

Nutzungs- und Verwaltungsreglement

**Stockwerkeigentümergeinschaft
„Rhygoldgarten“
Pestalozzistrasse 35, 8212 Neuhausen
Liegenschaft GB Nr. 4530**

Inhaltsverzeichnis

A. Aufteilung des Eigentums

1. Gegenstand des Stockwerkeigentums
2. Die Aufteilung der Liegenschaft
3. Änderungen an der Wertquote
4. Teile, an denen Sonderrecht besteht
5. Die gemeinschaftlichen Teile

B. Die Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen

6. Grundsatz
7. Beschränkung des Nutzungsrechtes
8. Zweckbestimmung
9. Pflichten zum Unterhalt des Stockwerkes
10. Zutrittsrecht zu den Wohnungen und Duldung von Arbeiten
11. Verantwortlichkeit für die Bewohner des Stockwerkes
12. Überlassung des Gebrauchs an Dritte
13. Mehrheit von Berechtigten an einem Stockwerk

C. Die Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen

14. Die Benutzung im Allgemeinen
15. Die Benutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen
16. Die Benutzung der gemeinschaftlichen Räume gegen besondere Vergütung
17. Hausordnung

D. Die Kosten für die Verwaltung und den Unterhalt der gemeinschaftlich benutzten Teile

18. Begriff der gemeinschaftliche Kosten
19. Grundsatz für die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten
20. Reparaturen
21. Erneuerungsfonds
22. Einzug der Beiträge und Vorschüsse
23. Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten

E. Unterhalt, Umbau und Erneuerung des Gebäudes

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

F. Die Verwaltung

29. Die Träger der Verwaltung

A. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer

- 30. Die Zuständigkeit
- 31. Einberufung und Leitung der Versammlung
- 32. Beschlussfähigkeit
- 33. Die Ausübung des Stimmrechtes
- 34. Stimmrecht bei Nutzniessung
- 35. Die Beschlussfassung im allgemeinen
- 36. Qualifiziertes Mehr
- 37. Einstimmigkeit
- 38. Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung

B. Delegierter der Stockwerkeigentümer

39. Wahl und Pflichten

C. Der Verwalter

- 40. Wahl und Abberufung
- 41. Vereinbarungen mit dem Verwalter
- 42. Die Stellvertretung des Verwalters
- 43. Aufgaben und Befugnisse im Allgemeinen
- 44. Einzelne Befugnisse und Aufgaben des Verwalters
- 45. Vertretung der Gemeinschaft
- 46. Haftung der Gemeinschaft für Handlungen des Verwalters
- 47. Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters

G. Änderungen im Bestand der Stockwerkeigentümer und Aufhebung des Stockwerkeigentums

- 48. Veräusserung und Belastung
- 49. Rechtsstellung des Erwerbers
- 50. Ausschluss eines Stockwerkeigentümers
- 51. Beseitigung von anderen Berechtigten
- 52. Aufhebung des Stockwerkeigentums

H. Verschiedenes

- 53. Anmerkung des Reglements
- 54. Abänderungen des Reglements
- 55. Gerichtsstand und Domizilklausel
- 56. Verweis auf gesetzliche Bestimmung

A. AUFTEILUNG DES EIGENTUMS

1. Gegenstand des Stockwerkeigentums

- 1.1 An der Liegenschaft Pestalozzistrasse 35, GB Nr. X mit 11 Eigentumswohnungen und einer gemeinsamen Tiefgarage besteht Stockwerkeigentum im Sinne der Art. 712 a ff ZGB.
- 1.2 Jede Stockwerkeinheit ist ein Miteigentumsanteil, mit dem das Sonderrecht verbunden ist, bestimmte Teile des Gebäudes (vgl. Ziff. 2.) ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen.

2. Die Aufteilung der Liegenschaft

- 2.1 Die Liegenschaft ist gemäss Eintrag im Grundbuch in die folgenden 12 Stockwerkeinheiten mit den entsprechenden Wertquoten aufgeteilt (siehe u.a. Begründungsakt und Planakten).

<u>Stockwerkeinheiten</u>	<u>Etage</u>	<u>WQ</u>
GB:	EG	90/1'000
4½-Zi-WHG Nr. 0.01 mit Keller Nr. 0.01		
GB:	EG	102/1'000
4½-Zi-WHG Nr. 0.02 mit Keller Nr. 0.02		
GB:	1.OG	79/1'000
4½-Zi-WHG Nr. 1.03 mit Keller Nr. 1.03		
GB:	1.OG	83/1'000
4½-Zi-WHG Nr. 1.04 mit Keller Nr. 1.04		
GB:	1.OG	64/1'000
3½-Zi-WHG Nr. 1.05 mit Keller Nr. 1.05		
GB:	2.OG	82/1'000
4½-Zi-WHG Nr. 2.06 mit Keller Nr. 2.06		
GB:	2.OG	86/1'000
4½-Zi-WHG Nr. 2.07 mit Keller Nr. 2.07		
GB:	2.OG	68/1'000
3½-Zi-WHG Nr. 2.08 mit Keller Nr. 2.08		
GB:	3.OG	86/1'000
4½-Zi-WHG Nr. 3.09 mit Keller Nr. 3.09		
GB:	3.OG	91/1'000
4½-Zi-WHG Nr. 3.10 mit Keller Nr. 3.10		
GB:	Attika	132/1'000
4½-Zi-Attika-WHG Nr. 4.11 mit Keller Nr. 4.11		
GB:	UG	37/1'000
Einstellhalle		

- 2.2 Die Aufteilung des Gebäudes ergibt sich im Einzelnen aus den Aufteilungsplänen, welche Bestandteile des Begründungsaktes sind.
- 2.3 Das Sonderrecht ist mit dem betreffenden Miteigentumsanteil untrennbar verbunden.
3. Änderungen an der Wertquote
- 3.1 Änderungen an der Wertquote bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer.
- 3.2 Gleiches gilt für Änderungen in der Zuteilung einzelner Räume zu Sonderrecht.
- 3.3 Die betreffenden Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung und des Eintrags im Grundbuch.
- 3.4 Jeder Stockwerkeigentümer hat Anspruch auf Berichtigung der Wertquote, wenn sie aus Irrtum unrichtig festgesetzt oder in Folge von baulichen Veränderungen des Gebäudes oder seiner Umgebung unrichtig geworden sind.
- 3.5 Die Aufteilung oder Zusammenlegung von Stockwerken bedarf der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer.
4. Teile, an denen Sonderrecht besteht
- 4.1 Das Sonderrecht umfasst die zum betreffenden Stockwerk gehörenden Räume und Einrichtungen. Lage und Grösse der Räume ergeben sich aus dem Begründungsakt und den Aufteilungsplänen.
- 4.2 Gegenstand des Sonderrechtes sind insbesondere:
- die inneren Zwischenwände, soweit sie keine tragende Funktion haben
 - die Fussböden, deren Beläge, der Deckenputz und Deckenverkleidungen
 - die Verkleidung der Wände gegen die im Sonderrecht und gemeinschaftlichem Eigentum stehenden Räume
 - die Türen (ausgenommen diejenigen gegen gemeinschaftliche Teile)
 - die eingebauten Schränke
 - die Küchen-, Bade- und Toiletteneinrichtungen
 - Waschautomaten und Tumbler in den jeweiligen Stockwerkeinheiten
 - die Heizkörper und Röhren innerhalb der im Sonderrecht stehenden Räume
 - alle Leitungen, wie für Kalt-, Warm- und Schmutzwasser, Elektro, Gemeinschaftsantenne etc. von ihrer gemeinschaftlichen Hauptleitung bis zu den einzelnen Räumen, mit Ausnahme der Durchgangsleitungen
5. Die gemeinschaftlichen Teile
- 5.1 Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören insbesondere:
- a. Der Grund und Boden der Liegenschaft
 - b. Die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind
 - c. Teile, welche die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen
 - d. 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

- e. Die Heizanlage
- f. Gemeinschaftlich sind ferner die für die Verwaltung der Liegenschaft gebildeten Rückstellungen, die durch den Verwalter gemachten Anschaffungen für Heizmaterial usw. sowie die Apparate und Gerätschaften für Reinigung und Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile

Grundsätzlich alle Räume und Bauteile, die in den Aufteilungsplänen farblich nicht gekennzeichnet sind und keine Grundbuchnummer enthalten.

5.2 Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind ferner:

- Treppenhaus
- Lift
- Wohnungstüren
- Räume für elektrische Installationen, Heizung, Trocknung, Geräte
- Besucherplätze im Freien
- Gartensitzplätze, Balkone und Dachterrassen (unter Beachtung von Art. 14.2)
- Balkonbrüstungen,
- alle Fenster und Rollläden/Lamellenstoren
- Sonnenstoren / Pergola
- Eingangstüren
- Veloraum

B. DIE BENUTZUNG DER IM SONDERRECHT STEHENDEN RÄUME UND EINRICHTUNGEN

6. Grundsatz

- 6.1 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 vereinbart ist oder dieses Reglement keine Einschränkung enthält.
- 6.2 Innerhalb des Stockwerkes 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 Ansehen des Gebäudes nicht berührt werden. Vorbehalten bleiben ferner die baupolizeilichen Bestimmungen oder andere Auflagen von Behördenseite.

7. Beschränkung des Nutzungsrechtes

- 7.1 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.
- 7.2 Im Besonderen ist dem Stockwerkeigentümer untersagt:
 - a. die Böden seiner Räume über das zulässige Gewicht zu belasten
 - b. in seinen Räumen oder gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft feuergefährliche oder explosive Stoffe unterzubringen
 - c. Feuchtigkeit und Nässe entstehen zu lassen, die sich auf die Liegenschaft oder Teile davon nachteilig auswirken können

- d. den zum Stockwerk gehörenden Teilen durch die Art der Benutzung eine äussere Erscheinung zu geben, die das gute Aussehen des Hauses beeinträchtigen
- e. ohne Zustimmung des Verwalters Aufschriften, Reklamevorrichtungen und dergleichen an den zum Stockwerk gehörenden Räumen oder anderen Bauteilen anzubringen

7.3 Die Bestimmungen einer allfälligen Hausordnung bleiben vorbehalten.

8. Zweckbestimmung

8.1 Die Stockwerke dürfen nur für die im Begründungsakt und in diesem Reglement umschriebenen Zwecke verwendet werden.

8.2 Eine Tätigkeit, welche Lärm, Erschütterung oder schlechte Gerüche bewirkt oder sonst wie die übrigen Bewohner beeinträchtigt bzw. belästigt, ist auf jeden Fall verboten.

8.3 Die Stockwerke sind für Wohnzwecke bestimmt. Ausnahme: Stilles Gewerbe (Büro, Praxis) Dies unter der Bedingung, dass dadurch die übrigen Stockwerkeigentümer in ihrem Wohnen nicht gestört werden und durch die Berufsausübung keine erhöhte Abnutzung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile verbunden ist.

Die permanente und gewerbsmässige kurzfristige Vermietung der Wohnungen oder Teile davon über eine Internet-Plattform, bei welcher der Stockwerkeigentümer oder ein sonstiger Berechtigter der Stockwerkeinheit keine Mitbewohnerschaft begründet und bei welcher aufgrund der Benutzungsweise Lärmimmissionen oder andere Nachteile für die anderen Stockwerkeigentümer zu befürchten sind, ist untersagt.

Ebenfalls untersagt sind jegliche Dienstleistungen im Bereich des Sexgewerbes.

8.5 Vermietung und Untermiete:

Die Stockwerkeinheiten sollen nach Möglichkeit durch die Eigentümer selbst bewohnt werden, die Vermietung ist jedoch gestattet.

9. Pflichten zum Unterhalt des Stockwerkes

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

9.2 Zu Lasten des einzelnen Stockwerkeigentümers gehen insbesondere die Kosten für Unterhalt, Reparatur und Ersatz nachstehender Gegenstände und Einrichtungen:

- Die Abschlusstüren zu den einzelnen Stockwerkeinheiten
- Fenster und Fensterscheiben
- Sonnenstoren und Rollläden/Lamellenstoren sowie die Vorrichtungen für deren Bedienung
- Bodenabläufe auf Balkonen, Terrassen, Sitzplätzen

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

9.4 Gegenüber einer solchen Anordnung kann der Stockwerkeigentümer den Entscheid der Versammlung der Stockwerkeigentümer anrufen, die über die Vornahme der betreffenden Arbeiten mit Mehrheitsbeschluss nach Köpfen entscheiden.

10. Zutrittsrecht zu den Wohnungen und Duldung von Arbeiten

- 10.1 Der Stockwerkeigentümer hat dem Verwalter und anderen Beauftragten der Gemeinschaft den Zutritt und den Aufenthalt in seinen Räumen zum Zwecke der Feststellung und Behebung von Schäden zu gestatten.
- 10.2 Ausser in Notfällen, hat eine Voranzeige der Besichtigung oder der Arbeitsausführung zu erfolgen. Auf Wunsch der Bewohner und Eigentümer, ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Das heimliche Betreten ohne Wissen der Bewohner oder Eigentümer ist strikt untersagt.
- 10.3 Gleiches gilt für die Vornahme von Erneuerungs- und Umbauarbeiten am Gebäude.
- 10.4 Die Räume des Stockwerkeigentümers sollen mit möglichster Rücksicht und nicht zur Unzeit beansprucht werden.

11. Verantwortlichkeit für die Bewohner des Stockwerkes

- 11.1 Der Stockwerkeigentümer haftet gegenüber der Gemeinschaft und jedem ihrer Mitglieder dafür, dass die Nutzungs- und Verwaltungsordnung auch durch alle Personen beachtet wird, die seinem Haushalt oder Betrieb angehören oder denen er sonst wie durch Vertrag den Aufenthalt in seinem Stockwerk oder dessen Gebrauch gestattet hat.
- 11.2 Vom Stockwerkeigentümer, dessen Mieter die Nutzungs- und Verwaltungsordnung missachtet, kann, wenn wiederholte Ermahnungen fruchtlos bleiben, verlangt werden, dass er den Mietvertrag durch Kündigung oder gegebenenfalls durch Rücktritt aus wichtigen Gründen auflöst. Zu dieser Aufforderung ist der Verwalter befugt.

12. Überlassung des Gebrauches an Dritte

- 12.1 Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, den Verwalter zu unterrichten, wenn er sein Stockwerk dauernd Dritten zum Gebrauch überlässt.

13. Mehrheit von Berechtigten an einem Stockwerk

- 13.1 Besteht gemeinschaftliches Eigentum an einer Stockwerkeinheit ist eine Person aus ihren Reihen als bevollmächtigter Vertreter für alle Angelegenheiten zu bestellen.

C. DIE BENUTZUNG DER GEMEINSCHAFTLICHEN TEILE UND EINRICHTUNGEN

14. Die Benutzung im Allgemeinen

- 14.1 Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes andern und mit dem Interesse der Gemeinschaft zu vereinbaren ist. Der Stockwerkeigentümer hat sich an die Nutzungs- und Verwaltungsordnung zu halten.

- 14.2 Die im Umgebungsplan farblich gekennzeichneten Flächen mit den farblich gekennzeichneten Umgebungsflächen dürfen nur durch die Eigentümer der dazugehörenden Erdgeschoss-einheiten benutzt werden. Desgleichen dürfen die in den Aufteilungsplänen markierten Balkone und Dachterrassen nur durch die Stockwerkeigentümer benützt werden, welche einen direkten Zugang dazu haben. Die Berechtigten haben dagegen für Pflege und Unterhalt dieser Anlagen etc. allein aufzukommen. Diese Benützungsrechte dürfen ohne Einverständnis der betreffenden Stockwerkeigentümer weder geändert, noch aufgehoben werden.

Die Stockwerkeigentümer der Erdgeschoss-einheiten können die Pflege der farblich gekennzeichneten Umgebungsflächen (ausschliessliche Benützungsrechte) auch durch den Hauswart oder den Gärtner, welcher die übrigen allgemeinen Umgebungsflächen pflegt, pflegen zu lassen. Die Kosten für die farblich gekennzeichneten Umgebungsflächen sind dann anteilmässig nach Aufwand durch die Erdgeschoss-einheiten zu übernehmen und direkt zu bezahlen.

- 14.3 Nicht gestattet ist namentlich:

- a. irgendwelche Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes vorzunehmen.
- b. in gemeinschaftlichen Teilen, namentlich in Treppenhäusern und Hausgängen etc., irgendwelche Gegenstände und/oder Materialien zu lagern oder abzustellen.
- c. jegliche Abdeckung und Veränderung der Balkongeländer ohne Zustimmung aller Miteigentümer
- d. Namen- und Firmenschilder im Hauseingang oder anderswo ohne Zustimmung des Verwalters anzubringen. Dieser hat grundsätzlich für Grösse, Ausführung und Anordnung solcher Anschriften Richtlinien aufzustellen.

15. Die Benutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen

- 15.1 In der Benutzung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen wie Abstellräume usw. haben sich Stockwerkeigentümer und übrige Bewohner an die, wenn notwendig, von der Versammlung der Stockwerkeigentümer aufgestellten Vorschriften zu halten und sich jeder übermässigen oder unnötigen Beanspruchung zu enthalten.
- 15.2 Bei Gebrauch der Einrichtungen haben Stockwerkeigentümer und übrige Bewohner Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen.
- 15.3 Die im 3. Obergeschoss vorhandene Terrasse (in den Plänen als Gemeinschaftsterrasse bezeichnet) darf ausschliesslich von den Eigentümern oder Bewohnern der Stockwerkeinheiten im 3. Obergeschoss (Wohnungen 3.09 und 3.10) genutzt werden. Die Berechtigten haben dagegen für Pflege und Unterhalt alleine aufzukommen.

16. Die Benutzung der gemeinschaftlichen Räume gegen besondere Vergütung

- 16.1 Über die Vermietung von gemeinschaftlichen Räumen entscheidet der Verwalter. Er berücksichtigt dabei in erster Linie, und zwar in der Reihenfolge der Anmeldung, die Stockwerkeigentümer sowie nötigenfalls die persönlichen Verhältnisse der Interessenten.
- 16.2 Die Höhe der Entschädigung für die Benutzung solcher Räume wird von der Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Vorschlag des Verwalters festgesetzt. Dieser ist ermächtigt, die Räume unter Vorbehalt der nachträglichen Genehmigung schon vorher einzelnen Stockwerkeigentümern zuzuteilen.

17. Hausordnung

- 17.1 Nähere Vorschriften über die Benutzung der Stockwerke und der gemeinschaftlichen Teile können in einer Hausordnung aufgestellt werden. Sie wird auf Antrag durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer mit einfacher Mehrheit beschlossen, abgeändert oder aufgehoben.
- 17.2 Die Hausordnung ist auch für Personen verbindlich, denen der Stockwerkeigentümer die im Sonderrecht stehenden Räume zur Benutzung überlassen hat.

D. DIE KOSTEN FÜR DIE VERWALTUNG UND DEN UNTERHALT DER GEMEINSCHAFTLICH BENUTZTEN TEILE

18. Begriff der gemeinschaftlichen Kosten

- 18.1 Gemeinschaftlich sind alle Kosten, die durch Benutzung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile und die gemeinschaftliche Verwaltung entstehen.
- 18.2 Dazu gehören insbesondere:
- a. die Kosten für den laufenden Unterhalt (eingeschlossen Reinigung), Instandstellung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen
 - b. die Kosten des Betriebes der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen wie allgemeine Beleuchtung, Wasser-, Kehr- und Abwassergebühr, Lift, Reinigung, Heizkosten etc.
 - c. Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten
 - d. öffentlich-rechtliche Beiträge und Steuern, soweit sie den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegt sind
 - e. Prämien für die Versicherung des Gebäudes gegen Feuer- und Wasserschäden und für die Haftung als Werkeigentümer sowie für Glasschäden; allenfalls auch eine Versicherung eines Hauswartes im Nebenamt
 - f. die Kosten der Verwaltung, insbesondere die Entschädigung an den Verwalter
 - g. die Einlagen in die Erneuerungsfonds

19. Grundsatz für die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten

- 19.1 Soweit im Nachstehenden keine abweichende Ordnung getroffen ist, werden die Kosten von den Stockwerkeigentümern im Verhältnis ihrer Wertquoten getragen.
- 19.2 Die Heiz-, Warm- und Kaltwasserkosten sollen wenn immer möglich verbrauchsabhängig abgerechnet werden.
- 19.3 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.
- 19.4 Ein Stockwerkeigentümer, der durch Umstände, die auf sein Verhalten zurückgehen, die gemeinschaftlichen Lasten erhöht, hat für die daraus erwachsenden Aufwendungen allein aufzukommen.
- 19.5 Sind an einem Stockwerk mehrere Personen beteiligt, so haften sie für den betreffenden Kostenanteil solidarisch.

20. Reparaturen

- 20.1 Die Gemeinschaft ist verpflichtet, die notwendigen Massnahmen, die für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft erforderlich sind, ausführen zu lassen.

21. Erneuerungsfonds

- 21.1 Zur teilweisen Bestreitung der alle Stockwerkeigentümer treffenden Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten wird ein Erneuerungsfonds gebildet. Dieser wird durch jährliche Beiträge in der Regel ab dem 2. Betriebsjahr geäufnet, deren Höhe durch Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer festgesetzt wird.
- 21.2 Solange der Fonds die Höhe von 1.5% des Gebäudewertes nicht übersteigt, sollen ihm keine Unterhalts- und Instandstellungskosten belastet werden.
- 21.3 Aufwendungen zu Lasten des Erneuerungsfonds bedürfen des Beschlusses der Versammlung der betreffenden Stockwerkeigentümer; vorbehalten bleibt die Bestreitung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten, für deren Bezahlung dem Verwalter andere Mittel nicht zur Verfügung stehen.
- 21.4 Dem Stockwerkeigentümer steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils am Erneuerungsfonds zu.

22. Einzug der Beiträge und Vorschüsse

- 22.1 Beiträge und Vorschüsse hierauf werden vom Verwalter eingezogen.
- 22.2 Die Stockwerkeigentümer zahlen angemessene Vorschüsse an die gemeinschaftlichen Kosten. Deren Höhe wird von der Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Antrag des Verwalters zusammen mit der Genehmigung des Voranschlages jeweils für ein Jahr festgesetzt.
- 22.3 Die Vorschüsse sind jeweils vierteljährlich auf die Quartalersten zu leisten; es wird darüber jeweils per 31.12. abgerechnet.
- 22.4 Schuldner, der nicht durch Vorschüsse gedeckten Kostenanteile, ist der jeweilige Stockwerkeigentümer am Ende des Abrechnungsjahres, d.h. am 31.12. Allfällige Nachzahlungen sind innert 30 Tagen nach Genehmigung der Jahresrechnung zu begleichen. Rückvergütungen können von der nächsten Zahlung abgezogen werden.

23. Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten

- 23.1 Für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen hat die Gemeinschaft Anspruch auf Eintragung des Pfandrechtes am Anteil des säumigen Stockwerkeigentümers.
- 23.2 Die Eintragung ist vom Verwalter namens der Gemeinschaft innert nützlicher Frist zu bewirken.
- 23.3 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.

E. UNTERHALT, UMBAU UND ERNEUERUNG DES GEBÄUDES

24. Die Versicherung des Gebäudes

- 24.1 Die Versicherung des Gebäudes gegen Brand- und Elementarschäden (Kant. Gebäudeversicherung) wird von der Eigentümergemeinschaft für das Gebäude abgeschlossen. Ebenso wird für das Gebäude eine Haushaftpflicht- und Gebäudewasserschaden-Versicherung abgeschlossen.
- 24.2 Ein Stockwerkeigentümer, der seine Räume mit ausserordentlichen Aufwendungen baulich ausgestaltet hat, ist zur Leistung eines zusätzlichen Prämienanteils verpflichtet, wenn er nicht eine Zusatzversicherung auf eigene Rechnung abschliesst.
- 24.3 Die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschliesst, welche Gefahren zu versichern sind.

25. Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten

- 25.1 Die Gemeinschaft hat alle, für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft notwendigen Unterhalts-, Wiederherstellungs- oder Erneuerungsarbeiten, vornehmen zu lassen. Im Rahmen seiner Zuständigkeit werden die Arbeiten vom Verwalter angeordnet.
- 25.2 Werden diese Arbeiten oder hierzu notwendige Verwaltungshandlungen von der Versammlung der Stockwerkeigentümer nicht beschlossen, so kann jeder Stockwerkeigentümer vom Richter verlangen, dass er sie anordne oder den Verwalter oder einen Dritten zu ihrer Anordnung und Durchführung ermächtige.
- 25.3 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.
- 25.4 In allen Fällen tragen die Stockwerkeigentümer die sich daraus ergebenden Kosten nach Massgabe ihrer Wertquoten.

26. Nützliche Änderungen an der Liegenschaft

- 26.1 Änderungen an der Liegenschaft, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit bezwecken, können gegenüber einem Stockwerkeigentümer, der dadurch im Gebrauch oder in der Benutzung seiner Sache zum bisherigen Zweck erheblich oder dauernd beeinträchtigt wird, ohne dessen Zustimmung nicht durchgeführt werden.
- 26.2 Verlangt die Änderung 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 er den zumutbaren Betrag übersteigt.

27. Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen

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

- 27.2 Wird die Arbeit mit Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich die Mehrheit aller Anteile vertreten, beschlossen, so kann sie auch gegen den Willen eines nicht zustimmenden Stockwerkeigentümers ausgeführt werden, sofern ihm die übrigen Stockwerkeigentümer für eine bloss vorübergehende Beeinträchtigung Ersatz leisten und seinen Kostenanteil übernehmen.
- 27.3 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.
28. Die Zerstörung des Gebäudes
- 28.1 Wird das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört und ist der Wiederaufbau nicht ohne schwer tragbare Belastung oder unter Preisgabe von mehreren Räumen, die zu Sonderrecht zugewiesen sind, möglich, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Hierfür gelten die Bestimmungen von Art. 52.
- 28.2 Die Stockwerkeigentümer, welche die Gemeinschaft fortsetzen wollen, können die Aufhebung durch Abfindung der übrigen zum Verkehrswert im Falle des Wiederaufbaus abwenden.
- 28.3 Für den Beschluss über den Wiederaufbau sind die Bestimmungen über die nützlichen Änderungen an der Liegenschaft anwendbar (Art. 26).

F. DIE VERWALTUNG

29. Die Träger der Verwaltung
- 29.1 Träger der Verwaltung sind die Versammlung der Stockwerkeigentümer, der/die Delegierte/n der Stockwerkeigentümer sowie der Verwalter.

A. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer

30. Die Zuständigkeit
- 30.1 Die Versammlung der Stockwerkeigentümer entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz, dem Begründungsakt oder dem Reglement zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören und soweit sie nicht dem Verwalter zugewiesen sind.
- 30.2 Soweit das Gesetz darüber nicht besondere Bestimmungen enthält, finden auf sie die Vorschriften des Vereinsrechtes sinngemäss Anwendung.
- 30.3 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 Einlage in den Erneuerungsfonds
 - d. Genehmigung des Voranschlages und Festsetzung der von den Stockwerkeigentümern auf die Kostenanteile zu leistenden Vorschüssen
 - e. Entlastung des Verwalters und der Revisoren
 - f. Ermächtigung des Verwalters zur Führung eines Prozesses
 - g. Wahl Delegierte/r

- h. Bezeichnung der abzuschliessenden Versicherungen
- i. Erlass allfälliger Pflichtenhefte
- j. Wahl von Ausschüssen der Stockwerkeigentümer, Revisoren etc.

31. Einberufung und Leitung der Versammlung

- 31.1 Die Versammlung wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens 20 Tagen mit Angabe der zu behandelnden Punkte schriftlich einberufen.
- 31.2 Jahresrechnung und Anträge betreffend die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten sind den Stockwerkeigentümern innert gleicher Frist zuzustellen.
- 31.3 Die ordentliche Jahresversammlung findet jeweils bis spätestens 6 Monate nach Ende des Abrechnungsjahres statt.
- 31.4 Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft es der Verwalter als notwendig erachtet, oder wenn es der Delegierte oder einer oder mehrere Stockwerkeigentümer, die mindestens einen Fünftel der Anteile besitzen, verlangen.
- 31.5 Fehlt ein Verwalter oder gibt dieser dem Begehren eines Stockwerkeigentümers um Einberufung keine Folge, so kann die Versammlung von jedem Stockwerkeigentümer einberufen werden, sofern einen Fünftel der Anteile besitzt.
- 31.6 Der Verwalter leitet die Versammlung, sofern nichts anderes beschlossen wird.
- 31.7 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.

32. Beschlussfähigkeit

- 32.1 Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilberechtigt sind, mindestens aber deren zwei, anwesend oder vertreten sind.
- 32.2 Für den Fall der ungenügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 10 Tagen seit der ersten stattfinden darf.
- 32.3 Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens ein Drittel aller Stockwerkeigentümer, mindestens aber zwei, anwesend oder vertreten sind.

33. Die Ausübung des Stimmrechtes

- 33.1 Jedem Stockwerkeigentümer steht eine Stimme pro Stockwerkeinheit zu.
- 33.2 Mehrere Personen, denen eine Stockwerkeinheit gemeinschaftlich zusteht, haben nur eine Stimme, die sie durch einen von ihnen zu bezeichnenden Vertreter abzugeben haben.
- 33.3 Steht einem Stockwerkeigentümer mehr als eine Stockwerkeinheit zu, so kann er die Rechte für jede Stockwerkeinheit gesondert geltend machen. Für das Stimmrecht gelten jedoch die Art. 33.1 und 33.2.
- 33.4 Ein Stockwerkeigentümer kann sich durch einen anderen Stockwerkeigentümer, den Verwalter oder eine Drittperson mittels schriftlicher Vollmacht vertreten lassen, die nicht der Gemeinschaft anzugehören braucht.

- 33.5 Stockwerkeigentümer, die ihren Wohnsitz im Ausland haben, sollen einen in der Schweiz wohnenden Zustellungsbevollmächtigten bezeichnen.
34. Stimmrecht bei Nutzniessung
- 34.1 Der Nutzniesser einer Stockwerkeinheit hat sich mit dem Eigentümer über die Ausübung des Stimmrechtes zu verständigen.
- 34.2 Für die Ausübung des Stimmrechtes benötigt der Nutzniesser in jedem Fall eine schriftliche Vollmacht des Stockwerkeigentümers.
35. Die Beschlussfassung im Allgemeinen
- 35.1 Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse mit Mehrheit der anwesenden, stimmberechtigten Stockwerkeigentümer, soweit nicht im Reglement oder im Gesetz etwas anderes vorgeschrieben ist.
- 35.2 Bei Stimmengleichheit entscheidet der Verwalter.
- 35.3 Jeder Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer kann durch die schriftliche Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ersetzt werden (Zirkularbeschluss).
36. Qualifiziertes Mehr
- 36.1 Der Zustimmung der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigt sind, bedürfen:
- a. die Anordnung von Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Sache bezwecken
 - b. Erlass und Abänderung dieses Reglements
37. Einstimmigkeit
- 37.1 Der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bedürfen:
- a. Beschlüsse über die Abänderung des Reglements, soweit sich dieses bezieht auf:
 - die Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen und die Verbindlichkeit von Beschlüssen der Versammlung der Stockwerkeigentümer
 - die Umschreibung der im Sonderrecht stehenden Teile des Gebäudes (räumliche Ausscheidung)
 - die Zweckbestimmung der Stockwerke
 - die Abänderung der Bestimmungen über den Ausschluss eines Stockwerkeigentümers
 - b. unter Vorbehalt von Art. 27., Abs. 2, Beschlüsse über Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung der Sache oder der Bequemlichkeit dienen
 - c. der Beschluss über die Aufhebung des Stockwerkeigentums
38. Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung
- 38.1 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.

B. Der Delegierte der Stockwerkeigentümer

39. Wahl und Pflichten

- 39.1 Die Versammlung der Stockwerkeigentümer bezeichnet aus ihrem Kreis jeweils auf die Dauer eines Jahres einen oder mehrere Delegierte.
- 39.2 Dem Delegierten stehen folgende Aufgaben zu:
- a. Beratung des Verwalters
 - b. Überprüfung der Geschäftsführung des Verwalters und Berichterstattung an die Versammlung der Stockwerkeigentümer
 - c. Vorbereitung der Geschäfte der Versammlung der Stockwerkeigentümer im Einvernehmen mit dem Verwalter
 - d. Besorgung der ihm von der Versammlung der Stockwerkeigentümer übertragenen eigenen Geschäfte

C. Der Verwalter

40. Wahl und Abberufung

- 40.1 Die Versammlung wählt einen Verwalter, der Stockwerkeigentümer oder Aussenstehender sein kann. Der Verwalter soll über die erforderlichen Fähigkeiten und Erfahrungen für die Erfüllung der ihm obliegenden Aufgaben verfügen. Wählbar ist auch eine juristische Person.
- 40.2 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 haben.
- 40.3 Der Verwalter kann von der Versammlung jederzeit abberufen werden. Vorbehalten bleiben dessen vertragliche Ansprüche aus einem Bewirtschaftungsvertrag.
- 40.4 Lehnt die Versammlung der Stockwerkeigentümer die Abberufung des Verwalters unter Missachtung wichtiger Gründe ab, so kann jeder Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist die richterliche Abberufung verlangen.

41. Vereinbarungen mit dem Verwalter

- 41.1 Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer schliesst mit dem Verwalter einen Vertrag, der insbesondere Dauer des Amtes, Kündigung und die Grundsätze für die Bemessung der Entschädigung regelt.
- 41.2 Die Wahl des Verwalters erfolgt erstmals auf die Dauer von 2 Jahren. Nachher verlängert sich die Bestellung jeweils um ein weiteres Jahr, wenn die Versammlung nicht einen anderen Beschluss fasst.

42. Die Stellvertretung des Verwalters

- 42.1 Der Verwalter wird durch den Delegierten der Stockwerkeigentümer vertreten.

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

43. Aufgaben und Befugnisse im Allgemeinen

- 43.1 Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften des Gesetzes und des Reglements und unter Beachtung der Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer.
- 43.2 Er wacht darüber, dass bei der Ausübung der Sonderrechte wie bei der Benutzung der gemeinschaftlichen Teile die Vorschriften des Gesetzes, des Reglements und der allfälligen Hausordnung beachtet werden.
- 43.3 Die laufenden kleinen, nicht wiederkehrenden Reparaturen und Erneuerungen an den gemeinschaftlichen Teilen werden vom Verwalter aus eigener Kompetenz angeordnet. Für einmalige Neuanschaffungen bis Fr. 5'000 beschliesst der Verwalter in eigener Kompetenz. Für grössere Beträge ist die Zustimmung der Stockwerkeigentümer erforderlich.
- 43.4 Der Verwalter nimmt an den Versammlungen der Stockwerkeigentümer nur mit beratender Stimme teil, sofern er nicht selber Stockwerkeigentümer ist; Stimmentscheid bei Stimmengleichheit vorbehalten.

44. Einzelne Befugnisse und Aufgaben des Verwalters

- 44.1 Dem Verwalter obliegt insbesondere:
- a. die ordentliche Verwaltung des Hauses zu besorgen
 - b. der Versammlung der Stockwerkeigentümer alljährlich die Jahresrechnung vorzulegen
 - c. der Versammlung der Stockwerkeigentümer einen Voranschlag für das folgende Geschäftsjahr vorzulegen, der auch für die vorläufige Bemessung der Beiträge (Vorauszahlungen) der Stockwerkeigentümer massgebend ist
 - 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 Versammlung der Stockwerkeigentümer auszuführen
 - i. die Versicherungsverträge nach den Weisungen der Versammlung abzuschliessen
 - j. alle auf das Gebäude bezüglichen Akten (Baupläne, Pläne und Unterlagen über Belastungsverhältnisse und statische Funktion einzelner Bauteile) zu verwahren
 - k. alle Massnahmen von sich aus zu treffen, die keinen Aufschub ertragen, um die Gemeinschaft vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren
 - l. die gemeinschaftlichen Räume zu vermieten
 - m. den Hauswart anzustellen und zu beaufsichtigen

45. Vertretung der Gemeinschaft

- 45.1 In allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung vertritt der Verwalter im Bereiche der ihm zustehenden Aufgaben sowohl die Gemeinschaft wie auch die Stockwerkeigentümer nach aussen.
- 45.2 Zur Vertretung der Stockwerkeigentümer im Zivilprozess bedarf der Verwalter der Zustimmung durch die Versammlung.

45.3 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

46.1 Weder die Gemeinschaft noch ein einzelner Stockwerkeigentümer werden durch Geschäfte, welche der Verwalter entgegen Gesetz oder Reglement vornimmt, verpflichtet.

47. Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters

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

47.2 Die Versammlung entscheidet endgültig über den Rekurs.

G. ÄNDERUNGEN IM BESTAND DER STOCKWERKEIGENTUEMER UND AUFHEBUNG DES STOCKWERKEIGENTUMS

48. Veräusserung und Belastung

48.1 Das Stockwerkeigentum ist veräusserlich und vererblich. Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, sein Stockwerk beliebig zu belasten.

49. Rechtsstellung des Erwerbers

49.1 Die von den Stockwerkeigentümern vereinbarte oder beschlossene Verwaltungs- und Nutzungsordnung (Begründungsakt, Reglement, allfällige Hausordnung und weitere Benützungsvorschriften), wie die von ihnen gefassten Verwaltungsbeschlüsse sowie allfällige richterliche Urteile und Verfügungen sind für alle Rechtsnachfolger eines Stockwerkeigentümers (z.B. Käufer) und für den Erwerber eines dinglichen Rechtes an einem Stockwerk (z.B. Pfandgläubiger) ohne weiteres verbindlich.

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

49.3 Der Verwalter ist verpflichtet, den künftigen Erwerber eines Stockwerkes oder eines dinglichen Rechtes daran auf Veranlassung des bisherigen Eigentümers über die bestehende Verwaltungs- und Nutzungsordnung umfassend und vollständig zu unterrichten.

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

50. Ausschluss eines Stockwerkeigentümers

50.1 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 hat 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.

- 50.2 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.
- 50.3 Falls der Ausgeschlossene sein Stockwerk nicht innert der vereinbarten oder vom Richter angesetzten Frist veräussert, so wird es nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken versteigert. Der Antrag auf Versteigerung kann vom Verwalter gestellt werden.
51. Beseitigung von anderen Berechtigten
- 51.1 Die Bestimmungen über den Ausschluss finden sinngemäss Anwendung auf Personen, die an einem Stockwerk ein Nutzniessungs- oder Wohnrecht besitzen oder dieses aufgrund eines im Grundbuch vorgemerkten Miet- oder Pachtvertrages nutzen.
52. Aufhebung des Stockwerkeigentums
- 52.1 Das Stockwerkeigentum kann nur durch Vereinbarung aller Stockwerkeigentümer aufgehoben werden.
- 52.2 Vorbehalten bleibt die Aufhebung bei Zerstörung des Gebäudes.
- 52.3 Wird das Stockwerkeigentum durch Veräusserung der ganzen Liegenschaft aufgehoben, so teilen die Stockwerkeigentümer den Erlös mangels anderer Abrede im Verhältnis der Wertquoten.

H. VERSCHIEDENES

53. Anmerkung des Reglements
- 53.1 Dieses Reglement über die Benutzung und Verwaltung ist im Grundbuch anzumerken.
- 53.2 Der Verwalter ist gehalten, für die Anmerkungen aller Änderungen am Reglement besorgt zu sein.
54. Abänderungen des Reglements
- 54.1 Dieses Reglement kann jederzeit durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer abgeändert werden.
- 54.2 Hierzu bedarf es der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigt sind (Art. 36).
- 54.3 Vorbehalten bleibt die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer, wo diese vorgeschrieben ist (Art. 37).

55. Gerichtsstand und Domizilklausel

- 55.1 Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstande am Ort der gelegenen Sache und für den Fall des Wohnsitzes im Ausland ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen. Sie erwählen dann das Betreibungsdomizil am hiesigen Wohnsitz oder bei der Geschäftsniederlassung des Verwalters.
- 55.2 Zustellungen an die Stockwerkeigentümer können insgesamt an die Adresse des Verwalters wirksam vorgenommen werden. Der Verwalter trägt die Verantwortung, dass die Stockwerkeigentümer, wo nötig, vom Inhalt dieser Zustellung innert nützlicher Frist Kenntnis erhalten.

56. Verweis auf gesetzliche Bestimmung

- 56.1 Soweit dieses Reglement nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über das Stockwerkeigentum (Art. 712a ff.) und über das einfache Miteigentum (Art. 647 ff.).
- 56.2 Auf die Versammlung der Stockwerkeigentümer finden ergänzend die Vorschriften über die Organe des Vereins (Art. 64 ff.) Anwendung.

Neuhausen, den

Die Begründerin von Stockwerkeigentum:

Develop Invest AG