

GRUNDBUCHAMT  
LUZERN-LAND

Eingelangt: 27. AUG. 2004

Tagebuch/Beleg Nr. 4331  
Def. eingetragen - 7. DEZ. 2004

## Reglement

der

Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft

Sonnmatt 22

Stockwerkeigentumsgrundstücke  
Nr. 2115 bis 2118

Gemeinde Udligenswil

Stamm-Grundstück Nr. 926

## Inhaltsverzeichnis

Artikel: Inhalt:

---

### Die Aufteilung des Eigentums

- 1 Gegenstand des Stockwerkeigentums
- 2 Aufteilung der Liegenschaft zu Sonderrecht
- 3 Änderungen an den Wertquoten (Miteigentumsanteile)
- 4 Sonderrechte
- 5 Gemeinschaftliches Eigentum

### Die Benützung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen

- 6 Allgemeine Bestimmungen
- 7 Beschränkung des Nutzungsrechtes der Sonderrechtsräume
- 8 Pflicht zum Unterhalt des Stockwerkes
- 9 Zweckbestimmung
- 10 Zutrittsrecht der Wohnungen und Duldung von Arbeiten
- 11 Verantwortlichkeit für die Bewohner des Stockwerkes
- 12 Überlassung zum Gebrauch an Dritte
- 13 Mehrere Berechtigte an einer Stockwerkeinheit

### Die Benützung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen

- 14 Die Benutzung im allgemeinen
- 15 Sondernutzungsrechte
- 16 Die Benutzung der gemeinschaftlichen Räume gegen besondere Vergütung
- 17 Hausordnung

**Die Kosten für die Verwaltung und den Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile**

- 18 Begriff der gemeinschaftlichen Kosten
- 19 Grundsatz für die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten
- 20 Besondere Berechnung der gemeinschaftlichen Kosten
- 21 Bezahlung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten
- 22 Erneuerungsfonds
- 23 Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten

**Unterhalt, Umbau und Erneuerung des Gebäudes**

- 24 Die Versicherung des Gebäudes
- 25 Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten
- 26 Nützliche und wertvermehrende Änderungen an der Liegenschaft
- 27 Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen
- 28 Laufende kleine Reparaturen
- 29 Zerstörung des Gebäudes

**Die Verwaltung**

- 30 Die Träger der Verwaltung
- 31 Zuständigkeit der Stockwerkeigentümer-Versammlung
- 32 Einberufung und Leitung der Versammlung
- 33 Die Beschlussfähigkeit der Versammlung
- 34 Ausübung des Stimmrechtes
- 35 Stimmrecht bei Nutzniessung
- 36 Die Beschlussfassung im Grundsatz
- 37 Die Beschlussfassung mit einfacher Mehrheit

- 38 Die Beschlussfassung mit qualifizierter Mehrheit
- 39 Die Beschlussfassung mit Einstimmigkeit
- 40 Die Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung
- 41 Verwalter / Wahl und Abberufung
- 42 Aufgaben des Verwalters
- 43 Stellvertreter des Verwalters
- 44 Briefkasten
- 45 Vertretung der Gemeinschaft durch den Verwalter
- 46 Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters

**Aenderungen im Bestand der Stockwerkeigentümer und  
Aufhebung des Stockwerkeigentums**

- 47 Veräußerung und Belastung der Stockwerkeinheiten
- 48 Rechtsstellung des Rechtsnachfolgers
- 49 Ausschluss eines Stockwerkeigentümers
- 50 Aufhebung des Stockwerkeigentums
- 51 Anmerkung des Reglementes
- 52 Abänderung des Reglementes
- 53 Gerichtsstand und Domizilklausel
- 54 Verweis auf gesetzliche Bestimmungen

## Die Aufteilung des Eigentums

### Art. 1

#### Gegenstand des Stockwerkeigentums

An der eingangs erwähnten Liegenschaft besteht Stockwerkeigentum im Sinne von Art. 712 a ff ZGB.

Jedes Stockwerk ist ein Miteigentumsanteil, mit dem das Sonderrecht verbunden ist, bestimmte Teile des Gebäudes (Art. 2) ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen.

### Art. 2

#### Aufteilung der Liegenschaft zu Sonderrecht

Die Liegenschaft ist gemäss Eintrag im Grundbuch in Stockwerke aufgeteilt, für welche je ein besonderes Grundbuchblatt besteht.

Die detaillierte Aufteilung ist im Anhang zu diesem Reglement enthalten.

Die Aufteilung ergibt sich im weitern aus den Aufteilungsplänen, die Bestandteil des Stockwerkeigentums-Begründungsaktes sind. Das Sonderrecht ist mit dem betreffenden Miteigentumsanteil untrennbar verbunden.

### Art. 3

#### Aenderungen an den Wertquoten (Miteigentumsanteilen)

Die Aenderungen an den Wertquoten bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer. Gleiches gilt für die Aenderung in der Zuteilung einzelner Räume zu Sonderrecht.

Die betreffenden Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung und des Eintrages im Grundbuch.

Jeder Stockwerkeigentümer hat Anspruch auf Berichtigung der Wertquote, wenn sie aus Irrtum unrichtig festgesetzt oder in der Folge von baulichen Veränderungen des Gebäudes oder seiner Umgebung unrichtig geworden ist.

Die Aufteilung oder Zusammenlegung von Stockwerken bedarf der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer. Die Vorschriften des Beurkundungsrechtes bleiben vorbehalten.

Art. 4**Sonderrechte**

Das Sonderrecht jedes Stockwerkeigentümers umfasst alle Bauteile seiner Stockwerkeinheit, welche beseitigt oder umgestaltet werden können, ohne dass dadurch der Bestand, die Festigkeit, die konstruktive Gliederung, die äussere Gestaltung des Gebäudes oder die Sonderrechte und ausschliesslichen Benutzungsrechte der anderen Stockwerkeigentümer beeinträchtigt werden.

**Im besonderen sind Gegenstand des Sonderrechtes:**

- Die inneren Zwischenwände, soweit sie keine tragenden Funktionen haben.
- Der Innenverputz (Innenverkleidung) der Wände, soweit die Schallisolation nicht beeinträchtigt wird.
- Die Bodenbeläge, soweit die Trittschallisolation nicht beeinträchtigt wird.
- Der Deckenverputz.
- Alle Türen innerhalb der Sonderrechtsräume sowie die Wohnungsabschlusstüren.
- Die eingebauten Schränke und Garderoben.
- Die Küchen-, Bade- und Toiletteneinrichtungen.
- Keller und Nebenräume
- Garagen
- Sämtliche Zu- und Ableitungen, soweit sie ausschliesslich der betreffenden Stockwerkeinheit dienen, d.h. nach der Abzweigung von der Gemeinschaftsleitung.
- Die Fenster (die jedoch in der äusseren Gestaltung nicht abgeändert werden dürfen und dem gestaltenden Einfluss der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft unterliegen).
- Die Heizanlagen und Röhren innerhalb der Sonderrechtsräume.

Art. 5**Gemeinschaftliches Eigentum**

Im gemeinschaftlichen Eigentum stehen alle Gebäudeteile und Einrichtungen, die nicht zu Sonderrecht ausgeschieden sind.

**Zu den gemeinschaftlichen Teilen gehören insbesonders:**

- Der Grund und Boden der Liegenschaft mit Umgelände und Garten.
- Die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeinheiten von Bedeutung sind.

- Die Teile, welche die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen.
- Alle Anlagen und Einrichtungen, die auch den anderen Stockwerkeigentümern für die Benützung dienen.
- Die Liftanlage und der Maschinenraum.
- Die Treppenhäuser.
- Die Heizungsanlage (Installation/Abwart) und mit Tankraum.
- Der Veloabstellraum.
- Die Balkone und Sitzplätze. Vorbehalten bleiben jedoch die ausschliesslichen Benützungsrechte.
- Die durch Dienstbarkeiten zu Gunsten des Stamm-Grundstückes gesicherten Rechte und der damit verbundenen Anlagen.
- Die Rückstellungen im Erneuerungsfond, die Anschaffungen für Heizmaterial sowie die Apparate und Geräte für die Reinigung der gemeinschaftlichen Anlagen samt den dazugehörenden Materialien.
- Alle weiteren Räume und Anlagen, welche in den Aufteilungsplänen nicht farblich als Sonderrecht bezeichnet worden sind.

## **Die Benützung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen**

### Art. 6

#### **Allgemeine Bestimmungen**

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 des Stockwerkes kann der jeweilige Stockwerkeigentümer Bauteile beseitigen oder umgestalten, soweit dadurch der Bestand, die konstruktive Gliederung oder die Festigkeit des Gebäudes, die Räume der anderen Stockwerkeigentümer oder schliesslich die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Aenderungen an der Liegenschaft, die dem Stockwerkeigentümer die bisherige Art der Benutzung seiner Räume erschweren oder verunmöglichen, können nur mit seiner Zustimmung getroffen werden.

Bauliche Umgestaltungen, wie z.B. Wintergärten, dürfen die bestehende Bauhöhe Oberkant Terrassenbrüstung des darüberliegenden Stockwerkeigentums nicht überschreiten ohne Zustimmung des darüberliegenden bzw. der darüberliegenden Stockwerkeigentümer.

### Art. 7

#### **Beschränkung des Nutzungsrechtes der Sonderrechtsräume**

Dem Stockwerkeigentümer ist jede Nutzung oder Veränderung der Räume seines Stockwerkes untersagt, wodurch gemeinschaftliche Bauteile beschädigt oder in deren Funktionen beeinträchtigt werden, den Wert oder das gute Aussehen des Gebäudes leiden lässt oder wodurch 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, übelriechende, explosive oder den Mensch oder die Umwelt gefährdende Stoffe unterzubringen oder zu lagern.
- Feuchtigkeit oder Nässe entstehen zu lassen.
- Den zum Stockwerk gehörenden Teilen durch die Art der Benutzung eine äussere Gestalt zu geben, die das gute Aussehen des Gebäudes beeinträchtigt oder den guten Ruf des Hauses schädigen.
- Sonnenstoren oder Fenster zu wählen, die dem einheitlichen Aussehen des Hauses widersprechen.

**Art. 8****Pflicht zum Unterhalt des Stockwerkes**

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die Räume und Einrichtungen, die im Sonderrecht stehen, auf seine Kosten so zu unterhalten, wie dies nötig ist, damit das Gebäude ein gutes Aussehen bewahrt und in einwandfreiem baulichen Zustand bleibt.

Er haftet den anderen Stockwerkeigentümern für Schäden, die durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Instandstellungspflicht an ihren Räumlichkeiten oder am gemeinschaftlichen Eigentum entstanden sind.

Jeder Stockwerkeigentümer hat für gehörige Reinigung, Lüftung und Beheizung seiner Räume zu sorgen und für geeignete Massnahmen zur Vermeidung von Frostschäden und Ungeziefer besorgt zu sein.

Zu Lasten des einzelnen Stockwerkeigentümers gehen insbesonders die Kosten für Unterhalt, Reparatur und Ersatz nachstehender Gegenstände und Einrichtungen, welche sich im Sonderrecht oder im ausschliesslichen Benutzungsrecht befinden:

- die Wohnungsabschlusstüren zu einzelnen Stockwerken.
- Die Fenster und Rolläden.
- die Sonnenstoren und die Vorrichtungen zu deren Bedienung.
- die Bodenbeläge, Teppiche, Plättli etc.

Sofern der Stockwerkeigentümer Unterhaltsarbeiten unterlässt, die im Interesse des ganzen Gebäudes geboten wären, so kann der Verwalter nach vorangegangener Anzeige die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des säumigen Stockwerkeigentümers veranlassen.

Gegenüber einer solchen Anordnung kann der Stockwerkeigentümer den Entscheid der Versammlung der Stockwerkeigentümer anrufen, die über die Vornahme der betreffenden Arbeiten mit Mehrheitsbeschluss (Einfache Mehrheit nach Art. 37) entscheidet.

**Art. 9****Zweckbestimmung**

Die Stockwerke dürfen nur zu dem in dem Begründungsakt und in diesem Reglement umschriebenen Zweck verwendet werden.

Die Stockwerkeigentumseinheiten sind in erster Linie für Wohnzwecke bestimmt.

Nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind gestattet, sofern sie sich baulich in den Zonencharakter einfügen und nach dem öffentlichen Recht (Bau- und Zonenreglement der Gemeinde) zulässig sind. Gewerbe, die den guten Ruf des Hauses beeinträchtigen sind nicht gestattet.

In der Stockwerkeinheit 2117 befindet sich der Schutzraum für das ganze Gebäude Nr. 556, auf dem Stammliegenschaftsblatt Nr. 926, Grundbuch Udligenwil. Dieser Schutzraum ist im Ernstfall nach den geltenden Weisungen der Zivilschutzbehörden den Berechtigten zur Verfügung zu stellen.

Die Verwendung aller Einheiten zu andern, insbesondere zu gewerblichen Zwecken, bedarf der Zustimmung der Mehrheit der Stockwerkeigentümer. Eine Tätigkeit, welche Lärm oder Erschütterung bewirkt, oder sonstwie die übrigen Bewohner beeinträchtigt, ist auf jeden Fall verboten.

Für die grundsätzliche Änderung der Zweckbestimmung ist die Einstimmigkeit gemäss Art. 39 notwendig.

#### Art. 10

##### **Zutrittsrecht zu den Wohnungen und Duldung von Arbeiten**

Der Stockwerkeigentümer hat dem Verwalter oder andern Beauftragten der Gemeinschaft den Zutritt und Aufenthalt in seinen Räumen zum Zwecke der Feststellung und Behebung von Schäden zu gestatten. Gleches gilt für die Vornahme von Erneuerungs- und Umbauarbeiten. Die Räume sollen mit möglichster Schonung und nicht zur Unzeit beansprucht werden.

Ausser in Notfällen hat eine angemessene Voranzeige zu erfolgen, und es ist auf die Wünsche der Bewohner jede mögliche Rücksicht zu nehmen. Das heimliche Betreten ohne Wissen der Bewohner ist untersagt.

#### Art. 11

##### **Verantwortlichkeit für die Bewohner des Stockwerkes**

Der Stockwerkeigentümer haftet der Gemeinschaft und jedem ihrer Glieder dafür, dass die Gemeinschaftsordnung auch durch alle Personen beachtet wird, die seinem Haushalt angehören oder denen sonstwie der Aufenthalt in seinen Räumen und dessen Gebrauch gestattet ist.

Insbesondere haftet der Stockwerkeigentümer auch für allfällige Mieter seines Stockwerkes.

Vom Stockwerkeigentümer, dessen Mieter die Gemeinschaftsordnung missachtet, kann, wenn wiederholte Ermahnungen fruchtlos bleiben, verlangt werden, dass er den Mietvertrag nach Möglichkeit auflöse. Zu dieser Aufforderung ist der Verwalter befugt.

**Art. 12****Ueberlassung zum Gebrauch an Dritte**

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, den Verwalter zu unterrichten, wenn er seine Stockwerkeinheit oder Teile davon Dritten zum Gebrauch überlässt (z.B. Miete, Wohnrecht, Nutzniessung etc.).

**Art. 13****Mehrere Berechtigte an einer Stockwerkeinheit**

Befindet sich eine Wohnung im gemeinschaftlichen Eigentum mehreren Personen, so kann die Stockwerkeigentümergemeinschaft verlangen, dass ein bevollmächtigter Vertreter bezeichnet wird.

## Die Benützung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen

### Art. 14

#### **Die Benützung im allgemeinen**

Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes und die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes andern Stockwerkeigentümers und den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.

Jede unnötige und übermässige Beanspruchung ist zu unterlassen. Beim Gebrauch der gemeinschaftlichen Anlagen ist Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen.

Nicht gestattet ist namentlich:

- Irgendwelche Änderungen an gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft vorzunehmen.
- In gemeinschaftlichen Teilen irgend welche Gegenstände zu lagern oder abzustellen, die deren Benutzung erschweren, den freien Durchgang hindern oder der guten Ordnung und dem Aussehen des Gebäudes abträglich sind.
- Das Anbringen von Namens- oder Firmenschilder am Gebäude hat in Absprache des projektierenden und bauleitenden Architekten des Objektes, Johann Rudolf Bernet, zu erfolgen, so lange dieser Eigentümer der Stockwerkeinheit Nr. 2118 ist. Für Namens- und Firmenschilder ist dessen Zustimmung nötig.
- Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über das Sondernutzungsrecht gemäss Art. 15.

### Art. 15

#### **Ausschliessliche Benützungsrechte (Sondernutzungsrechte)**

Zu Gunsten der jeweiligen Stockwerkeigentumseinheiten bestehen die folgenden ausschliesslichen Benützungsrechte:

##### **A. Terrassen und Gartenanteile**

Die zu den jeweiligen Stockwerkeinheiten gehörenden Terrassen und Gartenanteile sind auf den beigehefteten Plänen in gleicher Farbe umrandet angelegt und zu deren ausschliesslichen Benutzung als offene Terrasse bestimmt. Zu dieser ausschliesslichen Benutzung gehört auch die Bepflanzung der Blumenkrippen auf den Terrassen, welche Sache der einzelnen Stockwerkeigentümer ist.

Um die Einsicht auf die unterliegende Terrasse zu verhindern, dürfen die Flachdächer in den südöstlichen Teilen des Erdgeschosses und des Obergeschosses ohne Zustimmung des darunterliegenden Eigentümers nicht begangen werden. Von dieser Zustimmung ausgenommen ist das Betreten für den Unterhalt der Flachdächer. In der Regel soll dies nicht mehr als zweimal pro Kalenderjahr erfolgen. Beim Betreten der Flachdächer für die Ausführung des Unterhaltes ist eine vorgängige Meldung an die darunterliegenden Eigentümer nötig.

Der Nutzung der Terrassen, die für die unterliegenden Geschosse die Flachdachfläche bilden, ist bezüglich Unterhalt und Dichtigkeit besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Bei Nichtbeachtung der Sorgfaltspflicht haftet der Verursacher für allfällige Schäden.

### **B. Vorplätze**

Die farbig umrandeten Vorplätze auf der Ebene "Parkgeschoss" sind den mit gleicher Farbe bezeichneten Stockwerkeinheiten (voll ausgemalt) zur ausschliesslichen Benutzung zugewiesen.

Auf den Vorplätzen dürfen auch Fahrzeuge abgestellt werden.

### **C. Schwimmbad / Gartenhaus / auf 3. Obergeschoss**

Der Eigentümer von Nr. 2118 ist berechtigt, auf seiner Gartenfläche südwestlich des Hauses eine Schwimmbadanlage und nördlich des Hauses ein Gartenhaus sowie einen Geräteraum zu erstellen. Das Schwimmbad darf überdacht und so ausgestaltet werden, dass daraus ein Hallenbad entsteht.

Diese Anlagen (Schwimmbad, Gartenhaus, Geräteraum) samt Installationen und Umgelände (gemäß beigehettem Plan IV) ist zur ausschliesslichen Benutzung der Stockwerkeinheit Nr. 2118 zugewiesen. Deren Betrieb, Unterhalt und Erneuerung gehen zu Lasten von Nr. 2118. Die übrigen Stockwerkeigentümer haben Kenntnis von der Erstellung eines Schwimmbades auf Stockwerkeinheit Nr. 2118 im OG und haben allfällige daraus entstehende Immissionen zu dulden.

### **D. Bepflanzung der Gartenanteile / Abgrenzung der Sondernutzungsareale**

Die Bepflanzung der Gartenanteile darf keine Sichtbehinderungen für andere Stockwerkeigentümer bedeuten. Vorbehalten bleibt die Bestimmung gemäß Absatz 2 nachstehend. Für Hochstammbäume gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Solche dürfen die bestehende Aussicht der darüber liegenden Stockwerkeigentümer nicht beeinträchtigen.

Es ist erlaubt, das ganze Sondernutzungsareal mit einem Lebhag abzugrenzen. Davon ausgenommen sind die Terrassen, wo Pflanztröge gestattet sind. Dem Berechtigten ist es verboten, tiefwurzelnde Bäume und Sträucher, welche für die unterliegenden Geschosse die Flachdachflächen beschädigen können, zu pflanzen. Das Gleiche trifft für Lebhäge zur Abgrenzung der Sondernutzungsareale zu. Die Lebhäge und Pflanzen in den Pflanztrögen müssen jedoch von den Berechtigten auf einer maximalen Höhe von 2 m belassen bzw. zurückgeschnitten werden.

Die Vorplätze zu den Garagen dürfen nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bepflanzt werden.

### **E. Wohnungszugänge**

Die Vorplätze zu den Wohnungseingängen sind zur ausschliesslichen Benutzung den jeweiligen Stockwerkeinheiten zugewiesen, wie diese auf den beigehefteten Plänen in den entsprechenden Farben gekennzeichnet sind.

### **F. Aussencheminée / Gerätähäuschen / Tierhaltung**

Ebenfalls kann auf den Sondernutzungsarealen ein Aussencheminée oder ein kleines Gerätähäuschen erstellt werden. Das Halten von Haustieren ist grundsätzlich gestattet, soweit es die übrigen Stockwerkeigentümer und Bewohner nicht übermäßig belästigt. Keinesfalls jedoch dürfen Hundezwinger oder Volieren ohne die Zustimmung aller anderen Stockwerkeigentümer erstellt und betrieben werden. Dagegen ist das Halten von Kleintieren (z.B. Kaninchen, Meerschweinchen) gestattet. Es ist auf die übrigen Stockwerkeigentümer gebührend Rücksicht zu nehmen.

**G. Wintergärten**

Der Anbau von Wintergärten ist im Rahmen der baupolizeilichen Vorschriften gestattet. Es sind dabei die Bestimmungen gemäss vorstehendem Artikel 6, Absatz 4, zu beachten.

**H. Unterhalt**

Die Sondernutzungsberechtigten sind zum Unterhalt dieser Teile verpflichtet. Insbesondere haben sie auf ihre Kosten für die Erstellung, den Unterhalt, die Reparatur, den Ersatz oder die Pflege der Bodenbeläge, Blumentröge, Sonnenstoren, Rasenflächen und allfällige Anlagen besorgt zu sein. Bei der Auswahl von Sonnenstoren ist darauf zu achten, dass diese dem einheitlichen Aussehen des Gebäudes nicht widersprechen.

**I. Änderung Sondernutzungsrecht**

Das Sondernutzungsrecht eines Stockwerkeigentümers kann ihm ohne seine Zustimmung nicht mehr entzogen werden.

Art. 16**Die Benützung der gemeinschaftlichen Räume gegen besondere Vergütung**

Sollten allenfalls gemeinschaftliche Räume an Dritte vermietet werden, entscheidet darüber die Versammlung der Stockwerkeigentümer.

Art. 17**Hausordnung**

Nähtere Vorschriften über die Benützung der Stockwerke und der gemeinschaftlichen Teile können in einer Hausordnung aufgestellt werden. Sie wird auf Antrag des Verwalters durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer mit einfacher Mehrheit beschlossen und abgeändert.

## **Die Kosten für die Verwaltung und den Unterhalt der gemeinschaftlich benutzten Teile**

### Art. 18

#### **Begriff der gemeinschaftlichen Kosten**

Gemeinschaftlich sind alle Kosten, die durch Benutzung, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile und die gemeinschaftliche Verwaltung entstehen.

Dazu gehören insbesonders:

- Kosten für den laufenden Unterhalt (eingeschlossen Reinigung), Instandstellung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen (inkl. Materialbeschaffungen).
- Kosten des Betriebes der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen.
- Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten.
- Öffentlich-rechtliche Abgaben und Steuern, soweit sie den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegt sind.
- Prämien der Gebäudeversicherung, Wasserschadenversicherung und allfälliger weiterer Versicherungen.
- Kosten der Verwaltung, insbesondere die Entschädigung des Verwalters.
- Entschädigung eines allfälligen Hauswartes.
- Einlagen in den Erneuerungsfond.
- Kosten und Unterhaltsarbeiten, welche im Zusammenhang mit den im Grundbuch bezüglich des Stamm-Grundstückes eingetragenen Dienstbarkeiten entstehen.

### Art. 19

#### **Grundsatz für die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten**

Soweit in diesem Reglement keine abweichende Ordnung getroffen worden ist, werden die gemeinschaftlichen Kosten von den Stockwerkeigentümern im Verhältnis ihrer Wertquoten getragen. Davon ausgenommen ist die Liftanlage. Diese Aufwendungen werden zu gleichen Teilen von den Eigentümern der Stockwerkeinheiten 2116, 2117 und 2118 getragen.

Wenn das Mass der Benutzung einzelner Einrichtungen aus Gründen, die nicht beim Stockwerkeigentümer liegen, eine dauernde und erhebliche Veränderung erfährt, kann eine andere Verteilung der Kosten verlangt werden.

Ein Stockwerkeigentümer, der durch Umstände, die auf sein Verhalten zurückgehen, die gemeinschaftlichen Lasten erhöht, hat für die daraus erwachsenen Aufwendungen allein aufzukommen.

Sind an einem Stockwerk mehrere Personen beteiligt, so haften sie für den betreffenden Kostenanteil solidarisch.

Die Heizungskosten sind nach dem effektiven Verbrauch gemäss Zähler zu belasten. Das gleiche gilt für die Warmwasserkosten und weitere Verbrauchskosten, welche individuell nach jeweiligem Verbrauch abgerechnet werden können.

#### Art. 20

##### **Besondere Berechnung der gemeinschaftlichen Kosten**

Die Kosten für Betrieb, Unterhalt, Wiederherstellung und Erneuerung von gemeinschaftlichen Teilen und Einrichtungen, die im wesentlichen nur einem Teil der Stockwerkeigentümer dienen, sind von diesen im Verhältnis ihrer Wertquoten zu tragen. Vorbehalten bleibt die Kostenregelung für das Schwimmmbad, Gartenhaus, den Geräteraum im Obergeschoß laut Art. 15 vorstehend.

Über die Abänderung des Verteilungsschlüssels können diejenigen Stockwerkeigentümer, welche an die betreffenden Kosten beizutragen haben, allein beschliessen.

#### Art. 21

##### **Die Bezahlung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten**

Die Stockwerkeigentümer haben nach Massgabe dieses Reglementes Beiträge zur Deckung der laufenden gemeinschaftlichen Kosten zu leisten.

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschliesst über die Höhe, die Zahlungstermine sowie die allfälligen Vorauszahlungen der Kostenbeiträge sowie, sofern dies beschlossen worden ist, die Erstellung eines Kostenvoranschlags.

#### Art. 22

##### **Erneuerungsfond**

Zur Bestreitung der alle Stockwerkeigentümer treffenden Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten haben die Stockwerkeigentümer einen Erneuerungsfond zu bilden.

Dieser wird durch jährliche Beiträge geäufnet, deren Höhe, die Zahlungsmodalitäten und die Anlage des Vermögens durch Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer festgelegt wird. Die jährlichen Beiträge sollten gesamthaft in der Regel 2,5 o/o des Assekuranzwertes nicht übersteigen, bei Erreichen eines Bestandes von 5 % dieses Wertes kann die Auflistung ausgesetzt werden.

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer hat außerdem über eine allfällige Maximalhöhe des Fonds zu entscheiden, ebenfalls über die Grundsätze der Entnahme von Geldern für Unterhalts- und Instandstellungskosten. Grundsätzlich bedürfen Aufwendungen zu Lasten des Erneuerungsfonds eines Beschlusses der Versammlung der Stockwerkeigentümer.

Vorbehalten bleibt die Bestreitung für unaufschiebbare Arbeiten, für deren Bezahlung keine anderen Mittel zur Verfügung stehen.

Der Fond ist Eigentum der Gemeinschaft. Dem Stockwerkeigentümer steht **unter keinen Umständen** (z.B. bei Handänderungen) ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils zu.

### Art. 23

#### **Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten**

Für die auf die letzten drei Jahre entfallenen Beitragsforderungen hat die Gemeinschaft Anspruch auf Eintragung des Pfandrechtes am Anteil des säumigen Stockwerkeigentümers (gesetzliches Pfandrecht gemäss Art. 712 i ZGB).

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

Der Gemeinschaft steht für die gleichen Beitragsforderungen zudem ein Retentionsrecht an den beweglichen Sachen zu, die sich in den Räumen des Stockwerkeigentümers befinden und zu deren Einrichtungen und Benutzung gehören.

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

## **Unterhalt, Umbau und Erneuerung des Gebäudes**

### Art. 24

#### **Versicherung des Gebäudes**

Die Versicherung des Gebäudes gegen Feuer und andere Gefahren sowie für die Haftpflicht ist eine gemeinschaftliche Angelegenheit der Stockwerkeigentümer.

Ein Stockwerkeigentümer, der seine Räume mit ausserordentlichen Aufwendungen baulich ausgestaltet hat, ist zur Leistung eines zusätzlichen Prämienanteils verpflichtet, wenn er nicht eine Zusatzversicherung auf eigene Rechnung abschliesst.

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschliesst, welche Gefahren zu versichern sind bzw. welche Versicherungen abgeschlossen werden.

### Art. 25

#### **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 auch vom Verwalter angeordnet.

Werden die 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 zu ihrer Anordnung und Durchführung ermächtige.

Dringliche Massnahmen, die sofort ergriffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren, können, sofern sonst keine Aktivitäten ergriffen werden, nötigenfalls vom Verwalter oder jedem Stockwerkeigentümer von sich aus in Auftrag gegeben werden.

In allen Fällen trägt die Stockwerkeigentümergemeinschaft die daraus entstandenen Kosten.

Für die Beschlussfassung ist die einfache Mehrheit gemäss Art. 37 massgebend.

### Art. 26

#### **Nützliche und wertvermehrende Änderungen an der Liegenschaft**

Änderungen an der Liegenschaft, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit bezeichnen, können gegenüber einem andern Stockwerkeigentümer, der dadurch im Gebrauch oder in der Benutzung seiner Sache zum bisherigen Zweck erheblich oder dauernd beeinträchtigt wird, ohne seine Zustimmung nicht durchgeführt werden.

Verlangt die Änderung von einem Stockwerkeigentümer Aufwendungen, die ihm nicht zugemutet werden können, weil sie beispielsweise in einem Missverhältnis zum Wert seines Stockwerkes stehen, so kann sie ohne seine Zustimmung nur durchgeführt werden, wenn sein Kostenanteil von den übrigen Stockwerkeigentümern übernommen wird, soweit er den ihm zumutbaren Betrag übersteigt.

Für die Beschlussfassung ist die qualifizierte Mehrheit gemäß Art. 38 massgebend.

#### Art. 27

##### **Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen**

Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung oder Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, können nur durch Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ausgeführt werden.

Wird die Arbeit mit Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich die Mehrheit aller Anteile vertreten, beschlossen, so kann 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.

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.

#### Art. 28

##### **Laufende kleinen Reparaturen und Unterhalte**

Die laufenden kleinen Reparaturen und Unterhaltsarbeiten des gemeinschaftlichen Eigentums in einer von der Gemeinschaft zu bestimmenden Höhe pro Jahr werden vom Verwalter in eigener Kompetenz angeordnet und aus dem Erneuerungsfonds bestritten.

Für die Beschlussfassung ist die einfache Mehrheit gemäß Art. 37 massgebend.

#### Art. 29

##### **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.

Eine Verpflichtung zum Wiederaufbau besteht jedoch, wenn die Kosten des Wiederaufbaus durch eine Versicherung voll gedeckt ist oder es sich um Beträge handelt, deren Aufbringung jedem Stockwerkeigentümer zugemutet werden können.

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

Für die Beschlussfassung über den Wiederaufbau sind die Bestimmungen über die nützlichen Änderungen an der Liegenschaft anwendbar (Art. 26).

## **Die Verwaltung**

### Art. 30

#### **Die Träger der Verwaltung**

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

### Art. 31

#### **Zuständigkeit der Stockwerkeigentümer-Versammlung**

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 einem Verwalter zugewiesen sind.

Soweit das Gesetz darüber nicht besondere Bestimmungen enthält, finden die Vorschriften des Vereinsrechtes sinngemäß Anwendung.

Der Versammlung der Stockwerkeigentümer stehen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse zu:

- Wahl, Abberufung und Entlastung des Verwalters und eines allfälligen Stellvertreters sowie dessen Beaufsichtigung (kann auch eine juristische Person sein).
- Erlass eines Reglementes oder Vertrages für den Verwalter.
- Genehmigung der Jahresrechnung und der Verteilung der Kosten unter den Stockwerkeigentümern.
- Festsetzung der Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds.
- Genehmigung eines allfälligen Wirtschaftsplans und Voranschlages und die Festsetzung der von den Stockwerkeigentümern auf die Kostenanteile zu leistenden Vorschüsse.
- Ermächtigung zur Führung eines Prozesses.
- Erlass einer allfälligen Hausordnung.
- Versicherungsverträge (Abschluss, Abänderung, Aufhebung).
- Wahl eines allfälligen Ausschusses der Stockwerkeigentümer.
- Entscheidung über Rekurse gegen Verfügungen des Verwalters.

Art. 32**Einberufung und Leitung der Versammlung**

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens 14 Tagen mit Angabe der zu behandelnden Gegenstände schriftlich einberufen.

Die Jahresrechnung, die Traktandenliste und, sofern beschlossen, der Voranschlag, sowie der Antrag für die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten sind den Stockwerkeigentümern innert der gleichen Frist zuzustellen.

Die ordentliche Jahresversammlung findet jeweils bis spätestens Ende März statt (für das Geschäftsjahr gilt das Kalenderjahr).

Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft es der Verwalter als notwendig erachtet, oder wenn es der Ausschuss oder einer oder mehrere Stockwerkeigentümer, die mindestens einen Fünftel aller Anteile besitzen, dies verlangen.

Sollte die Bestellung eines Verwalters noch nicht erfolgt sein oder gibt dieser dem Begehrten eines Stockwerkeigentümers um Einberufung keine Folge, so kann die Versammlung von jedem Stockwerkeigentümer einberufen werden.

Der Verwalter leitet die Versammlung, sofern nichts anderes beschlossen wird.

Die Beschlüsse der Versammlung sind zu protokollieren, und das Protokoll ist vom Verwalter, oder, wenn dieser noch nicht bestellt ist, vom Stockwerkeigentümer, der den Vorsitz führt, aufzubewahren.

Art. 33**Beschlussfähigkeit der Versammlung**

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

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

Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn 1/3 aller Stockwerkeigentümer, mindestens aber zwei, anwesend oder vertreten sind.

Ist auch die zweite Versammlung nicht beschlussfähig, so kann der Verwalter und subsidiär jeder Stockwerkeigentümer die erforderlichen Massnahmen selber treffen (Art. 647 Abs. 2 Ziffer 1 und 2 ZGB, Art. 712 s Abs. 1 ZGB) oder sie durch den Richter anordnen lassen.

Art. 34**Ausübung des Stimmrechtes**

Mehrere Personen, denen ein Stockwerk gemeinschaftlich zusteht, haben nur eine Stimme, die sie durch einen von ihnen zu bezeichnenden Vertreter abzugeben haben.

Steht einem Stockwerkeigentümer mehr als ein Stockwerk zu, so kann er die Rechte für jedes Stockwerk 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, müssen einen in der Schweiz wohnenden Bevollmächtigten bezeichnen, der zur Entgegennahme der Zustellungen und zur Beschlussfassung in der Versammlung der Gemeinschaft befugt ist.

Art. 35**Stimmrecht bei Nutzniessung**

Der Nutzniesser eines Stockwerkes hat sich bei dem Eigentümer über die Ausübung des Stimmrechtes zu verständigen. Soweit eine Vereinbarung nicht dargetan ist, übt der Nutzniesser in allen Fragen der Verwaltung das Stimmrecht aus; nur bei örtlichen Massnahmen, die blos nützlich sind oder der Verschönerung oder Bequemlichkeit dienen, gilt der Eigentümer als stimmberechtigt. Das gleiche gilt für Verfügungshandlungen.

Art. 36**Die Beschlussfassung im Grundsatz****a) Einfache Mehrheit:**

Ein Beschluss bedarf grundsätzlich der **absoluten Mehrheit der Stimmen der anwesenden Stockwerkeigentümer** (also mehr als der Hälfte der anwesenden Stimmen).

Bei der Berechnung der absoluten Mehrheit im einfachen Mehr sind nur die abgegebenen und gültigen Stimmen zu berücksichtigen. Stimmenthaltungen sind nicht mitzuzählen.

**b) Qualifizierte Mehrheit:**

Ein Beschluss bedarf grundsätzlich der **absoluten Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich die Mehrheit aller Wertquoten vertreten**.

Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen gelten als Nein-Stimmen.

**c) Allgemeines:**

Bei Stimmengleichheit entscheidet der Verwalter.

Jeder Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer kann durch die schriftliche (Brief, Fax) Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ersetzt werden.

Art. 37**Die Beschlussfassung mit einfacher Mehrheit**

Die Mehrheit der **stimmenden** Stockwerkeigentümer gemäss Art. 36 ist massgebend für:

- Den Erlass genereller Normen wie Hausordnung, Verwalterreglement oder Verwaltungsvertrag.
- Die gewöhnlichen Verwaltungshandlungen, insbesondere die Erstellung und anschliessende Genehmigung eines allfälligen Kostenvoranschlages, der Jahresrechnung, der Kostenverteilung, eines allfälligen Wirtschaftsplans, der Abschluss, die Abänderung oder die Auflösung von Versicherungsverträgen.
- Die notwendigen und dringlichen baulichen Massnahmen (Art. 25).
- Die Festlegung der Kompetenzhöhe für laufende kleine Reparaturen und Jnterhalte (Art. 28).
- Die Beschlussfassung über die Einleitung einer Ausschlussklage.
- Die Wahl und die Abberufung des Verwalters, sowie, wenn dies die Gemeinschaft vorgesehen hat, des Verwalter-Stellvertreters und eines Ausschusses der Stockwerkeigentümer.
- Die Veränderung der Wertquoten (Art. 3).
- Die Schaffung und Ausgestaltung des Erneuerungsfonds.
- Die Behandlung des Rekurses gegen Verfügungen des Verwalters.
- Alle weiteren Beschlussfassungen, für die nicht die qualifizierte Mehrheit oder die Einstimmigkeit verlangt ist.

Art. 38**Die Beschlussfassung mit qualifizierter Mehrheit**

Die Mehrheit **aller** Stockwerkeigentümer gemäss Art. 36, die zugleich die Mehrheit aller Wertquoten vertreten, sind massgebend für:

- Die Änderung dieses Reglementes.
- Die Anordnung wichtigerer Verwaltungshandlungen.
- Die Anordnung von nützlichen und wertvermehrenden Arbeiten gemäss Art. 26.
- Bei der Anordnung von luxuriösen baulichen Massnahmen, um ihre Durchführung gegen den Willen eines Stockwerkeigentümers überhaupt in Frage kommen zu lassen (Art. 647 e II ZGB).
- Die Beschlussfassung über den Wiederaufbau (Art. 29).

Im weiteren werden die gemäss diesem Reglement aufgestellten besonderen Mehrheitserfordernisse vorbehalten sowie die in diesem Reglement ausdrücklich verlangten qualifizierten Mehrheiten.

Art. 39**Die Beschlussfassung mit Einstimmigkeit**

Der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bedürfen:

- Die Änderung der Zuständigkeitsordnung für die Nutzung und Verwaltung.
- Die räumliche Ausscheidung von gemeinschaftlichen Teilen und Sonderrechten.
- Die Begründung von gegenseitigen Vorkaufs- und Einspracherechten sowie deren Vormerkung im Sinne von Art. 712 c ZGB, welche alle Stockwerkeigentums-Einheiten belasten. Nicht unter diese Bestimmung fällt die Begründung von vertraglichen Vorkaufsrechten unter den Stockwerkeigentümern oder mit Dritten im Sinne des OR.
- Die Anordnung luxuriöser baulicher Massnahmen (Art. 27).
- Die Änderung der Zweckbestimmung der Liegenschaft.
- Die Aufhebung des Stockwerkeigentums.
- Die Änderung der Bestimmungen über den Ausschluss.
- Die Verfügungshandlungen über das Stamm-Grundstück.

Art. 40**Die Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung**

Die 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.

Art. 41**Wahl, Abberufung und Aufgaben eines Verwalters**

Die Versammlung wählt einen Verwalter, der Stockwerkeigentümer oder Aussenstehender (auch juristische Person) sein kann. Der Verwalter soll über die erforderlichen Fähigkeiten und Erfahrungen für die Erfüllung der ihm obliegenden Aufgaben verfügen.

Kommt die Bestellung des Verwalters durch die Versammlung nicht zustande, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Ernennung durch den Richter verlangen. Das gleiche Recht steht auch Pfandgläubigern und andern Personen zu, die ein berechtigtes Interesse haben.

Der Verwalter kann von der Versammlung jederzeit abberufen werden. Vorbehalten bleiben dessen vertragliche Ansprüche.

Lehnt die Versammlung der Stockwerkeigentümer die Abberufung des Verwalters unter Missachtung wichtiger Gründe ab, so kann jeder Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist die richterliche Abberufung verlangen.

Art. 42**Die Aufgaben des Verwalters**

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.

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

Der Verwalter kann Reparaturen und Anschaffungen im Rahmen des Art. 28 in eigener Kompetenz veranlassen. Durch Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer ist eine Kompetenzhöhe pro Jahr zu beschliessen.

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

Für die Stellung und die Aufgaben des Verwalters kann ein Reglement oder ein Verwaltungsvertrag abgeschlossen werden.

**Der Verwalter hat insbesonders folgende Aufgaben:**

- Die ordentliche Verwaltung des Hauses zu besorgen.
- Der Versammlung der Stockwerkeigentümer alljährlich Rechnung zu erstatten (und sofern erwünscht, einen Bericht über die Geschäftsführung).
- Der Versammlung der Stockwerkeigentümer einen allfällig erwünschten Kostenvoranschlag für das folgende Kalenderjahr vorzulegen, welcher auch für allfällige Vorauszahlungen der Stockwerkeigentümer massgebend ist.
- Die alljährige Versammlung der Stockwerkeigentümer gemäss den Weisungen dieses Reglementes einzuberufen, unter Beilage der Traktandenliste, der Jahresrechnung, des allfälligen Kostenvoranschlages sowie des Antrages für die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten.
- Die Einberufung von ausserordentlichen Versammlungen, sofern dies gemäss diesem Reglement oder laut Gesetz vorgesehen ist.
- Die Versammlung der Stockwerkeigentümer zu leiten (sofern nichts anderes beschlossen wird), die Beschlüsse der Versammlung zu protokollieren oder dies zu veranlassen, sowie das Protokoll aufzubewahren.
- Für die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten und allfälligen Vorauszahlungen nach Voranschlag, nach deren Genehmigung der Verteilung durch die Versammlung, den Stockwerkeigentümern Rechnung zu stellen und deren Beiträge einzuziehen.
- Die vorhandenen Geldmittel getrennt von seinem Privatvermögen auf einem separaten Konto zu verwalten und bestimmungsgemäss zu verwenden.
- Die Bücher, Protokolle, Register, Verträge, Gebäudepläne sowie alle weiteren Akten der Gemeinschaft nachzuführen und zu verwahren und den einzelnen Stockwerkeigentümern jederzeit auf Verlangen Einsicht und Auskunft zu gewähren.

- Den einzelnen Stockwerkeigentümern jederzeit Auskunft über die gemeinschaftlichen Angelegenheiten zu geben, unter Gewährung des Einblickes in die betreffenden Unterlagen.
  - Die Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer auszuführen.
  - Die Versicherungsverträge nach den Weisungen der Versammlung abzuschliessen.
  - Alle Massnahmen von sich aus zu treffen, die keinen Aufschub ertragen, um die Gemeinschaft vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren.
  - Einen Hauswart anzustellen und zu beaufsichtigen, sofern dies von der Versammlung beschlossen wird.
  - Alle weiteren Aufgaben, die gemäss Gesetz oder gemäss diesem Reglement vorgesehen sind.
- Weitere Aufgaben und Befugnisse gemäss Verwaltungsvertrag werden vorbehalten.

#### Art. 43

##### **Der Stellvertreter des Verwalters**

Für den Fall der Ortsabwesenheit, Erkrankung, des Ablebens oder weiterer Gründe kann die Versammlung einen Stellvertreter wählen.

Sofern eine dauernde Stellvertretung beschlossen wird, ist diese dem Verwalter bei der Erfüllung seiner Aufgaben behilflich und steht im beratend zur Seite. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschliesst alle weiteren Details.

Im Falle der Abberufung oder des Ablebens des Verwalters hat der allfällige Stellvertreter innert 14 Tagen seit Kenntnisnahme von diesem Vorfall die Versammlung zwecks Wahl eines neuen Verwalters einzuberufen und zu leiten.

Im übrigen gelten für den Stellvertreter die Regelungen und gesetzlichen Grundlagen wie für den Verwalter.

#### Art. 44

##### **Der Briefkasten**

Alle Postsachen, die für die Gemeinschaft bestimmt sind, werden durch das Postamt an die Adresse des Verwalters umgeleitet. Bei dessen Verhinderung hat der Stellvertreter die Zustellung an seine Adresse zu veranlassen.

#### Art. 45

##### **Vertretung der Gemeinschaft**

In allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung vertritt der Verwalter im Bereich der ihm zustehenden Aufgaben die Gemeinschaft und die Stockwerkeigentümer 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.

Weder die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer noch diese selber werden durch andere als rechtsgeschäftliche Handlungen des Verwalters verpflichtet.

An die Stockwerkeigentümer insgesamt gerichtete Erklärungen, Aufforderungen, Urteile und Verfügungen können durch Zustellung an den Verwalter an seinem Wohnsitz oder am Ort der gelegenen Sache wirksam mitgeteilt werden (Art. 712 t Abs. 3 ZGB).

#### Art. 46

##### **Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters**

Gegen selbständige Verfügungen des Verwalters kann der betroffene Stockwerkeigentümer innert 14 Tagen an die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer Rekurs erheben.

Die Versammlung entscheidet endgültig mit einfacher Mehrheit nach Art. 37 über den Rekurs.

## **Aenderungen im Bestand der Stockwerkeigentümer und Aufhebung des Stockwerkeigentums**

### Art. 47

#### **Veräusserung und Belastung**

Die Stockwerkeigentums-Grundstücke sind veräußerlich und vererblich. Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, seine Stockwerkeinheit beliebig zu belasten.

### Art. 48

#### **Rechtsstellung des Rechtsnachfolgers**

Die von den Stockwerkeigentümern vereinbarte oder beschlossene Nutzungs- und Verwaltungsordnung (Begründungsakt, Reglement, evtl. Hausordnung) wie auch die von ihnen gefassten Beschlüsse sowie allfällige richterliche Urteile und Verfügungen sind für alle Rechtsnachfolger eines Stockwerkeigentümers (z.B. Käufer) und für den Erwerber eines dinglichen Rechtes an einem Stockwerk ohne weiteres verbindlich.

Jeder Stockwerkeigentümer ist gehalten, von den sich aus Vereinbarung und Reglement ergebenden Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger Kenntnis zu geben.

Der Verwalter kann veranlasst werden, den künftigen Stockwerkeigentümer über die bestehende Nutzungs- und Verwaltungsordnung umfassend und eingehend zu orientieren.

Der Erwerber eines Stockwerkes hat vom Eigentumsübergang dem Verwalter ohne Verzug Kenntnis zu geben.

### Art. 49

#### **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 hat oder für die er einzustehen hat, seine Verpflichtungen gegenüber einzelnen oder allen Mitberechtigten so schwer verletzt, 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 sein Stockwerk nicht innert der vereinbarten oder vom Richter angesetzten Frist veräußert, so wird es nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken versteigert. Der Antrag auf Versteigerung kann vom Verwalter gestellt werden.

Die Voraussetzungen liegen im besonderen vor:

- Wenn er die Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Instandhaltung der zu seinem Sonderrecht gehörenden Teile des Gebäudes dauernd und schwer verletzt, so dass darunter der Zustand des ganzen Hauses leidet oder dessen äussere Erscheinung schwer beeinträchtigt wird.
- Wenn er sich beharrlich der Vornahme von Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten an gemeinschaftlichen Teilen oder Einrichtungen innerhalb seiner eigenen Räume oder in den gemeinschaftlichen Räumen und Anlagen widersetzt.
- Wenn er Änderungen an den gemeinschaftlichen Teilen vornimmt, die für die Gemeinschaft oder einzelne Stockwerkeigentümer nachteilig sind und sich der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes widersetzt oder sich weigert, den verursachten Schaden zu ersetzen.
- Wenn er der Aufforderung des Verwalters, Personen, denen er den Gebrauch seines Stockwerkes oder einzelner Räume überlassen hat, wegen ihres ungebührlichen Verhaltens aus dem Hause zu entfernen, nicht nachkommt.

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

#### Art. 50

##### **Aufhebung des Stockwerkeigentums**

Das Stockwerkeigentum kann nur durch Vereinbarung aller Stockwerkeigentümer aufgehoben werden. Vorbehalten bleibt die Aufhebung bei Zerstörung des Gebäudes.

Wird das Stockwerkeigentum durch Veräußerung der ganzen Liegenschaft aufgehoben, so teilen die Stockwerkeigentümer den Erlös mangels anderer Abrede im Verhältnis der Wertquoten.

#### Art. 51

##### **Anmerkung des Reglementes**

Dieses Reglement ist im Grundbuch auf allen Stockwerkeigentums-Grundstücken angemerkt.

Die Änderungen und Ergänzungen sind durch den Verwalter ebenfalls dem Grundbuchamt zur Belegsergänzung im Grundbuch anzumelden.

Art. 52**Abänderung des Reglementes**

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

Für die Abänderung ist die qualifizierte Mehrheit gemäss Art. 38 massgebend.

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

Art. 53**Gerichtsstand und Domizilklausel**

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

Zustellungen an die Stockwerkeigentümer können insgesamt an die Adresse des Verwalters wirksam vorgenommen werden. Der Verwalter trägt die Verantwortung, dass die Stockwerkeigentümer, wo notwendig, vom Inhalt dieser Zustellungen innert nützlicher Frist Kenntnis erhalten.

Art. 54**Verweis auf gesetzliche Bestimmungen**

Soweit dieses Reglement nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des ZGB über das Stockwerkeigentum (Art. 712 a ff) und über das Miteigentum (Art. 647 ff ZGB).

Auf die Versammlung der Stockwerkeigentümer finden ergänzend die Bestimmungen über die Organe des Vereins (Art. 64 ff ZGB) Anwendung.

Urdigenswil, 19. August 2004

**Der Begründer des Stockwerkeigentums**

Johann Rudolf Bernet

**Anhang zum Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft  
Stamm-Grundstück Nr. 926, Grundbuch Udligenswil**

**Aufstellung der einzelnen Stockwerkeigentumseinheiten:**

Nr.	GB-Nr.	Wertquote	Beschrieb
01	2115	72/1000	Miteigentum an Stammgrundstück Nr. 926 mit Sonderrecht am 2-Zimmer-Atelier im Parkgeschoss, laut Plan I (im Plan gelb ausgemalt), im Gebäude Nr. 556 laut Begründungserklärung und Aufteilungsplänen
02	2116	270/1000	Miteigentum an Stammgrundstück Nr. 926 mit Sonderrecht an der 5 1/2-Zimmerwohnung im Gartengeschoss, laut Plan II, Keller und Garage im Parkgeschoss, laut Plan I (in den Plänen grün ausgemalt), im Gebäude Nr. 556 laut Begründungserklärung und Aufteilungsplänen
03	2117	274/1000	Miteigentum an Stammgrundstück Nr. 926 mit Sonderrecht an der 5 1/2-Zimmerwohnung im Erdgeschoss, laut Plan III, Keller und Garage im Parkgeschoss, laut Plan I (in den Plänen blau ausgemalt), im Gebäude Nr. 556 laut Begründungserklärung und Aufteilungsplänen
04	2118	384/1000	Miteigentum an Stammgrundstück Nr. 926 mit Sonderrecht an der 5 1/2-Zimmerwohnung im Ober-, Dach- und Erdgeschoss, laut Plänen V, IV und III, Keller und Garage im Parkgeschoss, laut Plan I (in den Plänen rot ausgemalt), im Gebäude Nr. 556 laut Begründungserklärung und Aufteilungsplänen
<b>Total</b>		<b><u>1000/1000</u></b>	