünftel der Anteile besitzen, verlangen. Der Verwalter leitet die Versammlung.
Die Beschlüsse der Versammlung sind zu protokollieren, und das Protokoll ist vom Verwalter aufzubewahren. Jedem Stockwerkeigentümer ist ein Exemplar des Protokolls zuzustellen.

Beschlussfähigkeit

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

Ausübung des Stimmrechtes

Mehrere Personen, denen eine Stockwerkeinheit gemeinschaftlich zusteht, haben nur eine Stimme, die sie durch einen von ihnen zu bezeichnenden Vertreter abzugeben haben. Steht einem Stockwerkeigentümer mehr als eine Stockwerkeinheit zu, so kann er die Rechte für jede Stockwerkeinheit gesondert geltend machen. Für die Bemessung der Stimmkraft nach Personen hat er jedoch nur eine Stimme.
Ein Stockwerkeigentümer kann sich durch eine Drittperson vertreten lassen, die nicht der Gemeinschaft anzugehören braucht.
Stockwerkeigentümer, die ihren Wohnsitz im Ausland haben, sollen einen in der Schweiz wohnenden Zustellungsbevollmächtigten bezeichnen.

Stimmrecht bei Nutzniessung

Der Nutzniesser einer Stockwerkeinheit hat sich mit dem Eigentümer über die Ausübung des Stimmrechts zu verständigen.

Beschlussfassung im allgemeinen

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

HB. B.

Qualifiziertes Mehr

Der Zustimmung der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigt sind, bedürfen:
- die Anordnung von Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Sache bezwecken;
- Erlass und Abänderung dieses Reglementes.

Einstimmigkeit

Der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bedürfen:
Beschlüsse über die Abänderung des Reglementes, soweit sich dieses bezieht auf
- die Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen und die Verbindlichkeit von Beschlüssen der Versammlung der Stockwerkeigentümer;
- die Umschreibung der im Sonderrecht stehenden Teile des Gebäudes sowie die sich im alleinigen Nutzungsrecht eines Stockwerkeigentümers befindlichen Teile des Gebäudes oder Bodens;
- die Zweckbestimmung der Stockwerkeinheiten (Ziff. 8);
- die Abänderung der Bestimmungen über den Ausschluss eines Stockwerkeigentümers (Ziff. 44).

Beschlüsse über Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung der Sache oder der Bequemlichkeit dienen (vorbehalten bleibt Ziff. 26 Abs. 2), der Beschluss über die Aufhebung des Stockwerkeigentums (Ziff. 46).

Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung

Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer, die das Gesetz, den Begründungsakt oder das Reglement verletzen, können von jedem Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist, nachdem er von ihnen Kenntnis erlangt hat, beim Richter angefochten werden, unter vorheriger oder spätestens gleichzeitiger Meldung an den Verwalter.

Verwalter / Wahl und Abberufung

Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer wählt den Verwalter und schliesst mit ihm einen Vertrag ab, der insbesondere den Aufgabenkreis, das Honorar und die Kündigung regelt. Wählbar ist auch eine juristische Person. Kommt die Bestellung des Verwalters durch die Versammlung nicht zustande, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Ernennung durch den Richter verlangen.
Der Verwalter kann nur bei Vorliegen wichtiger Gründe vorzeitig abberufen werden. Liegen die wichtigen Gründe nicht bei ihm selbst, so bleiben ihm Schadenersatzansprüche jeder Art vorbehalten.

Aufgaben und Befugnisse im allgemeinen

Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften des Gesetzes und des Reglementes und unter Beachtung der Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer.
Der spezielle Aufgabenkreis des Verwalters ist im Verwaltungsvertrag festgelegt.

Vertretung der Gemeinschaft

In allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung vertritt der Verwalter im Bereich der ihm zustehenden Aufgaben die Stockwerkeigentümergemeinschaft nach aussen.
Zur Vertretung der Stockwerkeigentümer im Zivilprozess bedarf der Verwalter der Zustimmung durch die Versammlung. Für die Vertretung der Stockwerkeigentümer im Verfahren auf Erlass vorsorglicher Verfügungen kann die Ermächtigung an den Verwalter auch nachträglich erteilt werden.

HR. B.

G Änderungen im Bestand der Stockwerkeigentümer und Aufhebung des Stockwerkeigentums

41 Veräusserung und Belastung

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

42 Pflichten des Verkäufers

Der Verkäufer einer Stockwerkeigentumseinheit hat vom Eigentumsübergang dem Verwalter ohne Verzug Kenntnis zu geben.
Jeder Stockwerkeigentümer ist gehalten, von den sich aus Vereinbarung, Versammlungsbeschlüssen und Reglement ergebenden Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger Kenntnis zu geben.

43 Rechtsstellung des Erwerbers

Die von den Stockwerkeigentümern vereinbarte oder beschlossene Verwaltungs- und Nutzungsordnung (Begründungsakt, Reglement, Verwaltungsvertrag, Hausordnung) 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 einer Stockwerkeinheit (z.B. Pfandgläubiger) ohne weiteres verbindlich.
Der Erwerber einer Stockwerkeinheit hat vom Eigentumsübergang dem Verwalter ohne Verzug Kenntnis zu geben.
Der Verwalter ist verpflichtet, den künftigen Erwerber einer Stockwerkeinheit oder eines dinglichen Rechts daran auf Veranlassung des bisherigen Eigentümers über die bestehende Verwaltungs- und Nutzungsordnung umfassend und vollständig, gegen entsprechende Entschädigung, zu unterrichten.

44 Ausschluss eines Stockwerkeigentümers

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

45 Ausschluss von andern Berechtigten

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

46 Aufhebung des Stockwerkeigentums

Das Stockwerkeigentum kann nur durch Vereinbarung aller Stockwerkeigentümer aufgehoben werden.
Vorbehalten bleibt die Aufhebung bei Zerstörung des Gebäudes (Ziff. 27). Wird das Stockwerkeigentum durch Veräusserung der ganzen Liegenschaft aufgehoben, so teilen die Stockwerkeigentümer den Erlös mangels anderer Abrede im Verhältnis der Wertquoten.

HR. B.

H Verschiedenes

Weitere Bestimmungen

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

Anmerkung des Reglementes

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

Abänderung des Reglementes

Dieses Reglement kann jederzeit durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer abgeändert werden.
Hierzu bedarf es der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigt sind (Ziff. 35).
Vorbehalten bleibt die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer, wo diese vorgeschrieben ist (Ziff. 36).

Gerichtsstand und Domizilklausel

Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstand am Orte der Liegenschaft, und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Ausland ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen. Sie wählen dann Betreibungsdomizil am Ort der gelegenen Sache.

Verweis auf gesetzliche Bestimmung

Soweit dieses Reglement nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über das Stockwerkeigentum (Art. 712a ff.) und über das einfache Miteigentum (Art. 647 ff.). Auf die Versammlung der Stockwerkeigentümer und den Ausschluss finden ergänzend die Vorschriften über die Organe des Vereins (Art. 64 ff.) Anwendung.

HB. B.