

Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft

(Bestandteil der Urkunde auf Stockwerkeigentumsbegründung an LIG Reinach Nr. 4311 Mehrfamilienhaus „Neudorf“)

A. Benützung der im Sonderrecht stehenden Stockwerkeinheiten und Verfügung über das Stockwerkeigentum

1. Sonderrecht

Das Sonderrecht eines Stockwerkeigentümers hat alle Bauteile innerhalb einer Stockwerkeinheit zum Gegenstand, welche beseitigt oder umgestaltet werden können, ohne dass dadurch der Bestand, die Festigkeit, die konstruktive Gliederung oder die äussere Gestalt des Gebäudes beeinträchtigt werden.

Insbesondere sind Gegenstand des Sonderrechts: Die inneren Zwischenwände, soweit sie keine tragende Funktion haben, die Fussböden und Decken, die Verkleidung der Wände, die Fenster und Türen, einschliesslich der Wohnungstüren, alle eingebauten Schränke, Küchen- und Badeinrichtungen, die Leitungen von ihren Abzweigungen an zu den einzelnen Räumen der Stockwerkeinheiten, mit Ausnahme der Durchgangsleitungen.

2. Nebenräume

Den jeweiligen Eigentümern der Wohnungen wird kein Sonderrecht an einem Kellerraum zugewiesen.

3. Ausschliessliche Benützungsrechte

Den Eigentümern der Stockwerkeigentumseinheiten stehen alleinige und ausschliessliche Benützungsrechte zu an den Terrassen. Dem jeweiligen Eigentümer von LIG Reinach Nr. 4311.02 steht zusätzlich das alleinige und ausschliessliche Benützungsrecht an der Waschküche im 1. Obergeschoss zu. Dem jeweiligen Eigentümer von LIG Reinach Nr. 4311.03 steht zusätzlich das alleinige und ausschliessliche Benützungsrecht an der Waschküche im 2. Obergeschoss zu. Dem jeweiligen Eigentümer von LIG Reinach Nr. 4311.04 steht zusätzlich das alleinige und ausschliessliche Benützungsrecht am Estrich im Dachgeschoss zu.

Die Flächen der alleinigen und ausschliesslichen Benützungsrechte sind in den erwähnten Aufteilungsplänen schraffiert.

4. Benützungsfreiheit

In der Benützung der eigenen Räume ist - vorbehältlich Ziffer 5 und 6 hienach - jeder Stockwerkeigentümer frei und nur den Beschränkungen unterworfen, welche nötig sind, damit jeder andere Stockwerkeigentümer in seinem Recht nicht gestört und die Interessen der Gemeinschaft nicht verletzt werden. In diesen Schranken ist der Stockwerkeigentümer befugt, seine Räume nach Belieben räumlich auszugestalten.

Es wird der Erlass einer Hausordnung vorgesehen, welche u.a. auch die Benützung der Besucherparkplätze regelt

5. Schranken der Benützung

Verboten ist dem Stockwerkeigentümer jede Art der Benützung oder baulichen Veränderung, wodurch die gemeinschaftlichen Bauteile beschädigt oder andere Stockwerkeigentümer durch übermässige Einwirkungen belästigt oder geschädigt werden.

Insbesondere ist ihm untersagt, den ihm zu Sonderrecht zugewiesenen Bauteilen (wie Fenster etc.) durch Anbringen von Aufschriften, Reklamevorrichtungen oder durch die Art der Benützung eine äussere Erscheinung zu geben, welche das gute Aussehen des Hauses und seine Zweckbestimmung beeinträchtigen. Ebenso ist die Unterbringung von feuergefährlichen oder explosiven Stoffen verboten.

Haustiere dürfen nur gehalten werden, soweit sich dies für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer nicht störend auswirkt.

Der Stockwerkeigentümer darf seine Einheit nur als Wohnung benützen oder vermieten. Eine Änderung der Benützungsart ist mit Zustimmung der Mehrheit der Stockwerkeigentümergeinschaft gestattet.

6. Verbotene Tätigkeiten

In den Stockwerken und Nebenräumen darf keine gewerbliche oder private Tätigkeit ausgeübt werden, von welcher übermässig lästige oder schädliche Einwirkungen wie Lärm, Erschütterungen, üble Gerüche etc. auf die Einheiten der anderen Stockwerkeigentümer ausgehen oder die den guten Ruf des Hauses beeinträchtigen könnten.

7. Unterhalt

Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, seine Stockwerkeinheit auf seine Kosten so zu unterhalten, wie dies nötig ist, damit das Haus sein gutes Aussehen bewahrt und in einem einwandfreien baulichen Zustand bleibt.

8. Zutrittsrecht

Der Stockwerkeigentümer hat dem Vertreter und Beauftragten der Gemeinschaft den Zutritt zu und den Aufenthalt in seiner Stockwerkeinheit zum Zwecke der Feststellung und Behebung von Schäden sowie zu Erneuerungs- und Umbauarbeiten an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes zu gestatten. Die Inanspruchnahme soll mit möglichster Rücksicht und nicht zur Unzeit erfolgen.

9. Verantwortlichkeit für Mitbewohner und Mieter

Der Stockwerkeigentümer ist der Gemeinschaft und jedem ihrer Mitglieder gegenüber verantwortlich für jede Störung und Beeinträchtigung, welche ihnen verursacht wird durch Personen, welche zu seinem Haushalt gehören oder denen er den Aufenthalt im Haus gestattet hat.

Vom Stockwerkeigentümer, dessen allfälliger Mieter die Störung oder Beeinträchtigung verursacht, kann - wenn wiederholte Reklamationen fruchtlos geblieben sind - verlangt werden, dass er den Mietvertrag durch ordentliche oder fristlose Kündigung so bald wie möglich auflöst.

B. Benützung der gemeinschaftlichen Bestandteile und Einrichtungen des Gebäudes

10. Umfang der Benützung

Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes, d.h. alle diejenigen Teile, welche nicht im Sinne der Ziffern 1 und 2 als Sonderrecht ausgeschieden sind und an denen keine ausschliesslichen Benützungsrechte gemäss Ziffer 3 bestehen, sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen im Gebäude zu benützen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes andern und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.

Vorbehalten bleiben obligatorische Vereinbarungen, wonach gewisse gemeinschaftliche Teile und Einrichtungen nur von einem Teil der Stockwerkeigentümer benützt werden sollen.

Bauliche Änderungen an gemeinschaftlichen des Gebäudes und an dessen Untergrund sowie an der Liegenschaft selbst sind nicht gestattet.

11. Sorgfaltspflicht

In der Benützung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen haben sich die Stockwerkeigentümer an die besonderen Gebrauchsanweisungen zu halten, sich jeder übermässigen Beanspruchung zu enthalten und im Gebrauch Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen.

12. Hausordnung

Nähere Vorschriften enthält eine Hausordnung, welche durch Beschluss der Mehrheit der Stockwerkeigentümer erlassen werden und welche durch Mehrheitsbeschluss jederzeit ergänzt oder abgeändert werden kann.

13. Gefahren- /Schadenmeldung

Erlangt ein Stockwerkeigentümer oder der Hauswart von Gefahren Kenntnis, welche dem Grundstück, dem Gebäude oder den Einrichtungen unmittelbar drohen, hat der der Verwaltung sofort Mitteilung zu machen.

C. Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten und sonstigen Aufwendungen

14. Gemeinschaftliche Kosten

Gemeinschaftliche Kosten sind:

- a) Auslagen für den laufenden Unterhalt, Reparaturen und Erneuerungen der gemeinschaftlichen Teile des Grundstücks und dessen Gebäude sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen, Prämien der gemeinschaftlichen Versicherungen;
- b) Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungsarbeiten und Umbauten, einschliesslich der Beiträge für den zu schaffenden Erneuerungsfond gemäss Ziffer 18 hienach;
- c) die den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegten öffentlichrechtlichen Abgaben;
- d) die Kosten der Verwaltung und des allfälligen Hauswartes;
- e) die Kosten der Benützung, des Betriebes, des Unterhalts und der Reinigung der gemeinschaftlichen Anlagen.

15. Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten

Die gemeinschaftlichen Kosten gemäss Ziffer 15 hievor werden in Form eines Betriebs- und Unterhaltskostenanteils erhoben und auf die Stockwerkeigentümer im Verhältnis ihrer Wertquoten verteilt.

Für einen ausserordentlichen Mehrverbrauch eines einzelnen Stockwerkeigentümers kann ein Zuschlag zum Betriebskostenbeitrag erhoben werden.

16. Voranschlag, Betriebskostenvorschuss, Jahresabschluss

Die Gemeinschaft oder der Verwalter hat jährlich die Abrechnung über die Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums gemäss Ziffer 14 und 15 hievor sowie einen Voranschlag für die Ausgaben des nächsten Jahres zu erstellen und der Eigentümerversammlung vorzulegen. Im Voranschlag ist eine provisorische Verteilung der zu erwartenden Kosten auf die einzelnen Stockwerkeigentümer vorzunehmen.

Nach Genehmigung des Voranschlages und der provisorischen Kostenverteilung durch die Eigentümerversammlung hat jeder Stockwerkeigentümer den auf ihn entfallenden Kostenanteil in zwei Raten auf die festzusetzenden Termine zu bezahlen.

Anhand des Jahresabschlusses wird der definitive Beitrag für die abgelaufene Rechnungsperiode festgesetzt und die definitive Verteilungsliste erstellt. Nachzahlungen eines Stockwerkeigentümers gegenüber der provisorischen Verteilungsliste sind mit der 1. Teilzahlung für die neue Rechnungsperiode zu entrichten. Zuviel bezahlte Beiträge können an diesem 1. Teilbetrag abgezogen werden.

17. Erneuerungsfond

Zur Verteilung der Kosten grösserer Unterhaltsarbeiten auf mehrere Jahre kann ein Erneuerungsfond geschaffen werden, über dessen Einrichtung und Verwendung die Eigentümerversammlung beschliesst. Sie kann auch über die Höhe der Einlagen sowie über die Maximalhöhe des Fondsbestandes beschliessen.

Der Fonds gehört der Gemeinschaft. Die einbezahlten Beträge werden einem Stockwerkeigentümer, welcher seine Einheit verkauft, nicht zurückbezahlt. Ein Guthaben geht ohne weiteres auf dessen Rechtsnachfolger über.

D. Versicherungen

18. Ordentliche Versicherungen

Das Gebäude ist gegen Feuer und Elementarschäden obligatorisch beim Aargauischen Versicherungsamt versichert.

Die dem allgemeinen Gebrauch dienenden Bauteile, Anlagen und Einrichtungen sind gleichzeitig gegen Wasser- und Glasschäden und im Hinblick auf die Haftung des Werkeigentümers versichert. Der Abschluss entsprechender Versicherungen für die im Sonderrecht stehenden Räume ist Sache der einzelnen Stockwerkeigentümer.

19. Zusatzversicherungen

Ein Stockwerkeigentümer, welcher seine Stockwerkeinheit mit ausserordentlichen Aufwendungen ausgebaut hat, muss, um die entsprechende Schadensdeckung zu erlangen, einen zusätzlichen Prämienanteil entrichten oder auf eigene Rechnung zusätzliche Versicherungen abschliessen.

E. Verwaltung

20. Träger der Verwaltung

Träger der Verwaltung sind die Versammlung der Stockwerkeigentümer und der Verwalter, wenn für dessen Ernennung ein Bedürfnis besteht.

21. Zuständigkeit

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, welche nach Gesetz, Begründungsurkunde oder Reglement zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören und soweit sie nicht dem Verwalter zugewiesen sind.

Für die Einberufung und Leitung der Versammlung, Ausübung des Stimmrechts und die Beschlussfähigkeit sind die in Art. 712n, 712o und 712p ZGB aufgestellten Regeln massgebend.

22. Verwalter

Der Verwalter wird von der Mehrheit der Stockwerkeigentümer, welche zugleich zur Hälfte anteilsberechtigt sind, auf die Dauer von drei Jahren gewählt.

Im übrigen gelten die Art. 712q und 712r ZGB.

23. Aufgaben und Befugnisse

Soweit dieses Reglement nicht ausdrücklich etwas Anderes bestimmt, gelten Art. 712s und 712t ZGB.

24. Hauswart

Der nebenamtliche Hauswart wird, sofern dafür ein Bedürfnis besteht, vom Verwalter angestellt. Der Verwalter hat dabei die Weisungen der Eigentümerversammlung zu befolgen.

25. Beschlussfassung

Sofern nicht durch Gesetz, Begründungsurkunde, Reglement oder frühere Beschlüsse der Eigentümerversammlung etwas Anderes vorgeschrieben wird, kommen die Beschlüsse der Eigentümerversammlung durch die Zustimmung der Mehrheit der an der Versammlung anwesenden oder vertretenen Stockwerkeigentümer ohne Berücksichtigung der Anzahl der ihnen zustehenden Wertquoten zustande.

26. Budget, Jahresrechnung

Der Voranschlag und die Jahresrechnung sowie alle Anträge, zu deren Annahme Einstimmigkeit oder auch die Zustimmung einer Mehrheit nach Wertquoten nötig sind (Art. 647b bis 647e ZGB), müssen mit der Einladung zur Versammlung, und zwar mindestens zehn Tage vor derselben, allen Stockwerkeigentümern schriftlich zugestellt werden. Stimmen alle Stockwerk-eigentümer den Anträgen durch schriftliche Erklärung vor dem Versammlungstermin zu, kann die Versammlung unterbleiben.

27. Weiterzug

Entscheide des Verwalters können von jedem Stockwerkeigentümer innert 14 Tagen ab Eröffnung an die Eigentümerversammlung weitergezogen werden.

F. Ausschluss aus der Gemeinschaft

28. Allgemeine Gründe

Ein Stockwerkeigentümer kann ausgeschlossen werden, wenn er seine Pflichten gegenüber der Gemeinschaft gröblich und fortgesetzt verletzt oder wenn er selber oder Personen, welchen er den Gebrauch seiner Stockwerkeinheit oder einzelner Räume überlassen hat, oder für die er einzustehen hat, sich gegenüber Eigentümern oder Bewohnern der andern Stockwerkeinheiten ein dermassen ungebührliches Betragen hat zuschulden kommen lassen, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann.

29. Spezielle Gründe

Im besonderen kann ein Ausschluss aus folgenden Gründen erfolgen:

- a) Wenn der Stockwerkeigentümer die Verpflichtung zur ordnungsgemässen Instandstellung der ihm gehörenden Stockwerkeinheit dauernd und schwer verletzt, so dass darunter der bauliche Zustand des Hauses leidet oder dessen äussere Erscheinung beeinträchtigt wird;
- b) wenn er sich beharrlich der Vornahme von Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten an gemeinschaftlichen Bauteilen und Einrichtungen innerhalb seiner eigenen Stockwerkeinheit widersetzt;
- c) wenn er für die Gemeinschaft oder für einzelne Stockwerkeigentümer nachteilige Änderungen an gemeinschaftlichen Grundstück- oder Gebäudeteilen vorgenommen hat und sich der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes widersetzt oder sich weigert, den verursachten Schaden zu ersetzen;
- d) wenn er oder ihm angehörige Personen ein friedliches Zusammenleben oder einen nachbarlichen Verkehr, wie er unter Hausgenossen nach Brauch und guter Sitte üblich ist, durch verletzendes, gewalttätiges oder anstössiges Verhalten unmöglich machen;
- e) wenn er die wiederholte Aufforderung des Verwalters oder eines sonstigen Vertreters der Gemeinschaft missachtet, wonach Personen, welchen er seine Stockwerkeinheit oder Teile derselben zum Gebrauch überlassen hat, wegen ihres unerträglichen Verhaltens im Sinne von Ziffer 9 hievon innert nützlicher Frist aus dem Hause zu entfernen sind.

30. Verfahren

Der Ausschluss eines Stockwerkeigentümers erfolgt durch richterliches Urteil auf Klage im ordentlichen Verfahren (Art. 649b ZGB).

G. Weitere Bestimmungen

31. Anmerkung im Grundbuch

Dieses Reglement ist im Grundbuch auf jeder Stockwerkeinheit anzumerken.

32. Überbindungspflicht

Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, seinen Rechtsnachfolgern Rechte und Pflichten aus allen bestehenden Reglementen, Verträgen und evtl. obligatorischen Vereinbarungen vollumfänglich und rechtsgenügend zu überbinden.

33. Orientierungspflicht

Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, den Erwerber seines Anteils oder eines dinglichen Rechts daran auf Reglementsbestimmungen aufmerksam zu machen, welche im Grundbuch noch nicht angemerkt sind. Die gleiche Pflicht besteht für richterliche Urteile und Verfügungen sowie für wesentliche Beschlüsse der Gemeinschaft. Er haftet dem Erwerber persönlich für Schäden, welche infolge Verletzung dieser Mitteilungspflicht entstehen. Die Veräusserung ist dem Verwalter rechtzeitig zu melden.

34. Revision

Die Bestimmungen dieses Reglements können jederzeit durch Beschluss der Mehrheit der Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtigt sind, abgeändert werden, soweit einer solchen Änderung keine zwingenden Gesetzesvorschriften entgegenstehen.

Reglementsänderungen, welche die ausschliesslichen Benützungsrechte (Ziffer 3) betreffen, dürfen nur mit Zustimmung der betreffenden benützungsberechtigten Stockwerkeigentümer erfolgen.

35. Gerichtsstand und Domizilklausel

Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstand Reinach, und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Ausland ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen.

36. Verweis auf das Gesetz

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

37. Sprachregelung

Soweit dieses Reglement vom Stockwerkeigentümer, Verwalter, Hauswart etc. spricht, ist/sind damit ohne weiteres auch die Stockwerkeigentümerin, Verwalterin, Hauswartin etc. und die entsprechende Mehrzahl dieser Personen gemeint.

Menziken, den 22.11.2013

Der Grundeigentümer:

Beat Suppiger

