

Benützungs- und Verwaltungsreglement

der
Stockwerkeigentümergeinschaft

Luegetenstrasse 21
6313 Menzingen

Reglementsänderungen

<u>Aenderung</u>	<u>Artikel</u>	<u>Anmerkung im GB am</u>
1.
2.
3.

Inhaltsverzeichnis

A) Aufteilung des Eigentums	Seite
Art. 1. Gegenstand des Stockwerkeigentums	4
2. Aufteilung der Liegenschaft	4
3. Aenderungen an der Wertquote	4
4. Sonderrecht	5
5. Gemeinschaftliche Teile	6
B) Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen	
Art. 6. Grundsatz	7
7. Beschränkung des Nutzungsrechtes	7
8. Zweckbestimmung	9
9. Pflicht zum Unterhalt der Stockwerkeinheit	9
10. Zutrittsrecht zu den Wohnungen und Duldung von Arbeiten	10
11. Verantwortlichkeit für die Bewohner der Stockwerkeinheit	11
C) Benützung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen	
Art. 12. Benützung im allgemeinen	11
13. Ausschliessliche Benützungsrechte	12
14. Hausordnung	13
D) Kosten für die Verwaltung und den Unterhalt der gemeinschaftlich benützten Teile	
Art. 15. Begriff der gemeinschaftlichen Kosten	14
16. Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten	15
17. Erneuerungsfonds	16
18. Art der Zahlungen und Einzug	17
19. Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten	18
20. Versicherungen	18
E) Unterhalt, Umbau und Erneuerung des Gebäudes	
Art. 21. Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten	19
22. Nützliche Aenderungen an der Liegenschaft	19
23. Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen	20
24. Zerstörung des Gebäudes	20

F) Verwaltung

Art. 25. Träger der Verwaltung, Verwaltungsjahr 21

a) Die Versammlung der Stockwerkeigentümer

Art. 26. Zuständigkeiten	21
27. Einberufung und Leitung der Versammlung	22
28. Beschlussfähigkeit	23
29. Ausübung des Stimmrechts	24
30. Stimmrecht bei Nutzniessung	24
31. Einfache Mehrheit nach Wertquoten	25
32. Qualifizierte Mehrheit nach Wertquoten und Eigentümer	25
33. Einstimmigkeit	26
34. Zirkularbeschlüsse	26
35. Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung	27

b) Der Verwalter

Art. 36. Wahl und Abberufung	27
37. Aufgaben und Befugnisse im allgemeinen	27
38. Vertretung der Gemeinschaft	28
39. Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters	28

G) Aenderungen im Bestand der Stockwerkeigentümer und Aufhebung des Stockwerkeigentums

Art. 40. Veräusserung und Belastung	28
41. Rechtsstellung des Erwerbers	29
42. Ausschluss eines Stockwerkeigentümers	29
43. Ausschluss von andern Berechtigten	31
44. Aufhebung des Stockwerkeigentums	31

H) Verschiedenes

Art. 45. Weitere Bestimmungen	31
46. Anmerkung des Reglementes	32
47. Gerichtsstand und Domizilklausel	32
48. Verweis auf gesetzliche Bestimmungen	32

Beiblatt I	Gemeinschaftliche Teile	34
Beiblatt II	Zusammenstellung der Wertquoten/BGF/Wohnflächen	35
Beiblatt III	Ausschliessliche Benützungrechte	36
Beiblatt IV	Verteilschlüssel für die Liftkosten	37

A) Aufteilung des Eigentums

1. Gegenstand des Stockwerkeigentums

Am GS-Nr. 434 besteht Stockwerkeigentum im Sinne der Art. 712a ff ZGB. Jede Stockwerkeinheit ist ein Miteigentumsanteil, mit dem das Sonderrecht verbunden ist, bestimmte Teile des Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen.

2. Aufteilung der Liegenschaft

Das GS-Nr. 434 ist gemäss Eintrag im Grundbuch in Stockwerkeinheiten und entsprechende Wertquoten aufgeteilt, für welche je ein besonderes Grundbuchblatt besteht (Aufteilung laut Stockwerkbegründung und Aufteilungspläne).

Die Aufteilungspläne sind Bestandteile des Begründungsaktes und dieses Reglementes. Das Sonderrecht ist mit dem betreffenden Miteigentumsanteil untrennbar verbunden.

3. Aenderungen an der Wertquote

Die Aufteilung, die Zusammenlegung sowie der Abtausch von Räumlichkeiten bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung der Stockwerkeigentümergeinschaft. Gleiches gilt für Aenderungen in der Zuteilung einzelner Räume zu Sonderrecht.

Solche Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit ferner der öffentlichen Beurkundung und des Eintrages im Grundbuch.

Jeder Stockwerkeigentümer hat Anspruch auf Berichtigung der Wertquote, wenn sie aus Irrtum unrichtig festgesetzt oder infolge baulicher Veränderungen des Gebäudes oder dessen Umgebung unrichtig geworden ist.

4. Sonderrecht

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

Gegenstand des Sonderrechtes sind insbesondere:

- die inneren Zwischenwände, soweit sie keine tragende Funktion haben,
- der Fussbodenbelag, inkl. Unterlagsboden die Deckenverkleidung und die Verkleidung der Wände gegen die im Sonderrecht stehenden Räume;
- die Türen, einschliesslich der Wohnungstüren; von letzteren jedoch nur deren Innenseite;
- die eingebauten Schränke;
- die Küchen-, Bad- und Toiletteneinrichtungen;
- die Leitungen ab ihren Abzweigungen von den gemeinschaftlichen Anlagen;
- die Lamellen- und Sonnenstoren sowie die Einrichtungen zu deren Bedienung.
- die Bodenheizung und allenfalls die zusätzlichen Heizkörper inkl. die Zuleitungen ab den Steigleitungen

5. Gemeinschaftliche Teile

Im gemeinschaftlichen Eigentum (**Beiblatt I**) stehen alle Gebäudeteile und Einrichtungen, die nicht ausdrücklich zu Sonderrecht ausgeschieden oder durch eine Dienstbarkeit belastet sind.

Dazu gehören insbesondere:

- die bebauten und die nicht überbauten Teile der Liegenschaft (Grund und Boden der Liegenschaft);
- die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer bedeutsam sind;
- Teile, welche die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen, so u. a. die Terrasse und Balkone inkl. deren Brüstungen und Geländer, nicht aber die Lamellen- und Sonnenstoren;
- alle Anlagen und Einrichtungen, die auch den anderen Stockwerkeigentümern für die Benützung ihrer Räume dienen, so u. a. die Liftanlage. Dabei ist es gleichgültig ob sich diese Anlagen und Einrichtungen innerhalb oder ausserhalb der Räume, an denen Sonderrecht besteht, befinden.

Gemeinschaftlich sind ferner die für die Verwaltung der Liegenschaft gebildeten Rückstellungen (Finanzierungsbeiträge und Erneuerungsfonds), die durch den Verwalter gemachten Anschaffungen wie Heizmaterial usw. sowie die Apparate und Gerätschaften für Reinigung und Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile.

B) Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen

6. Grundsatz

In der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung der eigenen Räume ist der Stockwerkeigentümer grundsätzlich 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 Stockwerkeigentumseinheit 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 in jedem Fall die öffentlich-rechtlichen Vorschriften.

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 und Veränderung der Räume seiner Stockwerkeigentumseinheit, wodurch gemeinschaftliche Bauteile beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden, der Wert, der gute Ruf oder das äussere Erscheinungsbild des Hauses leidet oder andere Bewohner durch übermässige Einwirkungen wie Lärm, Erschütterungen, üble Gerüche, häufiges Ein- und Ausgehen von Drittpersonen usw. belästigt oder geschädigt werden können.

Im besonderen ist dem Stockwerkeigentümer untersagt:

- die Böden seiner Räume übermässig zu belasten und in den eigenen Räumen oder in gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft feuergefährliche oder explosive Stoffe zu lagern sowie gefährliche Tiere zu halten;
- Feuchtigkeit und Nässe entstehen zu lassen, die sich auf die Liegenschaft oder Teile davon nachteilig auswirken können;
- die Vornahme baulicher Eingriffe an den Trennwänden gegen andere Stockwerkeigentumseinheiten (wie z.B. das Verlegen von Wasserleitungen) oder die Installation von zusätzlichen Apparaten und Einrichtungen, die nicht den neuesten Schallschutznormen entsprechen oder das Hervorrufen von übermässigem Tritt- und Körperschall, indem Teppichbeläge durch Hartbeläge (Platten und dergleichen) ersetzt werden, ohne dabei die gemäss SIA-Norm 181 geltenden Vorschriften betreffend Schallschutz für erhöhte Anforderungen im Hochbau einzuhalten; derartige Arbeiten sind zudem der Stockwerkeigentümergeinschaft und der Verwaltung vorgängig schriftlich zu melden;
- das Musizieren von 12.00 - 14.00 Uhr und von 20.00 - 08.00 Uhr;
- bei Erneuerungsarbeiten, welche die äussere Erscheinung des Gebäudes beeinflussen wie z.B. der Ersatz der Lamellen- und Sonnenstoren usw. sind einheitliche Materialien und zum gesamten Haus passende Farbtöne zu wählen.
Die Verwaltung ist rechtzeitig vor Inangriffnahme solcher Arbeiten unter genauer Angabe der gewünschten Materialien und Farbtöne zu informieren. Erfolgt seitens der Verwaltung ein Einwand gegen die vorgesehenen äusseren Erneuerungsarbeiten, so ist das Vorhaben der Stockwerkeigentümersammlung zur Genehmigung zu unterbreiten.

- unter Vorbehalt des nachfolgenden Absatzes ohne Zustimmung des Verwalters Aufschriften, Reklamevorrichtungen und dergleichen an den gemeinschaftlichen Bauteilen und Anlagen oder an den zur Stockwerkeigentumseinheit gehörenden Räumen und Bauteilen anzubringen (**vgl. Art. 12**).

Die Bestimmungen einer allfälligen Hausordnung bleiben vorbehalten.

8. Zweckbestimmung

Die Stockwerkeinheiten und Nebenräume der Baute dienen zu Wohnzwecken.

Die Stockwerkeigentumseinheiten können unter Umständen auch anderweitig benutzt werden, wobei diesfalls folgende Bedingungen erfüllt sein müssen:

- a) Durch die Zweckänderung dürfen nicht wesentlich mehr Immissionen (Lärm, Erschütterungen, üble Gerüche etc.) entstehen, wie dies bei Verwendung als Wohnräume der Fall ist. Ferner darf durch eine Zweckänderung der gute Ruf des Hauses nicht beeinträchtigt werden.
- b) Jede Zweckänderung bedarf der Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft.
- c) Die öffentlich-rechtlichen Vorschriften sind einzuhalten.

9. Pflicht zum Unterhalt der Stockwerkeinheit

Jeder 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 Zustande bleibt. Das gleiche gilt für Anlagen, Einrichtungen und Bauteile, für die ein ausschliessliches Benützungsrecht besteht.

Zulasten des einzelnen Stockwerkeigentümers gehen die Kosten für Unterhalt, Reparaturen und Ersatz nachstehender Gegenstände und Einrichtungen:

- die Fensterscheiben ohne Fensterrahmen;
- die Lamellen- und Sonnenstoren sowie die Vorrichtungen zu deren Bedienung;
- die Unterlagsböden und die Bodenheizung inkl. allfällige Zusatzheizkörper und die Leitungen ab den gemeinschaftlichen Steigleitungen
- die Schliessvorrichtungen bei Aussentüren oder bei Abschlusstüren gegen gemeinschaftliche Räume oder Teile der Liegenschaft.

Sofern ein Stockwerkeigentümer Unterhaltsarbeiten unterlässt, die im Interesse des Aussehens des ganzen Gebäudes geboten wären, so kann der Verwalter nach erfolgter angemessener Voranzeige die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des säumigen Stockwerkeigentümers veranlassen.

Gegenüber einer solchen Anordnung kann der Stockwerkeigentümer den Ertscheid der Versammlung der Stockwerkeigentümer anrufen, die über die Vornahme der betreffenden Arbeiten mit Mehrheitsbeschluss entscheidet.

10. Zutrittsrecht zu den Wohnungen und Duldung von Arbeiten

Die Stockwerkeigentümer haben dem Verwalter und andern durch die Gemeinschaft Beauftragten den Zutritt und den Aufenthalt in ihren Räumen zum Zweck der Feststellung und Behebung von Schäden sowie für Wartungsarbeiten und Kontrollen zu gestatten.

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

Die Räume des Stockwerkeigentümers sollten mit möglichster Rücksicht 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 angehören oder denen er durch Vertrag oder sonstwie den Aufenthalt in seiner Stockwerkeinheit oder deren Gebrauch gestattet hat. Zur Vermeidung einer übermässigen Beanspruchung der gemeinschaftlichen Räume und Einrichtungen darf die Wohnung nicht überbelegt werden. Einem allfälligen Mieter ist eine Untervermietung der Wohnung unter Vorbehalt der Anzeige an den Verwalter gestattet.

Wenn der Mieter oder anderweitig Berechtigte eines Stockwerkeigentümers die Gemeinschaftsordnung dauernd missachtet, kann - wenn wiederholte Ermahnungen fruchtlos bleiben - vom Stockwerkeigentümer verlangt werden, dass er den Mietvertrag durch Kündigung oder gegebenenfalls durch Rücktritt aus wichtigen Gründen auflöst oder anderen Berechtigten den Aufenthalt nicht mehr gestattet.

Zu dieser Aufforderung ist der Verwalter befugt.

Der Stockwerkeigentümer hat den Verwalter zu unterrichten, wenn er seine Stockwerkeigentumseinheit Drittpersonen zum Gebrauch überlässt. Zudem hat der Stockwerkeigentümer den Mieter oder anderweitig Berechtigten ausdrücklich zu verpflichten, das geltende Reglement und eine allfällige Hausordnung einzuhalten.

C) Benützung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen

12. *Benützung im allgemeinen*

Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes, die nicht als Sonderrecht ausgeschieden sind, die nicht mit einer Dienstbarkeit belastet sind oder für die nicht ein ausschliessliches Benützungsrecht festgelegt ist, zu benützen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes andern und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist. Analoges gilt für die Umgebung.

Nicht gestattet ist namentlich:

- irgendwelche Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes oder der Umgebung vorzunehmen;
- das Deponieren von Gegenständen aller Art wie Möbel, Schuhe, usw. in gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft; Velos, Mofas, Kinderwagen sind an den speziell hierfür vorgesehenen Orten abzustellen;
- Namen- und Firmenschilder sowie andere, Reklamezwecken dienende Vorrichtungen im Hauseingang oder anderswo ohne Zustimmung des Verwalters anzubringen. Dieser hat Grundsätze für Grösse, Ausführung und Anordnung solcher Namensschilder oder Reklamevorschriften aufzustellen.
- das Montieren von Radio-, Funk- und Fernsehantennen sowie von Parabolspiegeln ohne vorher die Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft eingeholt zu haben.
- die Entsorgung fester oder flüssiger Abfälle von Dachterrassen oder aus Fenstern;

In der Benutzung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen haben sich die Stockwerkeigentümer und übrigen Bewohner an die von der Versammlung der Stockwerkeigentümer und vom Verwalter aufgestellten besonderen Vorschriften zu halten und sich jeder übermässigen oder unnötigen Beanspruchung derselben zu enthalten. Beim Gebrauch der Einrichtungen haben Stockwerkeigentümer und übrige Bewohner Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen.

13. Ausschliessliche Benützungsrechte

An den gemäss **Ziff. 5** gemeinschaftlichen Teilen bestehen gemäss **Beiblatt III** ausschliessliche Benützungsrechte zugunsten einzelner Stockwerkeigentümer. Diese Rechte können nur mit Zustimmung der Berechtigten abgeändert oder aufgehoben werden.

Gartencheminées dürfen nur mit Zustimmung der direkt betroffenen Stockwerkeigentümer erstellt werden. Bei Streitigkeiten entscheidet die Stockwerkeigentümergeinschaft mit qualifizierter Mehrheit.

Jeder Stockwerkeigentümer hat für den ordentlichen Unterhalt der ihm zur ausschliesslichen Benützung überlassenen Bauteile, Einrichtungen und Anlagen der Liegenschaft aufzukommen, wie wenn er daran ein Sonderrecht besässe.

14. Hausordnung

Nähere Vorschriften über die Benützung der gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes können von der Stockwerkeigentümergeinschaft in einer Hausordnung aufgestellt werden. Eine solche kann durch Beschluss mit qualifizierter Mehrheit der Stockwerkeigentümer und der Wertquoten erlassen, ergänzt oder abgeändert werden.

Die Hausordnung ist auch für Personen verbindlich, denen der Stockwerkeigentümer die im Sonderrecht oder zur ausschliesslichen Benützung stehenden Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen überlassen hat.

Die Stockwerkeigentümer oder Personen, denen eine Stockwerkeigentumseinheit zur Benützung überlassen wurde, sind verpflichtet, allfällige Mängel an gemeinschaftlichen oder im Sonderrecht stehenden Teilen der Liegenschaft unverzüglich dem Verwalter zu melden, damit ein grösserer oder drohender Schaden abgewendet werden kann. Im Unterlassungsfall macht sich die zur Anzeige verpflichtete Person haftbar.

Die art- und tiergerechte Einzelhaltung von Haustieren wie Katzen, Vögel usw. ist erlaubt, sofern die Mitbewohner nicht durch Immissionen, welche das übliche Mass übersteigen, in objektiver Weise gestört werden. In Streitfällen entscheidet die Stockwerkeigentümergeinschaft mit qualifizierter Mehrheit.

Das Halten von Hunden im Haus oder in der Umgebung (Garten) ist untersagt.

Die Versäuberung der Haustiere, insbesondere der Hunde hat an geeigneten Orten ausserhalb der Liegenschaft zu erfolgen.

D) Kosten für die Verwaltung und den Unterhalt der gemeinschaftlich benützten Teile

15. Begriff der gemeinschaftlichen Kosten

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

Dazu gehören:

- a) die Kosten für den laufenden, kleinen Unterhalt, eingeschlossen die Reinigung, die hierfür erforderlichen Putzmittel und Gerätschaften, den Winterdienst sowie die Kosten des Hauswartes;
- b) Instandstellung (grösserer Unterhalt) und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen;
- c) die Kosten des Betriebes der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen, wie z.B. die Heizung inkl. Nebenanlagen, die Liftanlage, die Beleuchtung der allgemeinen Räumlichkeiten gemäss Budget;
- d) Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten;
- e) öffentlich-rechtliche Beiträge und Abgaben sowie Steuern, soweit sie den Stockwerkeigentümern gesamthaft auferlegt sind;

- f) Prämien für die Versicherung des Gebäudes gegen Feuer- und allenfalls gegen Wasserschäden sowie für die Haftung als Grund- und Werkeigentümer;
- g) die Kosten der Verwaltung, insbesondere die Entschädigung an den Hauswart und den Verwalter sowie allfällige Prozesskosten;
- h) die Einlagen in die Erneuerungsfonds.

16. Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten

Soweit nachstehend keine abweichende Ordnung getroffen ist, werden die gemeinschaftlichen Kosten von den Stockwerkeigentümern im Verhältnis der ihren Stockwerkeigentumseinheiten zugeordneten Wertquoten getragen. Dies gilt insbesondere für die Kosten gemäss Ziff. 15 lit. b, d, e, f, und h. Die Kosten gemäss Ziff. 15 lit. a, c und g werden unter Vorbehalt der unmittelbar nachstehenden Bestimmungen von den Stockwerkeigentümern nach Massgabe der Wohnflächen der einzelnen Stockwerkeigentumseinheiten getragen, wie sie im **Beiblatt II** aufgeführt sind.

40% der Heizkosten werden den Stockwerkeigentümern als fixe Bereitstellungskosten verrechnet. Die restlichen 60% werden von den Stockwerkeigentümern nach Massgabe der für die einzelnen Stockwerkeigentumseinheiten installierten Wärmehähler getragen.

Bei Ausfall einzelner Wärmehähler oder bei offensichtlich falscher Wärmemessung infolge technischer Defekte an den Wärmemessern werden die gesamten Heizkosten ausnahmsweise im Verhältnis der Wohnflächen verrechnet.

Die Verteilung der durch die Liftanlage verursachten Kosten (Betrieb, Unterhalt, Service, Erneuerung) erfolgt gemäss **Beiblatt IV**

Ein Stockwerkeigentümer, der durch Umstände, die auf sein Verhalten zurückgehen, die gemeinschaftlichen Lasten erhöht (wie z.B. durch stundenlanges Lüften während der Heizperiode), hat für die daraus erwachsenden Mehraufwendungen allein aufzukommen.

Kosten aus Betrieb, Unterhalt oder Erneuerung von Einrichtungen und Anlagen, die von einzelnen Stockwerkeigentümern erstellt bzw. installiert wurden und ausschliesslich diesen dienen, sind von den betreffenden Miteigentümern selbst zu tragen.

Sind an einer Stockwerkeigentumseinheit mehrere Personen beteiligt, so haften sie für den betreffenden Kostenanteil solidarisch.

17. Erneuerungsfonds

Zur teilweisen oder vollumfänglichen Bestreitung der alle Stockwerkeigentümer betreffenden Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten ist nach Ablauf der ordentlichen Garantiefrist von zwei Jahren ein Erneuerungsfonds zu schaffen. Dieser ist durch jährliche Beiträge zu äufnen, deren Höhe durch Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer festgesetzt wird. Der jährliche Beitrag soll in der Regel ca. 3 ‰ des Brandversicherungswertes nicht übersteigen.

Der Erneuerungsfonds muss nicht mehr geäufnet werden, wenn er die Höhe von 2 ‰ des Brandversicherungswertes erreicht hat.

Solange der Fonds die Höhe von 5 ‰ des Brandversicherungswertes nicht übersteigt, sollen ihm in der Regel keine Unterhalts- und Instandstellungskosten belastet werden.

Aufwendungen zulasten des Erneuerungsfonds bedürfen eines Beschlusses der Stockwerkeigentümer-Versammlung. Vorbehalten bleibt die Bestreitung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten, für deren Bezahlung dem Verwalter keine anderen Mittel zur Verfügung stehen.

Der Fonds gehört der Gemeinschaft. Dem Stockwerkeigentümer steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils am Erneuerungsfonds zu. Hingegen kann er sich bei einem Verkauf seiner Stockwerkeinheit den Anteil am Erneuerungsfonds vom Käufer vergüten lassen. Eine diesbezügliche Vereinbarung muss im Kaufvertrag stipuliert werden. Andernfalls geht der Anteil am Erneuerungsfonds ohne weiteres entschädigungslos auf den Käufer über.

18. Art der Zahlungen und Einzug

An Finanzierungsbeiträgen sind durch die Stockwerkeigentümer zu entrichten:

- Zahlungen an die gemeinschaftlichen Kosten gemäss Budget;
- Akontozahlungen an den Betrieb der Heizungsanlage;
- Zahlungen zur Aeufnung des Erneuerungsfonds

** vierteljährlich gem. PA 29.08.99*

Der Verwalter besorgt das Inkasso der Finanzierungsbeiträge - soweit nicht anders festgelegt - ^{*} halbjährlich auf Anfang und Mitte des Verwaltungsjahres. Die Höhe dieser Finanzierungsbeiträge wird - soweit variabel - von der Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Antrag des Verwalters zusammen mit der Genehmigung des Voranschlages jeweils für ein Geschäftsjahr festgesetzt.

Unterbleibt eine Festsetzung, so gelten die letztmals genehmigten Ansätze. Der Verwalter gibt jedem Stockwerkeigentümer jährlich eine detaillierte Abrechnung.

Beim Verkauf einer Stockwerkeigentumseinheit während des Rechnungsjahres erstellt die Verwaltung keine Zwischenabrechnung. Schuldner der nicht durch die Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Stockwerkeigentümer am Ende des Rechnungsjahres und zwar auch für ausstehende Beiträge seines Rechtsvorgängers. Die Abrechnung auf den Stichtag ist durch den Verkäufer und den Käufer selbst vorzunehmen. Allfällige weitere Einzelheiten bezüglich des Abrechnungswesens sind im Vertrag mit dem Verwalter festgelegt.

19. Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten

Für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen und die Kosten für allfällige Ersatzvornahmen hat die Gemeinschaft Anspruch auf Eintragung eines Pfandrechtes am Miteigentumsanteil des säumigen Stockwerkeigentümers (Art. 712 i ZGB).

Die Eintragung ist nötigenfalls vom Verwalter auf Antrag der Stockwerkeigentümergeinschaft innert nützlicher Frist zu bewirken.

Die Gemeinschaft hat für die vorstehend erwähnten Beitragsforderungen an den beweglichen Sachen, die sich in den Räumen eines Stockwerkeigentümers befinden, in dessen Eigentum stehen und zu deren Einrichtung oder Benutzung gehören, ferner ein Retentionsrecht.

20. Versicherungen

Die Versicherung des ganzen Gebäudes gegen Feuer- und Wasserschäden sowie andere Gefahren und für die Haftpflicht des Grund- und 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.

Die Verwaltung schliesst die erforderlichen Versicherungsverträge auf Anordnung der Stockwerkeigentümergeinschaft ab.

Das in den zu Sonderrecht zugeteilten Räumen befindliche Mobilien ist von den Stockwerkeigentümern selbständig zu versichern.

E) Unterhalt, Umbau und Erneuerung des Gebäudes

21. Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten

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

Werden derartige Arbeiten oder hierzu notwendige Verwaltungshandlungen von der Versammlung der Stockwerkeigentümer nicht beschlossen, so kann jeder Stockwerkeigentümer vom Richter verlangen, dass er sie anordne und den Verwalter oder einen Dritten zu ihrer Ausführung ermächtige bzw. beauftrage.

Dringende 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 Miteigentumsanteile.

22. Nützliche Aenderungen an der Liegenschaft

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

Verlangt die Aenderung 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.

23. Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen

Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, dürfen grundsätzlich 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 auch 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 neu geschaffenen Anlagen und Einrichtungen erst benützen, wenn sie den entsprechenden Anteil an die Kosten im Zeitpunkt der Ausübung der Mitbenützung nachträglich erbringen.

24. Zerstörung des Gebäudes

Wird das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört und ist der Wiederaufbau nicht ohne schwer tragbare Belastungen oder unter Preisgabe von mehreren Räumen, die zu Sonderrecht zugewiesen sind, möglich, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen.

Diejenigen Stockwerkeigentümer, welche die Gemeinschaft fortsetzen wollen, können im Falle des Wiederaufbaus die Aufhebung der Gemeinschaft durch Abfindung der übrigen Stockwerkeigentümer zum Verkehrswert gemäss amtlicher Schätzung der kantonalen Liegenschaftsschätzungskommission abwenden.

Für den Beschluss über den Wiederaufbau sind die Bestimmungen über die nützlichen Aenderungen an der Liegenschaft sinngemäss anwendbar (**Ziff. 22**).

F) Verwaltung

25. *Träger der Verwaltung, Verwaltungsjahr*

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

Das Verwaltungsjahr beginnt jeweils am 1. Januar und endet am 31. Dezember.

a) Die Versammlung der Stockwerkeigentümer

26. *Zuständigkeiten*

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz, dem Begründungsakt oder dem Reglement zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören, soweit sie nicht der alleinigen Kompetenz des 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 Beiträge 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;
- Wahl eines Ausschusses der Stockwerkeigentümer;
- Behandlung und Entscheidung von Rekursen gegen Anordnungen des Verwalters.
- Erlass und Aenderungen der Hausordnung

27. Einberufung und Leitung der Versammlung

Die Versammlung wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens vierzehn Tagen mit Angabe der zu behandelnden Geschäfte (Traktanden) schriftlich einberufen. Sie hat in der Regel am Ort der Liegenschaft oder am Wohnsitz des Verwalters stattzufinden, wobei diese Bestimmung nur einstimmig abgeändert werden kann. Die Jahresrechnung sowie die Anträge betreffend die Verteilung der gemein-

schaftlichen Kosten sind den Stockwerkeigentümern spätestens mit der Einberufung zur Versammlung zuzustellen.

Die ordentliche Jahresversammlung findet in der Regel jeweils innert vier Monaten nach Ablauf des Rechnungsjahres statt. Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft es der Verwalter als notwendig erachtet oder wenn es der Verwalter oder ein oder mehrere Stockwerkeigentümer, die mindestens einen Drittel 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.

28. Beschlussfähigkeit

Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Eigentümer von fünf Stockwerkeigentumseinheiten, die zugleich mindestens 50% der Wertquoten umfassen, anwesend oder vertreten sind.

Wird dieses Quorum nicht erreicht, so ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 10 Tagen seit der ersten stattfinden darf; sie kann für diesen Fall auch schon im ersten Einberufungsschreiben anberaumt werden.

Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens die Eigentümer von drei Stockwerkeigentumseinheiten anwesend oder vertreten sind, die gleichzeitig mindestens 40% aller Wertquoten besitzen.

Wird auch dieses Quorum nicht erreicht, so kann jeder Stockwerkeigentümer verlangen, dass die erforderlichen Handlungen und Massnahmen vom Richter angeordnet werden und dass der Richter zu ihrer Durchführung den Verwalter oder den Ausschuss der Gemeinschaft einsetzt.

29. Ausübung des Stimmrechts

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 Stockwerkeigentumseinheit gesondert ausüben.

Ein Stockwerkeigentümer kann sich durch eine Drittperson vertreten lassen, die nicht der Gemeinschaft angehört. Ebenso möglich ist die Vertretung durch eine juristische Person.

Stockwerkeigentümer, die ihren Wohnsitz im Ausland haben, sind verpflichtet, einen in der Schweiz wohnenden Vertreter zu bezeichnen, der bevollmächtigt ist, alle Mitteilungen der Verwaltung, der andern Stockwerkeigentümer sowie von Behörden und Gerichten rechtsgültig in Empfang zu nehmen und sie an den Versammlungen der Stockwerkeigentümer und andern Beschlussfassungen rechtsgültig zu vertreten.

30. Stimmrecht bei Nutzniessung

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

Soweit keine anderslautende Vereinbarung nachgewiesen ist, übt der Nutzniesser in allen Fragen der Verwaltung das Stimmrecht aus. Nur bei baulichen Massnahmen, die bloss nützlich sind oder der Verschönerung oder Bequemlichkeit dienen, gilt der Eigentümer als stimmberechtigt.

31. Einfache Mehrheit nach Wertquoten

Die Mehrheit nach Wertquoten der in der Versammlung anwesenden und vertretenen Stockwerkeigentümer ist massgebend für:

- die Wahl des Verwalters und allfälliger Delegierter der Stockwerkeigentümer (Ausschuss);
- die Genehmigung des Tätigkeitsprogrammes und des Voranschlages für das kommende oder begonnene Geschäftsjahr;
- die Genehmigung der Jahresrechnung und die Entlastung des Verwalters;
- die Beschlüsse über die Durchführung der zur Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft und des Gebäudes nötigen Unterhalts-, Reparatur- und Erneuerungsarbeiten, die über das Budget hinausgehen;
- die Beschlüsse über die Verwendung des Erneuerungsfonds;
- alle Verwaltungshandlungen, soweit das Gesetz oder das vorliegende Reglement nicht zwingend eine andere Mehrheit verlangen.

32. Qualifizierte Mehrheit nach Wertquoten und Eigentümer

Die Mehrheit aller Stockwerkeigentümer und die Mehrheit nach Wertquoten sind massgebend für:

- Aenderungen des Benutzungs- und Verwaltungsreglementes, der Wertquoten (**Ziff. 3**) und der Zweckbestimmung (**Ziff. 8**);

- die Einleitung eines Prozesses, insbesondere auf Ausschliessung eines Stockwerkeigentümers im Sinne von Art. 649 lit. b ZGB;
- die ausserordentliche Abberufung des Verwalters;
- bauliche Massnahmen und wichtigere Verwaltungshandlungen, die nützlich aber nicht notwendig sind.

33. Einstimmigkeit

Nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer können vorgenommen werden:

- Arbeiten irgendwelcher Art, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung, der Bequemlichkeit im Gebrauch oder der Ansehnlichkeit der Sache dienen (luxuriöse Aufwendungen); vorbehalten bleibt **Ziff. 23**;
- Ergänzungen und Aenderungen dieses Benutzungs- und Verwaltungsreglementes, mit welchen Bestimmungen aufgestellt werden, die von einer gesetzlichen Vorschrift über das Erfordernis einer qualifizierten Mehrheit abweichen.
- alle Beschlüsse, für welche die Einstimmigkeit im Gesetz oder in diesem Reglement vorgeschrieben ist.

34. Zirkularbeschlüsse

Jeder Beschluss der Eigentümergemeinschaft kann auch durch die schriftliche Zustimmung entsprechend den in **Art. 31, 32 und 33** genannten Quoren gefasst werden.

35. 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.

b) Der Verwalter

36. 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. Der Verwalter soll über die erforderlichen Fähigkeiten und Erfahrungen für die Erfüllung der ihm obliegenden Aufgaben verfügen. 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. Das gleiche Recht steht auch Pfandgläubigern und anderen Personen zu, die ein berechtigtes Interesse nachweisen.

An der ersten Eigentümerversammlung wird die Verwaltung erstmals für das laufende und 2 (zwei) weitere Jahre bestimmt. Anschliessend verlängert sich der Verwaltungsauftrag jeweils automatisch um ein weiteres Jahr, sofern das Mandat nicht unter Einhaltung einer Frist von mindestens 6 Monaten vor dessen Ablauf gekündigt wird.

37. Aufgaben und Befugnisse im allgemeinen

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

Der spezielle Aufgabenkreis des Verwalters ist im Verwaltungsvertrag festgelegt.

38. Vertretung der Gemeinschaft

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

Zur Vertretung der Stockwerkeigentümer im Zivilprozess bedarf der Verwalter einer speziellen Ermächtigung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer (**vgl. Ziff. 26**).

Für die Vertretung der Stockwerkeigentümer im Verfahren auf Erlass vorsorglicher Verfügungen kann die Ermächtigung an den Verwalter auch nachträglich erteilt werden.

39. Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters

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

Die Versammlung entscheidet endschaftlich über den Rekurs.

G) Änderungen im Bestand der Stockwerkeigentümer und Aufhebung des Stockwerkeigentums

40. Veräußerung und Belastung

Das Stockwerkeigentum ist veräußerlich und vererblich. Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, seine Stockwerkeinheit beliebig zu belasten.

41. Rechtsstellung des Erwerbers

Die von den Stockwerkeigentümern vereinbarte oder beschlossene Verwaltungs- und Nutzungsordnung (Begründungsakt, Reglemente, Verwaltungsvertrag, Hausordnung), wie die von ihnen gefassten Verwaltungsbeschlüsse sowie allfällige richterliche Urteile und behördliche Verfügungen sind für alle Rechtsnachfolger eines Stockwerkeigentümers (Käufer etc.) und für den Erwerber eines dinglichen Rechtes an einer Stockwerkeinheit (z.B. Pfandgläubiger etc.) ohne weiteres verbindlich.

Jeder Stockwerkeigentümer ist gehalten, von den sich aus Vereinbarung und Reglement ergebenden Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger Kenntnis zu geben. Der Verwalter ist verpflichtet, den künftigen Erwerber einer Stockwerkeinheit oder eines dinglichen Rechtes daran, auf Veranlassung des bisherigen Eigentümers über die bestehende Verwaltungs- und Nutzungsordnung umfassend und vollständig zu unterrichten.

Der Erwerber einer Stockwerkeigentumseinheit hat dem Verwalter vom Eigentumsübergang ohne Verzug Kenntnis zu geben.

42. Ausschluss eines Stockwerkeigentümers

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

- 42.1. wenn der Stockwerkeigentümer die Verpflichtung zur ordnungsgemässen Instandhaltung der ihm gehörenden Stockwerkeinheit dauernd und schwer verletzt, so dass darunter der bauliche Zustand des Hauses leidet oder dessen äussere Erscheinung beeinträchtigt wird;
- 42.2. wenn er sich beharrlich der Vornahme von Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten an gemeinschaftlichen Bauteilen und Einrichtungen innerhalb seiner eigenen Stockwerkeinheit widersetzt;
- 42.3. 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;
- 42.4. 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 macht;
- 42.5. 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 unverträglichen Verhaltens im Sinne der vorstehenden Bestimmungen innert nützlicher Frist aus dem Hause zu entfernen.

Der Ausschluss erfolgt durch Urteil des Richters auf Klage eines oder mehrerer Stockwerkeigentümer, die durch Beschluss der Versammlung mit qualifizierter Mehrheit nach Personen und Wertquoten dazu ermächtigt worden sind. Der Auszuschliessende ist dabei nicht mitzuzählen. Falls der Ausgeschlossene seine Stockwerkeigentumseinheit nicht innert der vereinbarten oder vom Richter angesetzten

Frist veräussert, wird sie nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken versteigert.

Der Antrag auf Versteigerung kann vom Verwalter gestellt werden.

43. *Ausschluss von andern Berechtigten*

Die Bestimmungen über den Ausschluss finden sinngemäss Anwendung auf Personen, die an einer Stockwerkeinheit ein Nutzniessungs- oder Wohnrecht besitzen oder diese auf Grund eines Mietvertrages benützen und zwar unabhängig davon, ob dieser im Grundbuch vorgemerkt ist oder nicht.

44. *Aufhebung des Stockwerkeigentums*

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

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

H) Verschiedenes

45. *Weitere Bestimmungen*

Sofern weitere Bestimmungen in dieses Reglement aufgenommen oder bestehende abgeändert werden, ist auf dem Titelblatt des Reglementes ein spezieller Hinweis anzubringen.

46. Anmerkung des Reglementes

Dieses Reglement über die Benutzung und Verwaltung ist im Grundbuch anzumerken als:

**"Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft
Luegetenstrasse 21, 6313 Menzingen**

Die Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft ist verpflichtet, mittels Auftrag an den Verwalter für die Anmerkung aller Aenderungen besorgt zu sein.

47. Gerichtsstand und Domizilklausel

Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstand am Orte der Liegenschaft, und zwar für den Fall eines anderen Wohnsitzes ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen. Sie erwählen diesfalls Betreibungsdomizil am Ort der Liegenschaft oder bei der Geschäftsniederlassung des Verwalters.

Zustellungen an die Stockwerkeigentümergeinschaft können insgesamt an die Adresse des Verwalters wirksam vorgenommen werden. Dieser trägt die Verantwortung, dass die Stockwerkeigentümer - falls notwendig - vom Inhalte solcher Zustellungen innert nützlicher Frist Kenntnis erhalten. Die Zustellung an die einzelnen Stockwerkeigentümer gilt als erfolgt, wenn sie durch den Verwalter an die ihm zuletzt als gültigen Wohnsitz mitgeteilte Adresse gesandt wurde.

48. Verweis auf gesetzliche Bestimmungen

Soweit dieses Reglement nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über das Stockwerkeigentum (Art. 712a ff) und über das Miteigentum (Art. 646 ff).

Auf die Versammlung der Stockwerkeigentümer und des Ausschusses finden ergänzend die Vorschriften über die Organisation des Vereins (Art. 64 ff ZGB) Anwendung.

Menzingen, **21. Mai 1999**

Der Landeigentümer



Ernst Staub-Landolt

BEIBLATT I

Gemeinschaftliche Teile (gem. lit. A, Ziff. 5)

- Grund und Boden der Liegenschaft (Gebäudegrundfläche, Umgebung mit Fuss- und Fahrwegen und 2 Besucherparkplätzen)
- die spezifisch dem Zivilschutz dienenden Anlagen und Einrichtungen, wie Panzertüren, Filteranlage, Explosionsklappe usw.
- Heizraum mit Ölheizung
- Tankraum mit Öltank
- Liftanlage mit Motorenraum im Galeriegeschoss
- Trockenraum
- Veloraum mit separatem Eingang
- gedeckter Hauseingang im UG und Vordach
- Entrée im UG
- Treppenhaus vom UG bis ins DG
- Kellergang im UG
- Elektroverteiltabelleau

BEIBLATT II

Zusammenstellung der Wertquoten, der BGF (m²) und der Wohnflächen (‰)

StWE	Wohnung	Wertquote	BGF m ²	Wohnfläche in ‰
Nr. 1	4½ - ZWhg.	126.0/1000	120	139.21/1000
Nr. 2	2½ - ZWhg.	51.0	45	52.21
Nr. 3	4½ - ZWhg.	132.0	120	139.21
Nr. 4	4½ - ZWhg.	123.0	120	139.21
Nr. 5	2½ - ZWhg.	48.0	45	52.21
Nr. 6	4½ - ZWhg.	135.0	120	139.21
Nr. 7	5½ - ZWhg.	157.0	143	165.89
Nr. 8	5½ - ZWhg.	164.0	149	172.85
Nr. 9	Bastel "A"	4.0		
Nr. 10	Bastel "B"	1.5		
Nr. 11	Bastel "C"	3.0		
Nr. 12	Bastel "D"	3.0		
Nr. 13	Bastel "E"	1.5		
Nr. 14	Bastel "F"	3.0		
Nr. 15	Bastel "G"	3.5		
Nr. 16	Bastel "H"	3.5		
Nr. 17	Tiefgarage	41.0		
Total		1000.0/1000	862	1000.00/1000

BEIBLATT III

Ausschliessliche Benützungsrechte z.G. einzelner Stockwerkeigentumseinheiten

- Je ein teilweise gedeckter Sitzplatz als Wintergarten z.G. der StWE Nrn. 1, 2 und 3

- Je ein Gartenanteil z.G. der StWE Nrn. 1 und 2

- Gartenanteil mit Gartengerätehaus z.G. StWE Nr. 3

- Gartenanteil mit gedecktem Gartensitzplatz und Gartengerätehaus im EG z.G. StWE Nr. 6

- Je ein Balkon als Wintergarten z.G. der StWE Nrn. 4 und 5

- Zwei Balkone z.G. der StWE Nr. 6, einer davon als Wintergarten und einer mit Treppenaufgang

- Je eine Terrasse als Wintergarten z.G. der StWE Nrn. 7 und 8

Die Sitzplätze, die Gartenanteile, die Balkone (Wintergärten), die Terrassen (Wintergärten) und die Gartengerätehäuschen sind in den entsprechenden Farben der berechtigten Stockwerkeigentumseinheiten, denen sie zugeordnet sind, vertikal schraffiert.

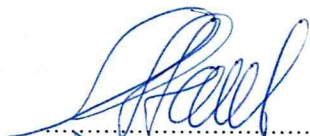
BEIBLATT IV

Verteilschlüssel für die Liftkosten

<u>EG</u>	<u>Wohnfläche effektiv</u>	<u>Faktor Etage</u>	<u>Wohnfläche multipliziert</u>	<u>Kostenanteil pro Etage in %</u>	<u>Kostenanteil pro Wohnung in %</u>
4½-ZWhg.	120 m ²	1	120 m ²		6.93%
2½-ZWhg.	45 m ²	1	45 m ²		2.60%
4½-ZWhg.	120 m ²	1	<u>120 m²</u>		<u>6.93%</u>
			285 m ²	16.46%	16.46%
4½-ZWhg.	120 m ²	2	240 m ²		13.87%
2½-ZWhg.	45 m ²	2	90 m ²		5.20%
4½-ZWhg.	120 m ²	2	<u>240 m²</u>		<u>13.87%</u>
			570 m ²	32.94%	32.94%
5½-ZWhg.	143 m ²	3	429 m ²		24.78%
5½-ZWhg.	149 m ²	3	<u>447 m²</u>		<u>25.82%</u>
			876 m ²	50.60%	50.60%
			<u>731 m²</u>	100.00%	100.00%

Menzingen, 21. Mai 1999

Der Grundstückeigentümer



Ernst Staub-Landolt

BVR0493