

## BENUTZUNGS- UND VERWALTUNGSREGLEMENT

---

für die Stockwerkeigentumsverhältnisse an der Liegenschaft "Zimmerberg" in Beringen/SH, GB Nr. 2106

---

Als Grundlage für dieses Reglement gelten die Bestimmungen des 18. und 19. Titels des ZGB betreffend Miteigentum und das Stockwerkeigentum (Art. 646 ff und 712 a ff ZGB) soweit sie nachstehend nicht ergänzt und abgeändert werden:

### Art. 1 : Allgemeines

An der Liegenschaft "Zimmerberg" in Beringen, GB Nr. 2106, Grundbuch Beringen SH, besteht Stockwerkeigentum im Sinne von Art. 712 a ff ZGB.

Stockwerkeigentum ist der Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen.

Die Liegenschaft ist in 23 Stockwerkeinheiten mit den GB Nr. 2134 bis 2163 aufgeteilt. Die Aufteilung ergibt sich aus der Begründungserklärung und den Aufteilungsplänen. Die Wertquoten der einzelnen Stockwerkeinheiten sind in der Begründungserklärung ersichtlich. Das Sonderrecht ist mit dem betreffenden Miteigentumsanteil untrennbar verbunden.

### Art. 2 : 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 besonderen sind Gegenstände des Sonderrechtes: die inneren Zwischenwände, soweit sie keine tragende Funktion haben; die Bodenbeläge, die Verkleidung.

der Wände und der Decken, auch der gemeinschaftlichen; die Fenster und Türen, einschliesslich der Wohnungstüre; alle eingebauten Schränke; Küchen- und Sanitär-Einrichtungen; die Leitungen von ihren Abzweigungen an zu den einzelnen Räumen der Stockwerkeinheit, mit Ausnahme der Durchgangsleitungen.

Soweit die Sicherheit, die Gebrauchsfähigkeit, die Zweckbestimmung oder das gute Aussehen der Liegenschaft nicht beeinträchtigt werden, kann jeder Stockwerkeigentümer seine Stockwerkeinheit baulich umgestalten. Mit den Arbeiten darf aber erst begonnen werden, wenn die Pläne von der Verwaltung genehmigt sind. Die Prüfung der Pläne, wozu die Verwaltung auch einen Architekten beiziehen kann, hat sich auf die allfällige Beeinträchtigung von Sicherheit, Gebrauchsfähigkeit und gutes Aussehen der Liegenschaft durch die vorgesehenen Bauten zu beschränken.

### Art. 3: Benutzungsfreiheit

In der Benutzung aller Räume seiner Stockwerkeinheit ist jeder Stockwerkeigentümer frei und nur den Beschränkungen unterworfen, welche nötig sind, damit jeder andere Stockwerkeigentümer im gleichen Benutzungsrecht nicht gestört wird und die Interessen der Gemeinschaft nicht beeinträchtigt werden.

Speziell dürfen im Haus nur entstörte Geräte verwendet und pro Stockwerkeinheit zufolge der bestehenden Verstärker- und Antennenanlage nur ein Fernsehapparat gehalten werden.

Beim Spielen von Musikinstrumenten ist auf die anderen Stockwerkeigentümer gebührend Rücksicht zu nehmen.

### Art. 4: Schranken der Benutzung

Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Art der Benutzung, wodurch die gemeinschaftlichen Bauteile beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden, der Wert oder das gute Aussehen des Hauses eine Einbusse erleiden oder andere Stockwerkeigentümer durch übermässige Einwirkungen belästigt oder geschädigt würden.

Zum Beispiel ist es ihm untersagt:

- den ihm zu Sonderrecht zugeschiedenen Bauteilen, wie Fenster usw. durch Anbringung von Aufschriften, Reklamevorrichtungen oder durch die Art der Benutzung eine äussere Erscheinung zu geben, welche das gute Aussehen des Hauses und seine Zweckbestimmung als Wohnhaus beeinträchtigt.

- in den Räumen eine Tätigkeit auszuüben, die einen publikumsintensiven Verkehr mit sich bringt.
- in die Abläufe Säuren zu giessen oder Feststoffe in die WC's zu werfen, die die gemeinschaftlichen Abläufe zerstören oder verstopfen können.

#### Art. 5: Verbotene Tätigkeiten:

In den Stockwerkeinheiten und gemeinschaftlichen Räumen des Hauses darf keine Tätigkeit ausgeübt werden, von welcher lästige oder schädliche Einwirkungen, wie Lärm, Erschütterung, üble Gerüche usw. ausgehen, oder die den guten Ruf des Hauses beeinträchtigen können.

#### Art. 6: Instandhaltungspflicht des Stockwerkeigentümers

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, seine Stockwerkeinheit so zu unterhalten, wie dies nötig ist, damit das Haus sein gutes Aussehen bewahrt und in einwandfreiem baulichen Zustand bleibt.

Die Wohnungen sind nur mit solchen Mitteln zu reinigen oder zu behandeln, die die Baumaterialien nicht beschädigen.

Die Balkone sind möglichst einheitlich zu bepflanzen.

#### Art. 7: Reparaturen

Der Stockwerkeigentümer hat den Vertretern und Beauftragten der Gemeinschaft den Zutritt zu seiner Stockwerkeinheit zum Zwecke der Feststellung und Behebung von Schäden sowie zu Erneuerungs- und Umbauarbeiten an gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes zu gestatten. Die Inanspruchnahme seiner Stockwerkeinheit zu diesen Vorkehren soll mit möglichster Rücksicht und nicht zu Unzeiten erfolgen.

#### Art. 8: Verantwortlichkeit für Mitbewohner und Mieter

Der Stockwerkeigentümer ist der Gemeinschaft und jedem ihrer Glieder gegenüber verantwortlich für jede Störung und Beeinträchtigung, die verursacht wird durch Personen, die zu seinem Haushalt gehören oder denen er den Aufenthalt im Hause gestattet hat. Vom Stockwerkeigentümer, dessen Mieter die Störung oder Beeinträchtigung verursacht, kann, wenn wiederholte Reklamationen fruchtlos geblieben sind, verlangt werden, dass er den Mietvertrag durch Kündigung oder gegebenenfalls durch Rücktritt aus wichtigen Gründen auflöse.

Art. 9: Schranken der Gemeinschaftsbenutzung

Jeder Stockwerkeigentümer ist berechtigt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes, d.h. alle diejenigen Teile, die nicht im Sinne von Art. 2 als Sonderrecht ausgeschieden sind, sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes anderen und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.

Die Waschküchen- und Trockenraumordnung wird durch die Verwaltung in einer separaten Hausordnung festgelegt.

Art. 10: Sondernutzungsrechte an gemeinschaftlichen Anlagen

Der jeweilige Eigentümer einer Wohnungseinheit hat das ausschliessliche Benützungsrecht an einem Abstellraum im Kellergeschoss, der die Nummer der Stockwerkeinheit im Kellergrundrissplan trägt.

Ein Teil der Kellerabstellräume der Wohnungseinheiten befindet sich im Luftschutzraum. In Gefahrenzeiten sind diese Abstellräume, soweit dies von der Behörde vorgeschrieben wird, zu den Luftschutzzwecken zu räumen und allen Hausbewohnern offen zu halten.

Art. 11: Sorgfaltspflicht

In der Benutzung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen, wie der Heizung, Warmwasseranlage, der Personenaufzüge, der Waschküchen-, Wasch- und Trockenmaschine, Wäschehänge usw. hat sich jeder Stockwerkeigentümer an die dafür aufgestellten besonderen Gebrauchsanweisungen zu halten, sich jeder übermässigen oder unnötigen Beanspruchung zu enthalten und im Gebrauch Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen.

Während der Heizperiode darf die Heizung in der Wohnung nicht ganz abgestellt werden, damit keine Frostschäden entstehen können.

Art. 12: Hausordnung

Die Verwaltung wird, soweit notwendig oder nützlich (insbesondere für die Wasch- und Trockenräume im 1. Untergeschoss), ergänzende Vorschriften im Rahmen einer Hausordnung festlegen. Die Hausordnung kann durch Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer mit einfacher Mehrheit abgeändert werden.

Art. 13: Schadenmeldung

Erlangt ein Stockwerkeigentümer von Gefahren Kenntnis, welche dem Grundstück, den Bauten darauf oder Einrichtungen darin drohen, so hat er sofort der Verwaltung Mitteilung zu machen. Greift die Verwaltung nicht ein, so hat jeder Stockwerkeigentümer das Recht,

- a) von sich aus auf Kosten der Gesamtheit die Massnahmen zu ergreifen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren.
- b) vom Richter die für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Sache notwendigen Verwaltungshandlungen anordnen zu lassen.

Art. 14: Gemeinschaftliche Kosten

Gemeinschaftliche Kosten sind insbesondere:

1. Auslagen für den laufenden Unterhalt, für Reparaturen und Erneuerungen der Weg-, Spiel- und Grünanlagen, der gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes, sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen wie Lift, Enthärtungsanlagen, Abonnement über Kaminreinigung, Treppenhausreinigung und Prämien der gemeinschaftlichen Versicherungen, ebenso Stromverbrauch und Anteil Ölverbrauch für Heizung und Warmwasser usw.
2. Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungsarbeiten und Umbauten, einschliesslich der Beiträge für den Erneuerungsfonds.
3. Die den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegten öffentlich-rechtlichen Beiträge und Steuern.
4. Die Kosten der Verwaltungstätigkeit und des Hauswartes, insbesondere die Entschädigung, welche der Verwaltung gemäss Vereinbarung auszurichten ist.

Die Kosten werden in Form eines Betriebskostenanteils quartalsweise zum voraus erhoben und auf die Stockwerkeigentümer verteilt. Die zur Anwendung gelangenden Aufteilungsschlüssel sind in Art. 17 festgelegt.

Die Schlussrechnung wird nach Abschluss des Geschäftsjahres vorgenommen. Nachforderungen oder Rückvergütungen schuldet der, bzw. gehören dem Stockwerkeigentümer, der am Ende des betreffenden Geschäftsjahres im Grundbuch eingetragen ist.

Art. 15: Kostentragung in Sonderfällen

Die Kosten des Unterhalts, der Reparaturen und Erneuerungen von gemeinschaftlichen Teilen und Einrichtungen, welche nur einem Teil der Stockwerkeigentümer offenstehen, werden nur unter den Stockwerkeigentümern dieser Gruppe verteilt.

Art. 16: Erneuerungsfonds

Zur Verteilung der Kosten grösserer Unterhaltsarbeiten auf mehrere Jahre wird ein Erneuerungsfonds geschaffen, über dessen Verwendung die Eigentümerversammlung beschliesst.

Die Speisung dieses Fonds wird jährlich von der ordentlichen Eigentümerversammlung für das nächste Geschäftsjahr festgelegt.

Der Fonds wie die Fondserträge gehören der Gemeinschaft. Die einbezahlten Beträge werden einem Stockwerkeigentümer, der seine Wohnung verkauft, nicht zurückbezahlt. Hingegen kann sich der Verkäufer seinen Anteil am Erneuerungsfonds vom Käufer vergüten lassen.

Art. 17: Kostenverteilung

Die Verteilung der Kosten erfolgt je nach Kostenart, entweder gemäss Wertpromille oder gemäss m<sup>2</sup> Wohnfläche der im Sondereigentum ausgeschiedenen Stockwerkeinheit. In einzelnen Fällen werden die Kosten zu gleichen Teilen auf alle Stockwerkeigentumsteile verteilt.

Kostenverteilung gemäss Wertpromillen:

- Lift (Strom, Service, Unterhalt und Betreuung)
- allg. Reparaturen und Beitrag zum Erneuerungsfonds
- Grundstückunterhalt (Spielanlagen, Bepflanzung, Wege, Strassen, Plätze etc.)
- Versicherungsprämien, Verwaltungshonorar, Hauswartlohn
- Wasserzins, Kanalisationsgebühren
- allg. Stromkosten, insbesondere für Beleuchtung
- sowie alle übrigen, nicht speziell aufgeführten Kostenarten, es sei denn, das Gesetz oder die Generalversammlung verlangen eine andere Kostenverteilung

Kostenverteilung gemäss m<sup>2</sup> Wohnfläche:

- Heizung und Warmwasser samt den damit verbundenen Strom-, Service-, Unterhalts- und Betreuungskosten.

Gleichmässige Kostenverteilung einheitlich für alle Wohnungen:

- Kehrrichtabfuhr

Art. 18: Versicherung

Gebäude-, Haftpflicht- und Wasserschaden-Versicherung sind Sache der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer. Ein Stockwerkeigentümer, der seine Stockwerkeinheit mit ausserordentlichen Aufwendungen ausgebaut hat, muss, um die entsprechende Schadendeckung zu erlangen, einen zusätzlichen Prämienanteil entrichten oder auf eigene Rechnung zusätzliche Versicherungen abschliessen.

Art. 19: Träger der Verwaltung

Träger der Verwaltung ist eine von der Gemeinschaft zu bezeichnende natürliche oder juristische Person, die nachstehend als Verwaltung bezeichnet wird.

Art. 20: Eigentümerversammlung und Stimmrecht

Die Eigentümerversammlung beschliesst in allen Angelegenheiten der Gemeinschaft, soweit nicht durch Gesetz, Begründungsakt oder durch dieses Reglement die Zuständigkeit der Verwaltung gegeben ist.

Jeder Stockwerkeigentümer verfügt über so viele Stimmen, als ihm Stockwerkeinheiten gehören. Die Eigentümerversammlung entscheidet mit einfacher Mehrheit der anwesenden oder vertretenen Stockwerkeinheiten. Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung richtet sich nach ZGB Art. 712 p.

Vorbehalten bleiben die qualifizierten Mehrheiten, die im Gesetz, im Begründungsakt oder in diesem Reglement vorgeschrieben sind.

Steht eine Stockwerkeinheit im gemeinschaftlichen Eigentum mehrerer Personen, so haben diese in der Eigentümerversammlung nur eine Stimme, zu deren Abgabe sie einen Vertreter zu bezeichnen haben.

Wird an einer Stockwerkeinheit oder an einzelnen Räumen derselben eine Nutzniessung oder ein Wohnrecht begründet, so übt der Nutzniesser oder Wohnberechtigte das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung aus, sofern nicht zwischen ihm und dem Eigentümer eine andere Regelung vereinbart ist.

Art. 21: Ordentliche und ausserordentliche Versammlung

Die Eigentümerversammlung findet ordentlicherweise einmal im Jahr statt, und zwar innert drei Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres, welches jeweils am ~~31.~~ März eines Jahres endet.

31. Dez. *gemäss Beschluss der 1. Versammlung*  
vom 22. 4. 75

Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft die Verwaltung es für nötig erachtet oder wenn ein Fünftel der Stockwerkeigentümer dies verlangt.

#### Art. 22: Einberufung

Die Versammlung wird von der Verwaltung einberufen. Die Stockwerkeigentümer sind schriftlich unter Beachtung einer 14-tägigen Frist einzuladen. Mit der Einladung hat die Verwaltung die Traktanden bekannt zu geben. Ergänzungen zur Traktandenliste sind ihr bis spätestens 10 Tage vor der Versammlung schriftlich einzureichen.

Die Verwaltung hat diese Ergänzungen bis spätestens fünf Tage vor der Versammlung allen Stockwerkeigentümern zu eröffnen. Ueber Anträge, die nicht in der vorbeschriebenen Weise bekannt gemacht werden, kann die Versammlung nicht Beschluss fassen.

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

#### Art. 23: Beschlussfähigkeit

Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeinheiten mit der Hälfte aller Anteile vertreten ist.

Wird dieses Quorum nicht erreicht, so ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von zehn Tagen seit der ersten stattfinden darf.

Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn der dritte Teil aller Stockwerkeinheiten vertreten ist.

Jeder Stockwerkeigentümer kann seinen Anteil durch einen Dritten mittels schriftlicher Vollmacht vertreten lassen.

Stockwerkeigentümer, die ihren Wohnsitz im Ausland haben, haben einen ständigen Vertreter im Inland zu ernennen und diesen Vertreter der Verwaltung bekannt zu geben.

Art. 24: Einfache Mehrheit der Anwesenden

Die Mehrheit der an der Versammlung vertretenen Stockwerkeinheiten ist massgebend für sämtliche Beschlüsse, welche keine qualifizierte Mehrheit erfordern, insbesondere für:

- a) die Genehmigung des Geschäftsberichtes und der Jahresrechnung über das abgelaufene Geschäftsjahr
- b) die Genehmigung des Budgets für das neue Geschäftsjahr
- c) die Entlastung der Verwaltung
- d) die Beschlüsse über die Durchführung der zur Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit des Grundstückes und des Gebäudes nötigen Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten, die über das Budget hinausgehen und von der Verwaltung wegen ihrer Dringlichkeit nicht schon von sich aus angeordnet werden mussten
- e) die Wahl der Verwaltung
- f) die allfällige Wahl einer Delegation von Stockwerkeigentümern (siehe Art. 27)
- g) den Beschluss, die Verwaltung zur Durchführung eines Prozesses zu ermächtigen (vorbehalten bleibt Art. 25)
- h) gewöhnliche Verwaltungshandlungen, sofern keine Verwaltung bestellt ist.

Art. 25: Einfache Mehrheit aller und nach Anteilen

Die Mehrheit aller Stockwerkeinheiten und die Mehrheit nach Anteilen sind massgebend für:

- a) Aenderung des Verwaltungsreglementes
- b) Einleitung eines Prozesses auf Ausschliessung eines Stockwerkeigentümers im Sinne von ZGB Art. 649 b
- c) die Kündigung des Verwaltungsvertrages und die Abberufung der Verwaltung aus wichtigen Gründen
- d) bauliche Massnahmen, die nützlich aber nicht notwendig sind
- e) wichtigere Verwaltungshandlungen im Sinne von ZGB Art. 647 b.

Art. 26: Einstimmigkeit

Die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ist erforderlich für:

- a) Arbeiten irgendwelcher Art, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung, der Bequemlichkeit des Gebrauches oder der Ansehnlichkeit der Sache dienen (luxuriöse Aufwendungen)
- b) Aenderungen des Begründungsaktes
- c) die im Gesetz vorgesehenen Fälle (ZGB Art. 648 Abs. 2, Art. 712 b Abs. 3, 712 c, 712 e Abs. 2, 712 g)
- d) Bestellung eines Ausschusses nach Art. 27 hiernach.

#### Art. 27: Der Ausschuss der Stockwerkeigentümer

Die Eigentümerversammlung kann einen Ausschuss, bestehend aus einem oder mehreren Stockwerkeigentümern, für ein bis zwei Jahre wählen. Dieser wird von der Verwaltung zur Betreuung wichtiger Angelegenheiten herangezogen. Ihm steht insbesondere die Vorberatung der Geschäfte der Eigentümerversammlung zu. Er überprüft die Geschäftsführung der Verwaltung und stellt der Eigentümerversammlung Antrag über deren Genehmigung und über die Entlastung der Verwaltung.

Sofern die Verhältnisse es erfordern, können auch mehrere Ausschüsse mit gesonderten Aufgabenbereichen gebildet werden.

#### Art. 28: Die Verwaltung

Mit der Verwaltung ist bis 30. Juni 1975 Herr Rico Mazza, Architekt HTL, Rosenbergstrasse 30, 8212 Neuhausen, betraut. Der Verwaltungsvertrag verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn er nicht drei Monate vor Ablauf gekündigt wird.

Die Verwaltung kann bei Vorliegen wichtiger Gründe abberufen werden. Liegen die wichtigen Gründe nicht bei ihr selbst, so bleiben die Schadenersatzansprüche jeder Art vorbehalten.

Lehnt die Eigentümerversammlung die Abberufung der Verwaltung aus wichtigen Gründen ab, so kann jeder Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist die richterliche Abberufung und Ersetzung verlangen.

#### Art. 29: Rechte und Pflichten der Verwaltung

Die Verwaltung hat die im Gesetz umschriebenen Aufgaben zu erfüllen (Art. 712 s und 7 ZGB).

Sie hat insbesondere die gewöhnlichen Verwaltungshandlungen im Sinne von Art. 647 a ZGB vorzunehmen.

Des weiteren hat sie alle Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten im Sinne von Art. 647 c ZGB zu veranlassen und zu überwachen, soweit dies für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Anlage nötig ist. Vorbehältlich der dringenden Massnahmen zur Abwehr oder Beseitigung von Schädigungen hat sie sich dabei an das Budget zu halten.

Sie ist verpflichtet, die Garantiewerke für die im gemeinschaftlichen Eigentum befindlichen Teile der Liegenschaft zu veranlassen und deren Ausführung zu überwachen.

Sie hat der Eigentümerversammlung alljährlich einen Bericht über die Geschäftsführung zu erstatten und die Jahresrechnung sowie ein Budget vorzulegen.

Sie hat den Stockwerkeigentümern über gemeinschaftliche Angelegenheiten jederzeit Auskunft zu geben und ihnen Einblick in die einschlägigen Akten zu gewähren.

Die Verwaltung hat den aus den Beiträgen der Stockwerkeigentümer zu äufnenden Erneuerungsfonds zu verwalten.

Den gesamten Geldverkehr wickelt die Verwaltung über die Konten der Eigentümergemeinschaft bei Banken oder über Postcheck ab. Der Verwaltung obliegt die gute Führung aller Bücher und Register der Gemeinschaft sowie die Ordnung und Aufbewahrung des gesamten Bestandes an Büchern, Plänen und Akten.

Die Verwaltung stellt den Hauswart an und überwacht die ordnungsgemässe Erfüllung aller Hauswartaufgaben.

#### Art. 30: Allgemeine Ausschlussgründe

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 Bewohner anderer Stockwerkeinheiten ein dermassen ungebührliches Betragen hat zuschulden kommen lassen, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann.

#### Art. 31: Spezielle Ausschlussgründe

Im besonderen kann ein Ausschluss aus folgenden Gründen erfolgen:

1. wenn der Stockwerkeigentümer die Verpflichtung zur ordnungsgemässen Instandhaltung der ihm gehörenden Stockwerkeinheit dauernd und schwer verletzt, sodass darunter der bauliche Zustand des Hauses leidet oder dessen äussere Erscheinung beeinträchtigt wird.

2. wenn er sich beharrlich der Vornahme von Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten an gemeinschaftlichen Bauteilen und Einrichtungen innerhalb seiner eigenen Stockwerkeinheit widersetzt.
3. 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.
4. 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.
5. 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 innert nützlicher Frist aus dem Hause zu entfernen.

Art. 32: Verfahren

Der Ausschluss eines Stockwerkeigentümers erfolgt durch richterliches Urteil auf Klage im ordentlichen Verfahren, welche mit der einfachen Mehrheit aller übrigen Stockwerkeinheiten nach Stimmen und Anteilen beschlossen wird (vergl. Art. 25).

Erkennt der Richter auf Ausschluss des Beklagten, so verurteilt er ihn zur Veräusserung seines Anteils und ordnet für den Fall, dass der Anteil nicht binnen der angesetzten Frist veräussert wird, dessen öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die Zwangsversteigerung von Grundstücken an.

Dieses Benutzungs- und Verwaltungsreglement ist im Grundbuch angemerkt.

---