

**REGLEMENT**

**der**

**STOCKWERKEIGENTUEMERGEMEINSCHAFT**

**BUENTENSTRASSE 15 - 35, 8116 WUERENLOS**

# INHALTSVERZEICHNIS

---

## **A. Aufteilung des Eigentums**

- § 1 Gegenstand des Stockwerkeigentums
- § 2 Aufteilung der Liegenschaft
- § 3 Aenderungen der Wertquoten (Miteigentumsanteil)
- § 4 Teile, an denen Sonderrecht besteht
- § 5 Gemeinschaftliche Teile
- § 6 Unterflurgaragen

## **B. Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen**

- § 7 Grundsatz
- § 8 Beschränkung des Nutzungsrechtes
- § 9 Verwendungszweck
- § 10 Pflicht des Eigentümers zum Unterhalt seines Stockwerkes
- § 11 Rechte des Stockwerkeigentümers gegenüber der Gemeinschaft
- § 12 Recht zum Zutritt zu den Wohnungen und Duldung von Arbeiten
- § 13 Verantwortlichkeit des Eigentümers für die Benutzer seines Stockwerkes

## **C. Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen**

- § 14 Benutzung im allgemeinen
- § 15 Benutzung der gemeinschaftlichen Einrichtungen
- § 16 Ausschliessliche Benützungsberechtigungen an gemeinschaftlichem Eigentum
- § 17 Schadenmeldung
- § 18 Hausordnung

## **D. Kosten für Verwaltung und Unterhalt der gemeinschaftlich benutzten Teile**

- § 19 Begriff der gemeinschaftlichen Kosten
- § 20 Grundsätze für die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten
- § 21 Erneuerungsfonds
- § 22 Sonstige Fonds und Rückstellungen
- § 23 Geschäftsjahr
- § 24 Festsetzung und Einzug der Beiträge und Vorschüsse
- § 25 Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten

## **E. Unterhalt, Wiederherstellung, Umbau und Erneuerung des Gebäudes**

- § 26 Versicherungen
- § 27 Notwendige und dringliche Arbeiten
- § 28 Nützliche Massnahmen
- § 29 Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen
- § 30 Zerstörung und Wiederaufbau des Gebäudes

## **F. Verwaltung**

§31 Träger der Verwaltung

### **I. Versammlung der Stockwerkeigentümer**

§32 Zuständigkeit

§33 Einberufung und Leitung der Versammlung

§34 Beschlussfähigkeit

§35 Ausübung des Stimmrechtes

§36 Stimmrecht bei Nutzniessung

§37 Beschlussfassung

§38 Anfechtung von Versammlungsbeschlüssen

### **II. Ausschuss der Stockwerkeigentümer**

§39 Amtsdauer und Aufgaben

### **III. Verwalter**

§40 Wahl und Abberufung

§41 Vereinbarungen mit dem Verwalter

§42 Stellvertretung des Verwalters

§43 Aufgaben und Befugnisse im allgemeinen

§44 Einzelne Befugnisse und Aufgaben

§45 Vertretung der Gemeinschaft

§46 Haftung der Gemeinschaft für Handlungen des Verwalters

§47 Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters

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

§48 Veräusserung und Belastung der Stockwerkeigentümer

§49 Rechtsstellung des Erwerbers

§50 Ausschluss eines Stockwerkeigentümers

§51 Beseitigung von anderen Berechtigten

§52 Aufhebung des Stockwerkeigentums

## **H. Verschiedenes**

§53 Aenderung des Reglementes

§54 Gerichtsstandsklausel

§55 Domizilerwählung

§56 Aufhebung des bisherigen Reglementes

§57 Anmerkung des Reglementes

## A. Aufteilung des Eigentums

### §1 Gegenstand des Stockwerkeigentums

1.

An folgender Liegenschaft besteht Stockwerkeigentum im Sinne von ZGB 712 a ff:

Grundbuch Würenlos Nr. 2185, Kat. 10, Parzelle 340

111,08 a Gebäudeplatz und Umgelände, Bünthen

Fünf Mehrfamilienhäuser mit Unterflurgaragen:

<u>Haus 1</u>	Hausteile A1 + B1	(Brandvers. Nr. 943)	13 Wohnungen
<u>Haus 2</u>	Hausteile A2 + B2	(Brandvers. Nr. 944)	13 Wohnungen
<u>Haus 3</u>	Hausteile A3 + B3	(Brandvers. Nr. 945)	13 Wohnungen
<u>Haus 4</u>	Hausteile A4 + B4	(Brandvers. Nr. 946)	14 Wohnungen
<u>Haus 5</u>	Hausteile B5 + C1 + D1	(Brandvers. Nr. 942)	18 Wohnungen
			<u>71 Wohnungen</u>
			=====

Unterflurgarage (Brandversicherungs-Nr. 947)

- 71 Garage-Einstellplätze
- 4 Plätze für schwere Motorräder

2.

Jede Stockwerkeinheit ist ein Miteigentumsanteil, mit dem das Sonderrecht verbunden ist, bestimmte Teile des Gebäudes ausschliesslich zu benützen und innen auszubauen.

### §2 Aufteilung der Liegenschaft

1.

Die Liegenschaft ist gemäss Grundbuch aufgeteilt in:

- 71 Wohnungseinheiten	875 o/oo
- 4 disponible Räume	5 o/oo
- <u>1 Unterflurgarage</u>	<u>120 o/oo</u>
76 Einheiten	1000 o/oo
=====	=====

Einzelheiten ergeben sich aus dem Begründungsakt mit Aufteilungsplänen und den nachfolgenden Bestimmungen.

Für jede Stockwerkeinheit besteht ein besonderes Grundbuchblatt.



2.  
Das Sonderrecht ist mit dem betreffenden Miteigentumsanteil untrennbar verbunden.

### §3 Aenderungen der Wertquoten (Miteigentumsanteil)

1.  
Jeder Stockwerkeigentümer hat Anspruch auf Berichtigung der Wertquoten, wenn sie aus Irrtum unrichtig festgesetzt oder infolge baulicher Veränderungen der Gebäude oder deren Umgebung unrichtig geworden sind.

Aenderungen der Wertquote bedürften der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer.

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

2.  
Auch die Aufteilung oder Zusammenlegung von Stockwerkeinheiten bedarf der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer.

3.  
Gleiches gilt für Aenderungen in der Zuteilung einzelner Räume zu Sonderrecht.

### §4 Teile, an denen Sonderrecht besteht

1.  
Das Sonderrecht umfasst die zur betreffenden Stockwerkeinheit gehörenden Räume und Einrichtungen. Lage und Grösse der Räume ergeben sich aus Begründungsakt und Aufteilungsplan.

2.  
Gegenstand des Sonderrechtes sind:

- 3                    1 1/2 - Zimmerwohnungen
  - 18                   2 1/2 - Zimmerwohnungen
  - 15     3 /     3 1/2 - Zimmerwohnungen
  - 1                    3 1/2 - Zimmerwohnung
  - 30                   4 1/2 - Zimmerwohnungen
  - 3     6 /     6 1/2 - Zimmerwohnungen (Attika A 1 / A 2 / A 3)
  - 1                    6     - Zimmerwohnung (Attika A 4)
  - 4                    disponible Räume
- alle zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile, welche beseitigt oder abgeändert werden können, ohne die gemeinschaftlichen Teile störend zu beeinflussen.
- die zu den vorgenannten Wohnungen gehörenden Kellerabteile
- die Autoeinstellhalle

3.

Gegenstand des Sonderrechtes sind insbesondere auch:

- innere Zwischenwände, soweit sie keine tragende Funktion haben
- Fussbodenbeläge (Schalldämmung gemäss SIA 181) und Deckenputze
- Verkleidungen der Wände gegen die im Sonderrecht stehenden Räume
- Türen innerhalb der vorgenannten, zu Sonderrecht ausgeschiedenen Wohnungen
- eingebaute Schränke
- Küchen-, Bade- und Toiletteneinrichtungen
- Heizkörper und -röhren innerhalb der im Sonderrecht stehenden Räume
- alle Leitungen (Warmwasser, Elektrisch, Gemeinschaftsantenne usw.) von ihrer gemeinschaftlichen Hauptleitung bis in die einzelnen Räume, mit Ausnahme der Durchgangsleitungen
- Verputze und Anstriche auf Innenseiten und Untersichten der Balkone

#### §5 Gemeinschaftliche Teile

1.

Alle Teile, Räumlichkeiten, Einrichtungen und Gegenstände, welche gemäss diesem Reglement nicht ausdrücklich im Sonderrecht eines Stockwerkeigentümers stehen, sind gemeinschaftliches Eigentum aller Stockwerkeigentümer.

2.

Zu den gemeinschaftlichen Teilen gehören insbesondere:

- a) Grund und Boden der Liegenschaft
- b) Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und die Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind
- c) Teile, welche die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen
- d) Dächer, ausgenommen die Terrassenbeläge gemäss §16, lit. c
- e) alle Anlagen und Einrichtungen, die auch den anderen Stockwerkeigentümern oder mehreren von ihnen für die Benützung der Räume dienen, gleichgültig ob sich diese innerhalb oder ausserhalb der Räume, an denen Sonderrecht besteht, befinden, wie Hauseingänge, Treppenhäuser, Waschküchen, Trockenräume sowie Installations- und Veloabstellräume im Untergeschoss

3.

Folgende Räume und Anlagen sind unter anderem ebenfalls gemeinschaftlich:

- a) Zentrale Heizanlage bei Haus A 3 mit Zugang durch die Garage und direktem Ausgang zum Peteracherweg
- b) Freistehendes Hochkamin
- c) Zentrale Oeltankanlage (längs Peteracherweg) mit Oelumschlagplatz und Abstellraum
- d) 4 1/2 - Zimmerwohnung Nr. 311 mit Keller Nr. 311 für den Hauswart
- e) Sackgasse (Quartierstrasse) mit Kehrplatz (hinterer Teil als Rollschuhplatz benützbar bis die Strasse zu Parzelle 337 weitergeführt wird)

- f) Garagenein- und -ausfahrt, Räume für Velos und Motos, Container und Abwart
- g) Kinderspielplatzanlagen gemäss Gartenarchitekturplan
- h) Hauptleitungen bis zur Abzweigung der im Sonderrecht stehenden Leitungen
- i) 18 oberirdische Parkplätze für Besucher und Lieferanten
- k) Installationen in den einzelnen Häusern für die Strom- und Wasserversorgung
- l) Luftschutzfluchtröhren
- m) Zukünftig geschaffene allgemeine Teile

Betrieb, Unterhalt und Erneuerung gehen zu Lasten der Gemeinschaft.

4.

Gemeinschaftlich sind ferner die für die Verwaltung der Liegenschaft gebildeten Rückstellungen (insbesondere der Erneuerungsfonds) sowie die für Betrieb und Unterhalt auf gemeinsame Rechnung angeschafften Apparate, Geräte und Materialien.

5.

Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören auch:

- a) alle Fenster, Rolladen und Sonnenstoren
- b) die Türen, welche die zu Sonderrecht ausgeschiedenen Räume gegen die gemeinschaftlichen Räume abtrennen
- c) Briefkasten und Sonnerie
- d) die Balkongeländer

Für Unterhalt, Wiederherstellung und Erneuerung ist jedoch derjenige Stockwerkeigentümer verantwortlich, dem die vorgenannten Einrichtungen dienen; er trägt hierfür die Kosten.

Bei der Wahl von Stoff, Form und Farbe dieser Teile ist auf die gesamte Ueberbauung Rücksicht zu nehmen; allfällige Weisungen der Gemeinschaft hierfür sind verbindlich.

## **§6 Unterflurgaragen**

Die Benutzung der Autoeinstellhalle mit 71 Abstellplätzen wird in einer besonderen Nutzungs- und Verwaltungsordnung geregelt, welche im Grundbuch auf dem Blatt der Autoeinstellhalle angemerkt wird.

Ein- und Ausfahrt zu und von den Garagen erfolgt über die Quartierstrasse, welche vorderhand als Sackgasse ausgebaut ist. Die Miteigentümer haben ein uneingeschränktes Zu- und Wegfahrtsrecht zu und von den Autoabstellplätzen.

Auf den Rampen dürfen keine Motorfahrzeuge oder sonstige Gegenstände abgestellt oder gelagert werden. Die freie Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle darf nicht behindert und die gute Ordnung nicht beeinträchtigt werden.

Unterhaltskosten der Ein- und Ausfahrtsrampen gehen zulasten der Eigentümer der Garageneinstellplätze.

Die Quartierstrasse wird von der ganzen Stockwerkeigentümergeinschaft unterhalten, da sie der ganzen Ueberbauung dient.

## **B. Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen**

### **§7 Grundsatz**

1.

In der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung der eigenen Räume ist der Stockwerkeigentümer frei, soweit dies mit den gleichen Rechten jedes anderen Stockwerkeigentümers und den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist oder dieses Reglement keine Einschränkungen enthält.

2.

Innerhalb seines Stockwerkes kann der Eigentümer Bauteile beseitigen oder umgestalten, soweit dadurch Bestand, konstruktive Gliederung oder Festigkeit des Gebäudes, die Räume anderer Stockwerkeigentümer oder die äussere Gestalt und das Aussehen der Gebäude nicht berührt werden. Vorbehalten bleiben ferner die baupolizeilichen Bestimmungen.

3.

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

### **§8 Beschränkung des Nutzungsrechtes**

1.

Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Nutzung oder Veränderung der Räume seines Stockwerkes, wodurch gemeinschaftliche Bauteile beschädigt oder in deren Funktion beeinträchtigt werden, der Wert oder das gute Aussehen des Hauses leidet oder andere Bewohner durch übermässige Einwirkung belästigt oder geschädigt werden können.

2.

Im besonderen ist dem Stockwerkeigentümer untersagt:

- a) Böden seiner Räume übermässig zu belasten
- b) in seinen Räumen oder in gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft feuergefährliche, übelriechende oder explosive Stoffe unterzubringen
- c) Feuchtigkeit oder Nässe entstehen zu lassen, die sich auf die Liegenschaft oder Teile davon nachteilig auswirken können
- d) den zur Stockwerkeinheit gehörenden Teilen durch die Art der Benutzung eine äussere Erscheinung zu geben, die das gute Aussehen der Ueberbauung beeinträchtigen
- e) ohne Zustimmung des Verwalters Aufschriften, Reklamevorrichtungen und dergleichen an den zur Stockwerkeinheit gehörenden Räumen und Bauteilen anzubringen.

3.

Die Bestimmungen der Hausordnung bleiben vorbehalten.

### **§9 Verwendungszweck**

1.  
Die Stockwerke sind in erster Linie für Wohnzwecke bestimmt.
2.  
Die Verwendung zu anderen, insbesondere zu gewerblichen Zwecken bedarf der Zustimmung der Mehrheit der übrigen Stockwerkeigentümer. Eine Tätigkeit, welche Lärm, Geruch oder Erschütterung bewirkt, dem guten Ruf der Ueberbauung schadet oder sonstwie die übrigen Bewohner beeinträchtigt, ist auf jeden Fall verboten.

### **§10 Pflicht des Eigentümers zum Unterhalt seines Stockwerkes**

1.  
Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die Räume und Einrichtungen, die im Sonderrecht stehen, auf seine Kosten so zu unterhalten, dass das Gebäude ein gutes Aussehen bewahrt und in einwandfreiem baulichen Zustand bleibt.
2.  
Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, Versorgungs- und Abflussleitungen sowie Heizungsanlagen sachgemäss zu behandeln und auftretende Schäden unverzüglich zu beseitigen.
3.  
Sofern der Stockwerkeigentümer Unterhaltsarbeiten unterlässt, die im Interesse des ganzen Gebäudes geboten wären, kann der Verwalter nach vorangegangener Anzeige die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des säumigen Eigentümers veranlassen.
4.  
Gegenüber einer solchen Anordnung kann der Stockwerkeigentümer den Entscheid der Eigentümerversammlung anrufen, die über die Vornahme der betreffenden Arbeiten mit Mehrheitsbeschluss nach Köpfen entscheidet.

### **§11 Rechte des Stockwerkeigentümers gegenüber der Gemeinschaft**

1.  
Jeder Stockwerkeigentümer ist berechtigt, die notwendigen Massnahmen anzuordnen, wenn rasches Eingreifen erforderlich ist, um gemeinschaftliches Eigentum vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren, und er den Verwalter nicht rechtzeitig telefonisch verständigen kann.

Auch darf er nötige Reparaturen anordnen, die für die Benutzbarkeit von gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen erforderlich sind, wenn der Verwalter nicht umgehend telefonisch erreichbar ist, z.B. wenn die Ölheizung nicht mehr funktioniert. Die Kosten für diese Reparaturen trägt die Gemeinschaft.

2.  
Sollte die Vornahme wichtiger Reparaturen, die für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Sache erforderlich sind, durch die Eigentümerversammlung abgelehnt werden, so kann jeder Stockwerkeigentümer deren Anordnung durch den Richter verlangen.

3.  
Für den Unterhalt der Autoeinstellhalle und ihrer Einrichtungen gilt die separate Nutzungs- und Verwaltungsordnung.

#### **§12 Recht zum Zutritt zu den Wohnungen und Duldung von Arbeiten**

1.  
Jeder Stockwerkeigentümer hat dem Verwalter und anderen Beauftragten der Gemeinschaft den Zutritt und Aufenthalt in seinen Räumen zwecks Feststellung und Behebung von Schäden zu gestatten.
2.  
Gleiches gilt für die Vornahme von Erneuerungs- und Umbauarbeiten am Gebäude.
3.  
Räume des Stockwerkeigentümers sollen mit grösstmöglicher Rücksicht und nicht zur Unzeit beansprucht werden.
4.  
Deren Betreten ohne Wissen des Eigentümers ist, ausser in Notfällen, untersagt.

#### **§13 Verantwortlichkeit des Eigentümers für die Benützer seines Stockwerkes**

Der Stockwerkeigentümer ist der Gemeinschaft und jedem Mitglied gegenüber verantwortlich für jede Störung, Beeinträchtigung und Beschädigung der gemeinschaftlichen Anlagen durch allfällige Benützer (Mieter usw.) oder Personen seines Haushaltes.

Vom Stockwerkeigentümer, dessen Mieter usw. die Gemeinschaftsordnung missachten, kann, wenn wiederholte Ermahnungen fruchtlos bleiben, verlangt werden, dass er das Benützungsverhältnis (Mietvertrag usw.) durch Kündigung oder gegebenenfalls durch Rücktritt aus wichtigen Gründen auflöst. Zu dieser Aufforderung ist der Verwalter befugt.

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

### **C. Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen**

#### **§14 Benutzung im allgemeinen**

Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, gemeinschaftliche Teile der Gebäude sowie gemeinschaftliche Anlagen und Einrichtungen zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes anderen und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.

Nicht gestattet ist ihm namentlich:

- irgendwelche Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen der Gebäude, an deren Untergrund sowie an der Liegenschaft vorzunehmen

- Namen- und Firmenschilder an irgendwelchen Gebäudeteilen ohne Zustimmung des Verwalters anzubringen
- das Lagern, Abstellen oder Liegenlassen von Gegenständen in Zu- und Hausgängen, Treppenhäusern und auf dem Umgelände der Liegenschaft, wodurch der freie Durchgang behindert und die gute Ordnung beeinträchtigt werden.

### **§15 Benutzung der gemeinschaftlichen Einrichtungen**

In der Benutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen und Anlagen, wie Waschküchen, Trockenräume, Abstellräume, Gartenanlagen, Kinderspielplätze usw., hat sich jeder Stockwerkeigentümer an die hierfür allenfalls von der Eigentümerversammlung aufgestellten besonderen Weisungen zu halten, alle Einrichtungen sachgemäss und vernünftig zu bedienen und im Gebrauch Sorgfalt, Schonung und Rücksicht walten zu lassen.

Die Gartenanlagen sind gemeinschaftlich. Ausgenommen von der gemeinsamen Nutzung sind jedoch die zu den 22 Erdgeschoss-Wohnungen gehörenden Gartensitzplätze (vgl. § 16 lit.a). Auf den gemeinschaftlichen Flächen der Gartenanlagen dürfen keine privaten Anpflanzungen vorgenommen werden.

Die Benutzung der 18 oberirdischen Autoabstellplätze an der Sackgasse steht nur den Besuchern und Lieferanten der ganzen Siedlung zu. Die Gemeinschaft kann einzelne Plätze an Bewohner fest vermieten.

### **§16 Ausschliessliche Benützungsrechte an gemeinschaftlichem Eigentum**

Die folgenden, im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Bestandteile und Einrichtungen dürfen nur von den Stockwerkeigentümern benützt werden, denen sie zur ausschliesslichen und alleinigen Benützung zugewiesen sind:

#### **a) Sitzplätze für Parterrewohnungen**

Die zweiundzwanzig Eigentümer der Erdgeschosswohnungen Nr. 111/4, 211/4, 311/4, 411/4, 511/6 haben je an dem bei ihrer Wohnung gelegenen Teil des Gartens und in den Situationsplänen der Stockwerkbegründung im ähnlichen, jedoch helleren Farbton ihrer Wohnung angemalten Flächen ein ausschliessliches und alleiniges Benützungsrecht als Rabatte und Sitzplatz, welcher mit Heckenpflanzen abgegrenzt ist. Feste Umzäunungen irgendwelcher Art sind untersagt.

Mit dem Nutzungsrecht ist die Unterhaltungspflicht verbunden. Dieser Unterhalt hat sich der Gesamtanlage anzupassen. Die Bepflanzung der Gartensitzplätze ist auf eine Höchsthöhe von 1,80 Metern zu beschränken.

#### **b) Balkone**

Die bestehenden Balkone werden den Eigentümern der Stockwerkeinheiten, von denen aus sie betreten werden können, zur ausschliesslichen Benützung zugewiesen.

#### **c) Dachterrassen für Attikawohnungen**

Die vier Eigentümer der Attikawohnungen Nr. 141, 241, 341 und 441 haben je an ihrer zugeteilten Dachterrasse, soweit sie mit begehbarem Terrassenbelag versehen ist, ein ausschliessliches und alleiniges Benützungsrecht. Das Dach



über den Attikawohnungen ist davon ausgeschlossen und darf nicht genutzt werden.

Der gewöhnliche Unterhalt des Terrassenbelages (Betonplatten aber ohne Wasserisolation, Dampfsperre und Statik) geht zulasten des jeweiligen Benutzungsberechtigten.

Reparaturen an undichten Flachdachstellen gehen, falls die Ursache nicht festgestellt werden kann, zulasten der Gemeinschaft des betreffenden Hauses, sofern der Versicherer die Dachreparaturkosten nicht deckt und die Handwerkergarantiefrist verstrichen ist.

d) Pflanzentröge

An den Pflanzentrögen auf den Terrassen haben die entsprechenden Wohnungseigentümer ein ausschliessliches und alleiniges Benützungsrecht.

Die Tröge sind gut zu unterhalten und dürfen nicht entfernt oder verschoben werden. Die Kosten für den laufenden Unterhalt gehen zulasten des jeweiligen Eigentümers, die Kosten der Wiederherstellung und Erneuerung der Tröge zulasten der Gemeinschaft.

Der Inhalt der Tröge - Erde und Planzen - gehören dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung. Er sorgt für deren Unterhalt und Erneuerung.

e) Luftschutzanlagen in Katastrophenfällen

Für die Häuser 1 und 2 ist die Luftschutzanlage im Haus 1, für die Häuser 3 und 4 im Haus 3 und für das Haus 5 im eigenen Haus.

In Friedenszeiten dienen sämtliche Luftschutzräume als Kellerabteile (Nebenzimmer mit Sondernutzung).

In Katastrophenfällen (Krieg, Erdbeben, Ueberschwemmungen usw.) sind sämtliche Räume, die als Nebenzimmer den betreffenden Wohnungseigentümern zugeteilt sind, zu räumen und für alle Stockwerkeigentümer offen zu halten.

Den befugten Organen ist der Zutritt zu den Zivilschutzanlagen jederzeit zu gewähren.

Die Bestimmungen über die ausschliesslichen Benützungsrechte dürfen ohne Zustimmung der Berechtigten weder aufgehoben noch abgeändert werden.

**§17 Schadenmeldung**

Erhält ein Stockwerkeigentümer von Gefahren Kenntnis, welche Grundstück, Gebäuden oder ihren Einrichtungen drohen, so hat er sofort dem Verwalter Mitteilung zu machen. Greift der Verwalter nicht rechtzeitig ein oder ist ihm dies nicht möglich, so hat jeder Stockwerkeigentümer das Recht, das Nötige und Vernünftige vorzukehren, um drohende Gefahr und Schäden abzuwenden.

Für seine Aufwendungen hat er Anspruch auf Ersatz durch die Eigentümergemeinschaft (Art. 649 ZGB).



### **§18 Hausordnung**

1.  
Vorschriften über die Benutzung der Stockwerkeinheiten 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.

2.  
Die Hausordnung ist auch für Personen verbindlich, denen der Stockwerkeigentümer die im Sonderrecht stehenden Räume zur Benutzung überlassen hat.

3.  
Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, Haustiere so zu halten, dass die Gemeinschaft durch diese nicht belästigt oder geschädigt wird (Lärm, Verunreinigung von Treppenhäusern und Gartenanlagen usw.)

4.  
Jeder Eigentümer hat den Briefkasten sowie die Sonnerieanlage beim Haus- und Wohnungseingang nach den für die ganze Ueberbauung geltenden Richtlinien einheitlich auf eigene Kosten zu beschriften.

Kommt der Eigentümer oder sein Benützungsberechtigter (insbesondere Mieter) dieser Pflicht nicht nach, so kann die Verwaltung von sich aus die Beschriftung in Auftrag geben. Werden die Kosten vom Benützungsberechtigten nicht bezahlt, so werden sie dem Eigentümer belastet.

### **D. Kosten für Verwaltung und Unterhalt der gemeinschaftlich benutzten Teile**

#### **§19 Begriff der gemeinschaftlichen Kosten**

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

#### **§20 Grundsätze für die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten**

1.  
Verteilung nach Wertquoten

Einlagen in den Erneuerungsfonds sind nach Wertquoten zu verteilen.

2.  
Verteilung nach Heizkostenschlüssel

Kosten für Heizung und Warmwasseraufbereitung sind nach dem vom Heizungsfachmann aufgestellten Schlüssel zu verteilen.

Hiezu zählen insbesondere die Kosten für Heizöl, Heizstrom, Wartung, Kaminfeger, Brenner-Service-Abonnement, Tankrevision, Entkalkung, Instandstellung und Erneuerung der Heizungs- und Wasserenthärtungsanlagen sowie die Anteile an den Versicherungsprämien und Verwaltungskosten.

3.  
Verteilung der Liftkosten

Die Liftunterhaltskosten tragen die durch den Lift erschlossenen Stockwerkeinheiten im Verhältnis ihrer Wertquoten.

Zu den Liftkosten zählen insbesondere auch Anteile an den Stromkosten und Versicherungsprämien.

4.  
Individuelle Verteilung

Diejenigen gemeinschaftlichen Kosten, welche zwar der Gemeinschaft in Rechnung gestellt werden, jedoch für jede einzelne Stockwerkeinheit nach Höhe genau ausgewiesen sind, werden in dieser Höhe den einzelnen Stockwerkeinheiten belastet.

Vor allem werden den Stockwerkeinheiten in gleicher Höhe Gebühren belastet, welche unabhängig von Lage, Grösse usw. für jede Wohnung in gleicher Höhe anfallen. Dazu zählen zur Zeit insbesondere Gebühren für Kehrriechtabfuhr und Betriebsgebühren der regionalen TV-Anlage.

5.  
Gleichmässige Verteilung unter den Miteigentümer

Kosten für die Autoeinstellhalle tragen deren Miteigentümer zu gleichen Teilen.

6.  
Verteilung nach Flächenprozenten

Alle übrigen gemeinschaftlichen Kosten werden von den Stockwerkeigentümern nach Flächenprozenten getragen.

7.  
Kosten, welche der einzelne Stockwerkeigentümer trägt

Jeder Stockwerkeigentümer bezahlt nicht nur direkt die Kosten für Betrieb, Unterhalt, Instandstellung und Erneuerung aller Gegenstände, die gemäss §4 in seinem Sonderrecht stehen, sondern auch die Kosten gemäss §5, Ziff.5 und gemäss § 16 für gemeinschaftliches Eigentum, das in seinem ausschliesslichen und alleinigen Benutzungsrecht steht.

8.  
Dienen gemeinschaftliche Teile und Einrichtungen im wesentlichen nur einem Teil der Stockwerkeigentümer, so sind die entsprechenden Kosten von diesen im Verhältnis ihrer Flächenprozentanteile bzw. ihrer Miteigentumsanteile (Tiefgarage) zu tragen.

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

9.

#### Abweichungen von den vorgenannten Grundsätzen

- a) Wenn das Mass der Benutzung einzelner Einrichtungen aus Gründen, die nicht beim Stockwerkeigentümer liegen, eine dauernde und erhebliche Veränderung erfahren hat, kann eine andere Verteilung der Kosten verlangt werden.
- b) Ein Stockwerkeigentümer, der durch sein Verhalten die gemeinschaftlichen Kosten wesentlich erhöht, hat für diese weiteren Aufwendungen allein aufzukommen. Dies gilt namentlich für die durch einen Stockwerkeigentümer verschuldete Beschädigung gemeinsamen Eigentums.

#### §21 Erneuerungsfonds

Zur Bestreitung von Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten, welche alle Stockwerkeigentümer betreffen, besteht ein Erneuerungsfonds. Dieser wird durch jährliche Beiträge geäufnet. Deren Höhe wird von der Eigentümerversammlung der Stockwerkeigentümer festgelegt.

Aufwendungen zu Lasten des Erneuerungsfonds bedürfen eines Beschlusses der Versammlung der Stockwerkeigentümer; vorbehalten bleibt die Bestreitung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten, für deren Bezahlung dem Verwalter andere Mittel nicht zur Verfügung stehen.

Dem Stockwerkeigentümer steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils am Erneuerungsfonds zu. Dies gilt insbesondere auch bei einem allfälligen Verkauf einer Stockwerkeinheit. In diesem Falle kann sich jedoch der Verkäufer seinen Anteil am Erneuerungsfonds durch den Käufer vergüten lassen.

#### §22 Sonstige Fonds und Rückstellungen

Die Gemeinschaft kann neben dem Erneuerungsfonds auch andere Fonds (z.B. Waschmaschinenfonds) und Rückstellungen (namentlich für periodisch wiederkehrende Unterhaltskosten wie Tankrevisionen, Entkalkungen usw.) bilden.

Dem Stockwerkeigentümer steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteiles an solchen Fonds und Rückstellungen zu.

#### §23 Geschäftsjahr

Das Abrechnungsjahr wird durch den Verwalter bestimmt.

#### §24 Festsetzung und Einzug der Beiträge und Vorschüsse

1.

Die Stockwerkeigentümer zahlen angemessene Vorschüsse an die gemeinschaftlichen Kosten. Deren Höhe wird von der Eigentümerversammlung der Stockwerkeigentümer auf Antrag des Verwalters zusammen mit der Genehmigung des Voranschlages jeweils für ein Geschäftsjahr festgesetzt.

2.  
Beiträge und Vorschüsse werden vom Verwalter eingezogen.

3.  
Die Vorschüsse sind jeweils vierteljährlich zu Beginn eines Quartals an die vom Verwalter bezeichnete Stelle zu leisten. Ueber die Vorschüsse wird auf Ende des Geschäftsjahres abgerechnet.

4.  
Wechselt der Eigentümer eine Stockwerkeinheit während des Jahres, so schuldet die Kosten für dieses Jahr gegenüber der Gemeinschaft der am 31. Dezember im Grundbuch eingetragene Eigentümer.

Die interne Kostentragung zwischen Verkäufer und Käufer ist im Kaufvertrag zu regeln; diese Vereinbarung ist jedoch für die Gemeinschaft nicht beachtlich.

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

Für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen hat die Gemeinschaft Anspruch auf Eintragung des Pfandrechtes am Anteil des säumigen Stockwerkeigentümers.

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

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

Pfand- und Retentionsrecht bestehen auch für Forderungen aus Ersatzvornahme.

## **E. Unterhalt, Wiederherstellung, Umbau und Erneuerung des Gebäudes**

### **§26 Versicherungen**

1.  
Die Versicherung des ganzen Gebäudes gegen Feuer und andere Gefahren sowie für die Haftpflicht als Werkeigentümer ist gemeinschaftliche Angelegenheit.

2.  
Ein Stockwerkeigentümer, der seine Räumlichkeiten mit ausserordentlichen Aufwendungen baulich ausgestattet hat, muss, um eine genügende Deckung zu erhalten, auf eigene Rechnung eine Versicherung abschliessen, ebenso ist die Versicherung von Mobiliar, Kleidern, Wertgegenständen usw. gegen Feuer- und Wasserschaden nicht Aufgabe der Gemeinschaft.

3.  
Die abgeschlossenen Versicherungen, nämlich die gesetzliche Brandassekuranz (Feuer- und Elementarschäden), die Haushaftpflicht-, inkl. Tank-, sowie die Glas- und Wasserschadenversicherung müssen beibehalten werden. Durch Mehrheitsbeschluss der Stockwerkeigentümer kann lediglich eine andere Versicherungsgesellschaft gewählt oder können die Vertragsbedingungen geändert werden.

### **§27 Notwendige und dringliche Arbeiten**

1.

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

2.

Werden diese Arbeiten oder hierzu notwendige Verwaltungshandlungen von der Eigentümerversammlung 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.

3.

Dringliche Massnahmen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren, kann, wenn der Verwalter nichts vorkehrt, nötigenfalls jeder Stockwerkeigentümer von sich aus ergreifen.

4.

In allen Fällen tragen die Stockwerkeigentümer die sich daraus ergebenden Kosten.

### **§28 Nützliche Massnahmen**

1.

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.

2.

Verlangt die Aenderung von einem Stockwerkeigentümer Aufwendungen, die ihm nicht zumutbar sind, weil sie beispielsweise in einem Missverhältnis zum Wert seines Stockwerkes stehen, so kann sie ohne seine Zustimmung nur durchgeführt werden, wenn die übrigen Stockwerkeigentümer seinen Kostenanteil auf sich nehmen, soweit dieser den zumutbaren Betrag übersteigt.

### **§29 Massnahmen, die der Verschönerung und der Bequemlichkeit dienen**

1.

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

2.

Wird die Arbeit mit Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich die Mehrheit aller Anteile vertreten, beschlossen, so kann sie auch gegen Willen eines nicht zustimmenden Stockwerkeigentümers ausgeführt werden, sofern ihm die übrigen Stockwerkeigentümer für eine bloss vorübergehende Beeinträchtigung Ersatz leisten und seinen Kostenanteil übernehmen.

3. 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.

### **§30 Zerstörung und Wiederaufbau des Gebäudes**

1. Werden die Gebäude zu mehr als der Hälfte ihres Bauwertes zerstört und sind die Kosten des Wiederaufbaues nicht zu mindestens der Hälfte durch Versicherungs- oder Haftpflichtentschädigungen, Beiträge oder Zuwendungen gedeckt, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Durch Abfindung desselben können die restlichen Eigentümer die Aufhebung verhindern. Sie haben den Anteil des ausscheidenden Stockwerkeigentümers zu dem Preis zu übernehmen, den dieser für den Fall des Wiederaufbaues oder der Veräusserung des Grundstückes nach fachmännischer Schätzung besitzt.
2. Hat die Zerstörung der Gebäude geringeren Umfang als die Hälfte des Bauwertes oder sind die Wiederaufbaukosten zu einem grösseren Teile als zu zwei Dritteln gedeckt, so kann der Wiederaufbau mit der Mehrheit nach Stimmen und nach Wertquoten beschlossen werden.

## **F. Verwaltung**

### **§31 Träger der Verwaltung**

Träger der Verwaltung sind die Versammlung der Stockwerkeigentümer (auch "Eigentümersammlung"), der Ausschuss und die Verwaltung im engeren Sinne (nachfolgend "Verwalter" genannt).

## **I. Versammlung der Stockwerkeigentümer**

### **§32 Zuständigkeit**

1. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz, Begründungsakt oder Reglement zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören und nicht Ausschuss oder Verwalter zugewiesen sind.
2. Soweit das Gesetz darüber nicht besondere Bestimmungen enthält, finden auf sie die Vorschriften des Vereinsrechtes sinngemäss Anwendung.
3. Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse zu:
  - a) Wahl und Abberufung des Verwalters sowie dessen Beaufsichtigung;

- b) Genehmigung der Jahresrechnung und der Verteilung der Kosten unter die Stockwerkeigentümer;
- c) Festsetzung der Höhe der Einlagen in die Erneuerungsfonds;
- d) Genehmigung des Voranschlages und Festsetzung der von den Stockwerkeigentümern auf die Kostenanteile zu leistenden Vorschüsse;
- e) Entlastung des Verwalters;
- f) Ermächtigung des Verwalters zur Führung eines Prozesses;
- g) allfällige Bezeichnung des Stellvertreters des Verwalters;
- h) Erlass einer Hausordnung und weiterer Vorschriften über die Benutzung gemeinschaftlicher Teile;
- i) Bezeichnung der abzuschliessenden Versicherungen.

### **§33 Einberufung und Leitung der Versammlung**

1.  
Die Versammlung wird vom Verwalter mindestens 14 Tage vorher mit Angabe der zu behandelnden Gegenstände schriftlich einberufen. Mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer kann jedoch ohne Einhaltung von Fristen formlos eine Versammlung durchgeführt werden, wenn sämtliche Stockwerkeigentümer teilnehmen.
2.  
Jahresrechnung und Voranschlag sowie Anträge, betreffend die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten, sind den Stockwerkeigentümern innert gleicher Frist zuzustellen.
3.  
Die ordentliche Jahresversammlung muss jeweils innert 4 Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres stattfinden.
4.  
Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft es der Verwalter als notwendig erachtet oder wenn es Stockwerkeigentümer verlangen, die mindestens 20 Stockwerkeinheiten besitzen.
5.  
Fehlt der Verwalter oder gibt dieser dem Begehren um Einberufung keine Folge, so kann die Versammlung von jedem Stockwerkeigentümer einberufen werden.
6.  
Der Verwalter leitet die Versammlung, sofern nichts anderes beschlossen wird.
7.  
Die Beschlüsse der Versammlung sind zu protokollieren. Das Protokoll ist vom Verwalter oder, wenn ein solcher nicht vorhanden ist, vom Stockwerkeigentümer, der den Vorsitz führt, aufzubewahren.
8.  
Die Eigentümer können zu Handen einer Eigentümerversammlung Anträge stellen. Ist



den Eigentümern der Zeitpunkt der Versammlung mindestens 30 Tage vorher bekannt, so haben sie ihre Anträge mindestens 20 Tage vor Durchführung der Versammlung der Verwaltung schriftlich mitzuteilen, sodass sie in die ordentliche Einladung aufgenommen werden können. Erfahren die Stockwerkeigentümer erst innerhalb von 30 Tagen vor der Versammlung von deren Durchführung, insbesondere mit der Einladung zur Versammlung, so haben sie ihre Anträge spätestens 10 Tage vor der Versammlung schriftlich einzureichen. Der Verwalter hat in diesem Falle diese Anträge bis spätestens 5 Tage vor der Versammlung allen Stockwerkeigentümern zu eröffnen.

9.

Ueber Anträge, die nicht in der vorgeschriebenen Weise bekanntgemacht wurden, kann die Versammlung nicht beschliessen.

### **§34 Beschlussfähigkeit**

Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens 51 % aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mindestens 51 % anteilsberechtigt sind, 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 der dritte Teil aller Stockwerkeigentümer anwesend oder vertreten ist.

### **§35 Ausübung des Stimmrechtes**

1.

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

2.

Besitzt jemand mehr als eine Stockwerkeinheit, so kann er die Rechte für jede Einheit gesondert geltend machen.

3.

Ein Stockwerkeigentümer kann sich durch eine Drittperson vertreten lassen. Diese braucht der Gemeinschaft nicht anzugehören.

### **§36 Stimmrecht bei Nutzniessung**

1.

Der Nutzniesser eines Stockwerkes hat sich mit dem Eigentümer über die Ausübung des Stimmrechtes zu verständigen.

2.

Ist eine abweichende Vereinbarung nicht dargetan, so 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.



### **§37 Beschlussfassung**

1.  
Die Versammlung beschliesst und wählt mit Mehrheit der stimmenden Stockwerkeigentümer, soweit nicht Reglement oder Gesetz etwas anderes vorschreiben.
2.  
Bei Stimmengleichheit entscheidet der Verwalter.
3.  
Beschlüsse können auch durch schriftliche Zustimmung aller Stockwerkeigentümer gefasst werden.

### **§38 Anfechtung von Versammlungsbeschlüssen**

Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer, welche Gesetz, Begründungsakt oder Reglement verletzen, können von jedem Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist, nachdem er von ihnen Kenntnis erlangt hat, beim Richter angefochten werden.

## **II. Ausschuss der Stockwerkeigentümer**

### **§39 Amtsdauer und Aufgaben**

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer bezeichnet aus ihrem Kreis jeweils auf die Dauer von zwei Jahren einen Ausschuss von mindestens einer Person pro Haus. Dieser konstituiert sich selbst.

Dem Ausschuss stehen folgende Aufgaben zu:

- a) Beratung des Verwalters
- b) Ueberprüfung der Geschäftsführung des Verwalters
- c) Vorbereitung der Geschäfte der Eigentümerversammlung im Einvernehmen mit dem Verwalter
- d) Besorgung der von der Eigentümerversammlung übertragenen eigenen Geschäfte

## **III. Verwalter**

### **§40 Wahl und Abberufung**

Die Eigentümerversammlung wählt den Verwalter. Dieser übt seine Tätigkeit nach Verwaltungsvertrag, Reglement und Gesetz aus. Der Verwalter soll über die erforderlichen Voraussetzungen und Fähigkeiten für die Erfüllung seiner Aufgabe verfügen. Der Verwalter kann von der Eigentümerversammlung jederzeit abberufen werden. Vorbehalten bleiben vertragliche Ansprüche.

#### **§41 Vereinbarungen mit dem Verwalter**

Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer schliesst mit dem Verwalter einen Vertrag, der insbesondere Amtsdauer, Kündigungsrecht und Entschädigung regelt.

#### **§42 Stellvertretung des Verwalters**

Der Verwalter wird durch den Vorsitzenden des Ausschusses der Stockwerkeigentümer vertreten.

Ist ein solcher nicht bestellt, so bezeichnet die Eigentümerversammlung aus ihrem Kreis einen Stellvertreter.

Der Stellvertreter handelt anstelle des Verwalters, wenn dieser aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen daran gehindert und ein Aufschub der Handlung nicht tunlich ist.

#### **§43 Aufgaben und Befugnisse im allgemeinen**

1.  
Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften des Gesetzes und dieses Reglementes sowie unter Beachtung der Beschlüsse der Eigentümerversammlung.
2.  
Er wacht darüber, dass bei der Ausübung der Sonderrechte und Benutzung der gemeinschaftlichen Teile das Gesetz sowie Reglement und Hausordnung beachtet werden.
3.  
Für nicht budgetierte Reparaturen und Anschaffungen kann die Eigentümerversammlung dem Verwalter eine Kompetenzsumme einräumen.

#### **§44 Einzelne Befugnisse und Aufgaben**

Dem Verwalter obliegt insbesondere:

- a) die ordentliche Verwaltung der Häuser zu besorgen;
- b) der Versammlung der Stockwerkeigentümer alljährlich einen Bericht über Geschäftsführung und Rechnung zu erstatten;
- c) der Versammlung der Stockwerkeigentümer einen Voranschlag für das folgende Geschäftsjahr vorzulegen und die vorläufigen Kostenbeiträge der Stockwerkeigentümer vorzuschlagen;
- d) die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten auf die einzelnen Miteigentümer zu verteilen, diesen Rechnung zu stellen und deren Beiträge einzuziehen;
- e) die vorhandenen Geldmittel zu verwalten und bestimmungsgemäss zu verwenden;

- f) die Bücher, Protokolle und Register der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer sorgfältig zu führen sowie für deren ordnungsgemässe Aufbewahrung zu sorgen;
- g) den Stockwerkeigentümern über bestimmte gemeinschaftliche Angelegenheiten Auskunft zu geben und Einblick in die einschlägigen Bücher und Akten zu gewähren;
- h) die Beschlüsse der Eigentümerversammlung auszuführen;
- j) die Versicherungsverträge nach den Weisungen der Versammlung abzuschliessen;
- k) alle auf das Gebäude bezüglichen Akten (Baupläne, Pläne und Unterlagen über Belastungsverhältnisse und statische Funktion einzelner Bauteile) zu verwahren;
- l) alle Massnahmen von sich aus zu treffen, die keinen Aufschub ertragen, um die Gemeinschaft vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren;
- m) den Hauswart anzustellen und zu beaufsichtigen, wobei diese Aufgaben auf mehrere Personen aufgeteilt werden können.

#### **§45 Vertretung der Gemeinschaft**

1.

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

2.

Zur Vertretung der Stockwerkeigentümer im Zivilprozess bedarf der Verwalter der Zustimmung durch die Eigentümerversammlung.

3.

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

#### **§46 Haftung der Gemeinschaft für Handlungen des Verwalters**

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

#### **§47 Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters**

1.

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

2.

Die Versammlung entscheidet endgültig über den Rekurs.

## **G. Änderungen im Bestand der Stockwerkeigentümer und Aufhebung des Stockwerkeigentums**

---

### **§48 Veräußerung und Belastung des Stockwerkeigentums**

Das Stockwerkeigentum ist veräußerlich und vererblich. Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, sein Stockwerk beliebig zu verpfänden oder mit anderen dinglichen Rechten zu belasten.

### **§49 Rechtsstellung des Erwerbers**

1.

Die von den Stockwerkeigentümern vereinbarte oder beschlossene Verwaltungs- und Nutzungsordnung (Begründungsakt, Reglement, Hausordnung), wie die von ihnen gefassten Beschlüsse sind für alle Rechtsnachfolger eines Stockwerkeigentümers (z.B. Käufer) und für den Erwerber eines dinglichen Rechtes an einer Stockwerkeinheit (z.B. Pfandgläubiger) ohne weiteres verbindlich.

2.

Jeder Stockwerkeigentümer ist gehalten, von den sich aus Versammlungsbeschlüssen, Verträgen, Reglement usw. ergebenden Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger Kenntnis zu geben.

3.

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.

4.

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

### **§50 Ausschluss eines Stockwerkeigentümers**

1.

Ein Stockwerkeigentümer kann aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn er durch sein eigenes Verhalten oder durch das Betragen von Personen, denen er den Gebrauch der Sache überlassen oder für die er einzustehen hat, seine Verpflichtungen gegenüber allen oder einzelnen Mitberechtigten so schwer verletzt hat, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann.

2.

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.

3.

Falls der Ausgeschlossene seine Stockwerkeinheit nicht innert der vereinbarten oder vom Richter angesetzten Frist veräußert, wird es nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken versteigert. Der Antrag auf Versteigerung kann vom Verwalter gestellt werden.

### **§51 Beseitigung von anderen Berechtigten**

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

### **§52 Aufhebung des Stockwerkeigentums**

1.  
Das Stockwerkeigentum kann nur durch Vereinbarung aller Stockwerkeigentümer aufgehoben werden.
2.  
Vorbehalten bleibt die Aufhebung bei Zerstörung eines Gebäudes.
3.  
Wird das Stockwerkeigentum durch Veräusserung der ganzen Liegenschaft aufgehoben, so teilen die Stockwerkeigentümer den Erlös mangels anderer Abrede im Verhältnis ihrer Wertquoten.

## **H. Verschiedenes**

### **§53 Aenderung des Reglementes**

1.  
Dieses Reglement kann jederzeit durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer geändert werden.
2.  
Hiezu bedarf es der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer die zugleich zu mehr als zur Hälfte anteilsberechtigt sind.
3.  
Vorbehalten bleibt die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer, wo diese vorgeschrieben ist.

### **§54 Gerichtstandsklausel**

Für alle Streitigkeiten, die sich aus dem Stockwerkeigentumsverhältnis ergeben können, gilt unter ausdrücklichem Verzicht auf den ordentlichen Gerichtsstand des Wohnsitzes Baden als Gerichtsstand.

### **§55 Domizilerwählung**

Stockwerkeigentümer mit Wohnsitz im Ausland haben für allfällige Betreibungen Würenlos zu erwählen; tun sie dies nicht, besteht ein solches Domizil an der Adresse des Verwalters.

Zustellungen an die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer können am Domizil des Verwalters wirksam vorgenommen werden. Der Verwalter trägt die Verantwortung dafür, dass die Stockwerkeigentümer vom Inhalt dieser Zustellung, wo notwendig, innert nützlicher Frist Kenntnis erhalten.

**§56 Aufhebung des bisherigen Reglementes**

Das bisherige Reglement ist mit Genehmigung des vorliegenden Reglementes durch die Eigentümerversammlung aufgehoben. Die entsprechende Anmerkung auf GB Nr. 3609 - 3683 ist zu löschen.

**§57 Anmerkung des Reglementes**

Das vorliegende Reglement ist auf den betroffenen Grundbuchblättern Nr. 3609 - 3683 anzumerken. Die Verwaltung ist zur Anmeldung ermächtigt.

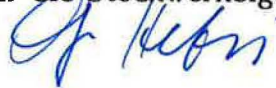
**Die Verwalterin:**

Flur Immobilien AG



(Dr. A. Keller)

**Für die Stockwerkeigentümer:**



(G. Hefti)

Genehmigt an der Stockwerkeigentümerversammlung vom 27. März 1987

Zustellungen an die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer können am Domizil des Verwalters wirksam vorgenommen werden. Der Verwalter trägt die Verantwortung dafür, dass die Stockwerkeigentümer vom Inhalt dieser Zustellung, wo notwendig, innert nützlicher Frist Kenntnis erhalten.

**§56 Aufhebung des bisherigen Reglementes**

Das bisherige Reglement ist mit Genehmigung des vorliegenden Reglementes durch die Eigentümerversammlung aufgehoben. Die entsprechende Anmerkung auf GB Nr. 3609 - 3683 ist zu löschen.

**§57 Anmerkung des Reglementes**

Das vorliegende Reglement ist auf den betroffenen Grundbuchblättern Nr. 3609 - 3683 anzumerken. Die Verwaltung ist zur Anmeldung ermächtigt.

Die Verwalterin:

Flur Immobilien AG



(Dr. A. Keller)

Für die Stockwerkeigentümer:



(G. Hefti)

Genehmigt an der Stockwerkeigentümerversammlung vom 27. März 1987