

STOCKWERKEIGENTUEMEREGLEMENT

für die

Stockwerkeigentümergeinschaft

der Liegenschaft GB Gebenstorf Nr. 534, Kat.Pl. 13/579

\* \* \* \* \*

# Reglementsänderung

## Paragraph 2

### *Art. 2 Sonderrechte*

Gegenstand der baulichen Aenderungsrechte sind insbesondere:

Die Bodenbeläge exklusive Unterlagsboden. Vorhandene Teppiche und Kunststoffbeläge müssen wiederum mit von Wand zu Wand verlegten gleichartigen Belägen ersetzt werden (wegen des Schallschutzes).

(bisherige Formulierung)

### **Aenderung dieses Absatzes wie folgt:**

Die Bodenbeläge exklusive Unterlagsboden dürfen nebst der bisherigen Ausführung auch mit anderen Materialien wie keramischen Bodenplatten, Holzparkett, Korkparkett, Laminat, Linol oder dergleichen erneuert werden.

Der Eigentümer ist verpflichtet, bei der Erneuerung von Bodenbelägen die Schalldämmwerte gemäss SIA 181 für höhere Anforderungen zu erfüllen, d.h.:

#### **Wohntrennwand:**

Luftschall, erhöhte Anforderung 57dB

#### **Decken:**

Luftschall, erhöhte Anforderung 57dB

Trittschall, erhöhte Anforderung 50dB

Wenn die erhöhte Anforderung betreffend Wohntrennwand/Luftschall (siehe oben) nicht erreicht wird, muss die Trennwand zwischen den Wohnzimmern schalltechnisch verbessert werden, um weiterhin höheren Ansprüchen zu genügen.

In der Benutzung richtet sich das Verhalten nach Paragraph 3 „Allgemeine Regel“ im Stockwerkeigentümerreglement. Insbesondere ist der Eigentümer verpflichtet, Trittschallübertragungen zu verhindern. Beim Tragen der Hausschuhe ist besonders darauf zu achten, dass keine harten Sohlen zusätzlichen Lärm bzw. Trittschall verursachen. An exponierten Stellen wie Esstisch, Verbindungswege, Spielecken von Kindern usw. verpflichtet sich der Eigentümer/Nutzniesser spezielle Lärmschutzmassnahmen durch Auslegen von Teppichen als vorbeugende Massnahme zu treffen.

Die Stockwerkeigentümergeinschaft kann weitergehende Regeln aufstellen.

## I. Einleitung

### § 1 Gegenstand des Stockwerkeigentums

#### 1.

An der Liegenschaft GB Gebenstorf Nr. 534, Kat.Pl. 13/579 mit den Mehrfamilienhäusern Nr. , Nr. und Nr. (= Brandassekuranznummer) und der Unterflurgarage Nr. besteht Stockwerkeigentum im Sinne der Art. 712 a ff. ZGB.

#### 2.

Jede Stockwerkeinheit ist ein Miteigentumsanteil, mit dem das Sonderrecht verbunden ist, bestimmte Teile der Gebäude (vgl. § 2) ausschliesslich zu benützen und innen auszubauen.

### § 2 Die Aufteilung der Liegenschaft

#### 1.

Die Liegenschaft ist gemäss Eintrag im Grundbuch in folgende 38 Stockwerkeinheiten aufgeteilt, für welche je ein besonderes Grundbuchblatt besteht:

Bezeichnung Haus Wohnung bzw. Garage	Lage	Zimmerzahl Verwendungs- zweck	Miteigentums- anteil (Wert- quote in o/oo)	GB-Nr.
1.0.1	Erdgeschoss SE Haus 1	3 1/2	44	
1.0.2	Erdgeschoss NW Haus 1	3 1/2	44	
1.1.1	1. Stock SE Haus 1	3 1/2	44	
1.1.2	1. Stock NW Haus 1	4 1/2	50	
1. DG	Dachgeschoss Haus 1	5	79	
2.0.1	Erdgeschoss NW Haus 2	5 1/2	63	
2.1.1	1. Stock SE Haus 2	3 1/2	44	
2.1.2	1. Stock NW Haus 2	3 1/2	44	
2.2.1	2. Stock SE Haus 2	3 1/2	44	
2.2.2	2. Stock NW Haus 2	4 1/2	50	
2. DG	Dachgeschoss Haus 2	5	79	
3.0.1	Erdgeschoss SE Haus 3	3 1/2	44	
3.0.2	Erdgeschoss NW Haus 3	3 1/2	44	
3.1.1	1. Stock SE Haus 3	3 1/2	44	
3.1.2	1. Stock NW Haus 3	4 1/2	50	
3.2.1	2. Stock SE Haus 3	3 1/2	44	
3.2.2	2. Stock NW Haus 3	4 1/2	50	
3. DG	Dachgeschoss Haus 3	5	79	

Uebertrag

940/1000

Uebertrag			940/1000
TG 1	Tiefgarage	Garage	3
TG 2	Tiefgarage	Garage	3
TG 3	Tiefgarage	Garage	3
TG 4	Tiefgarage	Garage	3
TG 5	Tiefgarage	Garage	3
TG 6	Tiefgarage	Garage	3
TG 7	Tiefgarage	Garage	3
TG 8	Tiefgarage	Garage	3
TG 9	Tiefgarage	Garage	3
TG 10	Tiefgarage	Garage	3
TG 11	Tiefgarage	Garage	3
TG 12	Tiefgarage	Garage	3
TG 13	Tiefgarage	Garage	3
TG 14	Tiefgarage	Garage	3
TG 15	Tiefgarage	Garage	3
TG 16	Tiefgarage	Garage	3
TG 17	Tiefgarage	Garage	3
TG 18	Tiefgarage	Garage	3
TG 19	Tiefgarage	Garage	3
TG 20	Tiefgarage	Garage	3

---

1000/1000

---

Aenderungen der Wertquoten bedürfen der Zustimmung aller beteiligten Stockwerkeigentümer.

Die Aufteilung der Gebäude ergibt sich im einzelnen aus den Aufteilungsplänen, die Bestandteil der Begründungsakten und dieses Reglementes sind.

Das Sonderrecht ist mit dem betreffenden Miteigentumsanteil untrennbar verbunden.

## 2. Sonderrechte

Teile, an denen Sonderrecht besteht: Sie sind im Aufteilungsplan rot umrandet und in der Begründungsurkunde ausdrücklich zur Sondernutzung zugewiesen.

Das Sonderrecht des Stockwerkeigentümers umfasst die zur betreffenden Wohnung bzw. Garage gehörenden Räume und Einrichtungen gemäss Tabelle unter § 2 Ziffer 1.

Dem Stockwerkeigentümer steht die Befugnis zu, Bauteile innerhalb der Stockwerkeinheit zu beseitigen oder umzugestalten, soweit dadurch der Bestand, die konstruktive Gliederung, die Festigkeit des Gebäudes oder die Räume anderer Stockwerkeigentümer oder schliesslich die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes nicht berührt werden. Ueber die tragenden Teile des Gebäudes geben die Pläne Aufschluss, die bei den Akten des Verwalters liegen und vor Inangriffnahme jeder baulichen Aenderung innerhalb der Stockwerke beachtet werden müssen.

Gegenstand des baulichen Aenderungsrechtes sind insbesondere:

- Die inneren Zwischenwände, soweit sie kein Tragelement bilden;
- Die Bodenbeläge inklusive Unterlagsboden. Vorhandene Teppiche und Kunststoffbeläge müssen wiederum mit von Wand zu Wand verlegten gleichartigen Belägen ersetzt werden (wegen des Schallschutzes);
- Die Verkleidung der Wände und des Deckenputzes in den im Sonderrecht stehenden Räumen;
- Die Türen (einschliesslich der Wohnungsabschlusstüren, diese jedoch nur auf der Innenseite);
- Die eingebauten Schränke;
- Die Küchen-, Bad- und Toiletteneinrichtungen;
- Die Leitungen, soweit sie nicht gemeinschaftlich benutzt werden.
- Die Cheminées (Stockwerkeinheiten 2.0.1, 2.1.1, 2.1.2, 2.2.1, 2.2.2, 2. DG, 1. DG, 3. DG)

Struktur und Farbe der Fassadenteile, der Fensteraussenseiten, Rolläden, Sonnenstoren sowie Balkone werden durch einfachen Mehrheitsbeschluss (s. § 24 Ziff. 1) der Stockwerkeigentümer bestimmt und geregelt.

Vorbehalten bleiben in allen Fällen die baupolizeilichen Vorschriften.

### 3. Ausschliessliche Benützungsrechte

#### 3.1 Balkone, Gartensitzplätze

Jeder Stockwerkeigentümer hat das ausschliessliche und dauernde Benützungsrecht an den von seiner Wohnung aus direkt zugänglichen Gartensitzplätzen oder Balkonen.

Die nutzungsberechtigten Flächen der Balkone und Sitzplätze sind in den Grundrissplänen zur Stockwerkbegründungsurkunde grün umrandet.

Diese ausschliesslichen Benützungsrechte beinhalten die Pflicht zur Besorgung dieser Flächen.

#### 3.2 Kellerabteile

Die einzelnen Stockwerkeigentümer haben das ausschliessliche Benützungsrecht an den ihnen zugewiesenen Kellerabteilen in den jeweiligen Untergeschossen der Häuser 1, 2 und 3. Diese Kellerabteile sind in den Plänen zur Stockwerkbegründungsurkunde grün umrandet und mit der Nummer der Stockwerkeinheit bezeichnet.

Die Kellerabteile Nr. 1.0.1, 1.0.2, 1.1.1, 1.1.2 und 1. DG liegen im Luftschutzkeller II des Hauses 1 und sind gemäss § 16 des Reglementes beschränkt.

#### 3.3 Bastelräume

Für die Bastelräume

- A im Haus 1 (geheizt)
- B im Haus 1 (im Luftschutzraum I) (ungeheizt)
- A im Haus 2 (geheizt)

werden ausschliessliche und dauernde Benützungsrechte begründet.

Diese Bastelräume sind in den Stockwerkbegründungsplänen (Beilagen 3 und 4) grün umrandet und wie oben bezeichnet.

Die Zuteilung dieser Räume steht bei Erlass dieses Reglementes noch nicht fest. Die Gesamteigentümer infolge einfacher Gesellschaft sind bevollmächtigt, die Zuteilung verbindlich in den einzelnen Kaufverträgen mit den Käufern der Stockwerkwohnungen oder in separaten Verträgen vorzunehmen. Sie sind auch bevollmächtigt, eine Tabelle mit den zugewiesenen Benützungsrechten nachträglich zu errichten und dem Grundbuchamt als Anhang zu diesem Reglement anzumelden.

Der Bastelraum im Luftschutzraum I ist gemäss § 16 des Reglementes beschränkt.

### 3.4 Oberirdische Parkplätze

Für die oberirdischen Parkplätze Nr. 8 und Nr. 9 werden ausschliessliche Benützungsrechte begründet.

Die beiden Parkplätze sind im Stockwerkbegründungsplan "Umgebung" (Beilage 1) grün umrandet und nummeriert.

Die Zuteilung dieser Parkplätze steht bei Erlass dieses Reglementes noch nicht fest. Die Gesamteigentümer infolge einfacher Gesellschaft sind bevollmächtigt, die Zuteilung verbindlich in den einzelnen Kaufverträgen mit den Käufern der Stockwerkwohnungen oder in separaten Verträgen vorzunehmen. Sie sind auch bevollmächtigt, die Tabelle mit den zugewiesenen Benützungsrechten nachträglich zu errichten und dem Grundbuchamt als Anhang zu diesem Reglement anzumelden.

### 3.5 Ausschliessliche Mitbenützungsrechte für die jeweiligen Stockwerkeigentümer nur eines Hauses

Die allgemeinen Räume in den Kellergeschossen der Häuser 1, 2 und 3 sowie der Veloabstellraum im Erdgeschoss des Hauses 2 dienen nur den jeweiligen Stockwerkeinheiten des entsprechenden Hauses.

Die ausschliesslichen Mitbenützungsrechte der jeweiligen Stockwerkeigentümer der Häuser 1, 2 und 3 sind in den Stockwerkbegründungsplänen wie folgt bezeichnet:

#### Haus 1

Im Keller (Plan 3), braun umrandet:

- Wasch- und Trockenraum
- Velo- und Abstellraum

#### Haus 2

Im Keller (Plan 4), orange umrandet:

- Wasch- und Trockenraum

Im Erdgeschoss (Plan 7), orange umrandet:

- Velo- und Abstellraum

#### Haus 3

Im Keller (Plan 5), violett umrandet:

- Wasch- und Trockenraum
- Velo- und Abstellraum

### 3.6

Diese ausschliesslichen Benützungsrechte (3.1 - 3.4) und die ausschliesslichen Mitbenützungsrechte (3.5) können nur mit Zustimmung des jeweiligen Berechtigten geändert werden. Die ausschliesslich benützten Flächen und Räume sind von den Berechtigten zu unterhalten und zu besorgen, soweit es sich nicht um konstruktive Gebäudeteile handelt.

### 4. Die gemeinschaftlichen Teile

Gemeinschaftlich sind alle Gebäudeteile und Einrichtungen, die nicht ausdrücklich zu Sonderrecht ausgeschieden oder zur ausschliesslichen Benützung (s. Ziff. 3) zugewiesen sind.

Gemeinschaftlich sind insbesondere:

- Der Boden der Liegenschaft;
- Die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit der Gebäude oder Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind;
- Teile, welche die äussere Gestalt und das Aussehen der Gebäude bestimmen;
- Alle Anlagen und Einrichtungen, die auch den andern Stockwerkeigentümern oder mehreren von ihnen für die Benützung der Räume dienen, ob sich diese innerhalb oder ausserhalb der Räume, an denen Sonderrecht besteht, befinden (beispielsweise die Eingangstüren zu den Häusern und Türen zu allgemein zugänglichen Räumen);
- Der Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss des Hauses 2;
- Die Besucherparkplätze;
- Die übrige Umgebung, soweit sie nicht von ausschliesslichen Benützungsrechten oder Servituten belegt ist.

Gemeinschaftlich sind auch die Rechte und Pflichten, welche sich aus den Dienstbarkeitseinträgen auf dem Stammgrundstück ergeben.

Gemeinschaftlich sind ferner die für die Verwaltung der Liegenschaft gebildeten Rückstellungen (insbesondere die Mittel des Erneuerungsfonds), die zur Reinigung und zum Unterhalt benötigten Gerätschaften und die durch den Verwalter getätigten Anschaffungen und Materialien.

## II. Benutzungsordnung

### § 3 Allgemeine Regel

Jeder Stockwerkeigentümer hat sich in der Ausübung seines Benützensrechtes so zu verhalten, dass die anderen Hausbewohner durch ihn in der Benützung ihrer eigenen Stockwerkanteile nicht gestört werden und der gute Wohnwert des Hauses erhalten bleibt.

### § 4 Zweckbestimmung der Stockwerkeigentumsanteile

Die Stockwerkeinheiten dürfen nur zum Wohnen oder für stille Gewerbe (Büros, Arztpraxen, usw.) benützt werden, sofern die Störungen das beim Wohnen übliche Mass nicht übersteigen bzw. das Wohnen nicht beeinträchtigen.

Die Vermietung von Wohnungen, Zimmern und Garagen ist erlaubt.

### § 5 Verbotene Benützungsarten

Verboten ist jede Benützungsart, die mit §§ 3 und 4 im Widerspruch steht.

Verboten ist in jedem Fall alles, was die Liegenschaft oder Leben und Gesundheit ihrer Bewohner und Benützer schädigt oder gefährdet. Es darf also in den Stockwerkeinheiten und gemeinschaftlichen Räumen des Stockwerkeigentumsgebäudes keine Tätigkeit ausgeübt werden, von welcher lästige oder schädliche Einwirkungen wie Lärm, Erschütterungen, üble Gerüche ausgehen oder die den guten Ruf des Hauses beeinträchtigen könnten.

Das Halten von Haustieren ist gestattet, sofern sie die anderen Wohnungsbenützer nicht ernstlich stören.

Es dürfen nur entstörte Geräte verwendet werden. Beim Abhören von Radio und Fernsehen sowie beim Musizieren ist auf die anderen Stockwerkeigentümer gebührend Rücksicht zu nehmen.

Im Treppenhaus und in Korridoren dürfen keine Gegenstände abgestellt werden.

### § 6 Anbringen von Aufschriften und Reklamevorrichtungen

Das Anbringen von Aufschriften und Reklamevorrichtungen aller Art an der Aussenseite des Gebäudes oder in den gemeinschaftlichen Bauteilen bedarf der Zustimmung des Verwalters.

## § 7 Drittpersonen

Jeder Stockwerkeigentümer ist dafür haftbar, dass alle Regeln und Pflichten dieses Reglementes, wie auch speziell zu erlassende Ordnungen und Reglemente sowie die Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft, auch von denjenigen Personen eingehalten werden, denen er als Nutzniesser, Wohnberechtigte, Mieter, Angehörige oder Angestellte die Benützung seines Stockwerkanteils gestattet.

## § 8 Erhaltungspflicht

Alle einem Stockwerkeigentümer zur Sondernutzung oder zur alleinigen Benutzung zugewiesenen Räume, Einrichtungen und Bodenflächen sind von ihm auf eigene Kosten in gutem Zustand zu halten.

## § 9 Reparaturen

Der Verwalter und die von ihm zugezogenen Fachleute haben das Recht, die in ausschliesslicher Benützung eines Stockwerkeigentümers stehenden Räume zu betreten, soweit dies zur Feststellung und Behebung von Schäden am Gebäude und an seinen Einrichtungen nötig ist. Der Stockwerkeigentümer und die von ihm zur Benützung dieser Räume ermächtigten Drittpersonen sind gehalten, nötige oder von der Eigentümerversammlung beschlossene Bauarbeiten in diesen Räumen zu dulden; ein Entschädigungsanspruch besteht nur in den vom Gesetz vorgesehenen Fällen. Ausser in Notfällen hat eine angemessene Voranzeige der Besichtigung und der Arbeitsausführung zu erfolgen, und es ist auf die Wünsche der Bewohner jede mögliche Rücksicht zu nehmen. Das heimliche Betreten ohne Wissen der Bewohner ist untersagt.

## § 10 Gemeinschaftliche Räume

In der Benutzung der gemeinschaftlichen Räume, Einrichtungen und der ausserhalb des eigentlichen Gebäudes liegenden Teile des Grundstückes haben alle Stockwerkeigentümer und die von ihnen zur Benutzung zugelassenen sonstigen Personen mit gebotener Rücksicht auf die Mitbewohner zu verfahren und sich an die dafür aufgestellte Benutzungsordnung zu halten.

## § 11 Reinigungsarbeiten

Für die Reinigungsarbeiten in den gemeinschaftlichen Gebäudeteilen und auf der übrigen gemeinschaftlichen Grundstückfläche bestellt die Stockwerkeigentümergeinschaft einen Hauswart. Das Hauswartamt kann von einem Stockwerkeigentümer allein freiwillig oder von allen Stockwerkeigentümern gemeinsam in einem zu bestimmenden Turnus übernommen werden. Es kann aber auch einem Aussenstehenden gegen angemessene Entschädigung vertraglich überbunden werden.

### § 12 Hausordnung

Die Verwaltung wird - soweit notwendig oder nützlich - ergänzende Vorschriften im Rahmen einer Hausordnung festlegen. Die Hausordnung kann durch Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer abgeändert werden.

### § 13 Gemeinschaftsraum im Haus 1

Der Verwalter kann eine spezielle Ordnung erlassen, welche gleich wie die Hausordnung geändert werden kann.

### § 14 Heizungsordnung

Der Verwalter kann eine spezielle Ordnung erlassen.

### § 15 Abwendung von Gefahren

Erlangt ein Stockwerkeigentümer von Gefahren Kenntnis, welche dem Grundstück, den Bauten darauf oder Einrichtungen darin drohen, so hat er sofort nach Vorkehrung des Unaufschiebbaren dem Verwalter Mitteilung zu machen. Greift der Verwalter nicht rechtzeitig ein, so hat jeder Stockwerkeigentümer das Recht, seinerseits das Nötige vorzukehren, um die drohende Gefahr abzuwenden. Für seine dafür gemachten Aufwendungen hat er Anspruch auf Ersatz durch die Eigentümergemeinschaft.

### § 16 Mitbenützung des Luftschutzkellers

In Kriegs- und Notzeiten sowie bei behördlicher Anordnung stehen die Schutzräume im Haus 1 allen Stockwerkeigentümern zur Verfügung.

Die Abschränkungen für die Kellerabteile sind von den Benützern diesfalls innert 24 Stunden zu entfernen und die Keller zu räumen. Es dürfen in den Kellern keine dauernden Einrichtungen erstellt werden, die nicht innert Frist entfernt werden können.

Bei Belegung der Kellerabteile und des Bastelraumes B im Haus 1 sind den Benützungsberechtigten angemessene Ersatzräume in den allgemeinen Räumen zuzuweisen.

<u>Wohnung</u>	<u>Anteil in o/oo</u>
1.0.1	46.50
1.0.2	46.50
1.1.1	46.50
1.1.2	53.00
1. DG	75.00
2.0.1	63.50
2.1.1	46.50
2.1.2	46.50
2.2.1	46.50
2.2.2	53.00
2. DG	75.00
3.0.1	46.50
3.0.2	46.50
3.1.1	46.50
3.1.2	53.00
3.2.1	46.50
3.2.2	53.00
3. DG	75.00

Bastelräume

Haus 1 A	1.50
Haus 1 B (LS)	1.50
Haus 2 A	1.50

Garagen

1 - 20 je	1.50	= total	30.00
Total			<u>1000/1000</u> =====

§ 18 Erneuerungsfonds1.

Zur Bestreitung der alle Stockwerkeigentümer betreffenden Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten wird ein Erneuerungsfonds gebildet, der durch jährliche Beiträge geüfnet wird. Deren Höhe wird durch Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer mit einfacher Mehrheit nach Wertquoten festgelegt.

2.

Dem Stockwerkeigentümer steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils am Erneuerungsfonds zu.

3.

Die Beitragspflicht in den Erneuerungsfonds richtet sich nach dem Kostenverteiler für gemeinschaftliche Kosten (siehe § 17 lit. h).

## § 19 Versicherungen

### 1.

Die Versicherung der Gebäude gegen Brand- und Wasserschäden wird von der Eigentümergemeinschaft für das ganze Objekt abgeschlossen, inklusive die baulichen Einrichtungen, die von den einzelnen Stockwerkeigentümern in den von ihnen ausschliesslich benutzten Räumen erstellt wurden. Die Gemeinschaft schliesst auch eine Eigentümerhaftpflichtversicherung ab. Eine allfällige Glasversicherung besteht nur für die allgemeinen Räume.

### 2.

Die Prämien für diese Versicherungen sind von den Stockwerkeigentümern nach Massgabe des Verteilers für die allgemeinen Kosten (siehe § 17) zu tragen.

### 3.

Hat ein Stockwerkeigentümer in den von ihm ausschliesslich benutzten Räumen besonders kostspielige bauliche oder technische Einrichtungen getroffen, die an sich in die Gebäudeversicherung fallen, so muss er entweder für den, die üblichen Kosten seines Rauminhaltes übersteigenden Betrag einen zusätzlichen Prämienanteil bezahlen oder dafür eine besondere Versicherung abschliessen.

## § 20 Bezug der Beiträge

### 1.

Auf Jahresbeginn ist vom Verwalter ein Voranschlag der Ausgaben (Budget) aufzustellen und zusammen mit dem Entwurf einer provisorischen Verteilungsliste der Eigentümerversammlung vorzulegen.

### 2.

Sobald die Eigentümerversammlung Voranschlag und provisorische Verteilungsliste genehmigt hat, ist von jedem Stockwerkeigentümer ein Viertel des darnach auf ihn entfallenden Totalbetrages zu entrichten. Die weiteren Viertel sind je auf Quartalsanfang fällig.

### 3.

Anhand des Jahresabschlusses wird dann der definitive Betrag für das abgelaufene Jahr festgelegt und eine definitive Verteilungsliste ist durch die Eigentümerversammlung zu beschliessen. Nachzahlungen sind innert 30 Tagen seit Genehmigung der Jahresrechnung durch die Eigentümerversammlung an die Verwaltung zu leisten.

Ueber die Verwendung von Ueberschüssen entscheidet die Stockwerkeigentümersversammlung.

4.

Für das erste Betriebsjahr erstellt die Bauherrschaft zusammen mit der Verwaltung das Budget; eine Genehmigung durch die Eigentümergemeinschaft entfällt.

IV. Verwaltungsordnung

§ 21 Eigentümersversammlung

1.

Oberstes Organ der Stockwerkeigentümergeinschaft ist die Eigentümersversammlung. Ihr steht die Befugnis zum Entscheid in allen von der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer zu lösenden Problemen zu, soweit dafür nicht durch gesetzliche Vorschrift, Vertrag oder Reglement ein Ausschuss oder ein Delegierter oder der Verwalter zuständig ist.

2.

Die Eigentümersversammlung findet ordentlicherweise einmal im Jahr statt, und zwar innert drei Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres, welches jeweils am 30. Juni endigt. Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft es der Verwalter für nötig erachtet oder wenn mindestens drei Stockwerkeigentümer dies verlangen.

3.

Die Versammlung wird vom Verwalter einberufen. Die Stockwerkeigentümer sind schriftlich, unter Beachtung einer 14-tägigen Frist, einzuladen. Mit der Einladung hat die Verwaltung die Traktanden bekanntzugeben. Ergänzungen zur Traktandenliste sind ihr bis spätestens 10 Tage vor der Versammlung schriftlich einzureichen. Der Verwalter hat diese Ergänzungen bis spätestens fünf Tage vor der Versammlung allen Stockwerkeigentümern zu eröffnen. Ueber Anträge, die nicht in der vorbeschriebenen Weise bekanntgegeben wurden, kann die Versammlung nicht Beschluss fassen.

4.

Für jede Versammlung muss ein Protokollführer bezeichnet werden, der nicht Stockwerkeigentümer zu sein braucht. Das Protokoll ist nach erfolgter Genehmigung vom Protokollführer und vom Verwalter

als Vorsitzender bzw. von einem an dessen Stelle den Vorsitz führenden Stockwerkeigentümer zu unterzeichnen. Das Protokoll ist vom Verwalter aufzubewahren.

5.

Der Verwalter leitet alle Versammlungen und entscheidet bei Stimmengleichheit.

§ 22 Stimmrecht

1.

Jeder Stockwerkeigentümer verfügt in der Eigentümerversammlung für jede Stockwerkeinheit über eine Personenstimme.

2.

Wer mehrere Stockwerkeinheiten besitzt, verfügt über die entsprechende Anzahl Personenstimmen.

3.

Abweichende gesetzliche Bestimmungen bleiben vorbehalten.

4.

Mit schriftlicher Vollmacht kann das Stimmrecht und das Vertretungsrecht an Stockwerkeigentümerversammlungen wie folgt durch Drittpersonen ausgeübt werden: Entweder durch einen in der gleichen Hausgemeinschaft lebenden Familienangehörigen des betreffenden Stockwerkeigentümers oder durch einen anderen Stockwerkeigentümer. Der Mieter und Nutzniessungsberechtigte ist ebenfalls mit schriftlicher Vollmacht zur Vertretung befugt.

§ 23 Schriftlichkeit für wichtige Anträge

1.

Voranschlag und Jahresrechnung sowie alle Anträge, zu deren Annahme Einstimmigkeit oder auch die Zustimmung einer Mehrheit nach Wertquoten nötig sind, müssen mit der Einladung zur Versammlung, und zwar mindestens 14 Tage vor derselben, allen Stockwerkeigentümern schriftlich zugestellt werden. Vorbehalten bleibt § 21 Ziff. 3.

2.

Stimmen alle Stockwerkeigentümer den Anträgen durch schriftliche Erklärung vor dem Versammlungstermin zu, kann die Versammlung unterbleiben.

§ 24 Beschlussfassung: Einfache und qualifizierte Mehrheit1. Einfaches Mehr

Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse mit Mehrheit der stimmenden Stockwerkeigentümer (Kopfstimmen), soweit nicht im Reglement oder im Gesetz etwas anderes vorgeschrieben ist.

2. Qualifiziertes Mehr

Der Zustimmung der Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich mehr als zur Hälfte (d.h. zu 501/1000) anteilsberechtig sind (nach Wertquoten), bedürfen

- a) die Anordnung von Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Sache bezwecken
- b) Einleitung eines Prozesses auf Ausschliessung eines Stockwerkeigentümers im Sinne von Art. 649 b ZGB
- c) Kündigung des Vertrages mit dem Verwalter und Abberufung des Verwalters aus wichtigen Gründen
- d) wichtigere Verwaltungshandlungen im Sinne von Art. 647 b ZGB
- e) Abänderung dieses Reglementes (vorbehältlich § 25)
- f) die Aenderung von ausschliesslichen Nutzungsrechten, wobei der Betroffene selbst jedenfalls zustimmen muss.

§ 25 Einstimmigkeit

Der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bedürfen Beschlüsse über die Abänderung

- der Stockwerkbegründungsurkunde
- dieses Reglementes,

soweit sich die Aenderungen beziehen auf

- a) die Umschreibung der im Sonderrecht stehenden Teile des Gebäudes oder

- b) die Zweckbestimmung der Stockwerke oder
- c) den Kostenverteiler für die Nebenkosten oder
- d) die Aenderung der Bestimmungen über den Ausschluss eines Stockwerkeigentümers oder
- e) Landabtretungen und den Abschluss von Servitutsverträgen.

### § 26 Delegierter

Die Eigentümerversammlung kann gleichzeitig mit dem Verwalter auf dessen Amtsdauer einen "Delegierten zur Verwaltung" wählen, der die in Art. 712 m, Abs. 1, Ziff. 3 ZGB, vorgesehenen Aufgaben ausübt; insbesondere hat er zu den in § 23 dieses Reglementes erwähnten schriftlichen Vorlagen einen eigenen Antrag zu stellen.

### § 27 Verwalter

#### 1. Wahl und Abberufung des Verwalters

Die Eigentümerversammlung wählt einen Verwalter, der nicht Stockwerkeigentümer zu sein braucht. Die Versammlung setzt die Amtsperiode fest, welche mindestens zwei Jahre zu dauern hat. Der Verwalter soll über die erforderlichen Fähigkeiten und Erfahrungen für die Erfüllung der ihm zustehenden Obliegenheiten verfügen. Wählbar ist auch eine juristische Person.

Kommt die Bestellung des Verwalters durch die Versammlung nicht zustande, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Ernennung durch den Richter verlangen.

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

#### 2. Vertrag mit dem Verwalter

Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer schliesst mit dem Verwalter einen Vertrag, der insbesondere die Aufgaben und Pflichten, Kündigung sowie die Grundsätze für die Bemessung der Entschädigung regelt.

#### 3. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters im allgemeinen

Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung gemäss Vorschriften des Gesetzes und des Reglementes sowie den Beschlüssen der Versammlung der Stockwerkeigentümer. Er trifft von sich aus alle dringlichen Massnahmen zur Abwehr und Beseitigung von Schädigungen.

Er wacht darüber, dass bei der Ausübung der Sondernutzungsrechte wie bei der Benützung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft die Vorschriften des Gesetzes, des Reglementes und der erlassenen Ordnung befolgt werden.

Der Verwalter kann Reparaturen und Anschaffungen in eigener Zuständigkeit veranlassen, und zwar innerhalb der Kompetenzsumme, welche jährlich ins Budget aufgenommen wird.

#### 4. Einzelne Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

Dem Verwalter obliegen insbesondere:

- der Versammlung der Stockwerkeigentümer alljährlich einen Bericht über Geschäftsführung und Jahresrechnung vorzulegen
- der Versammlung der Stockwerkeigentümer einen Voranschlag für das folgende Kalenderjahr vorzulegen, der auch für die vorläufige Bemessung der Beiträge (Vorauszahlungen) der Stockwerkeigentümer massgebend ist
- die vorhandenen Geldmittel zu verwalten und bestimmungsgemäss zu verwenden
- die Bücher und Register der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer sorgfältig zu führen sowie für deren ordnungsgemässe Aufbewahrung zu sorgen
- den Stockwerkeigentümern über bestimmte gemeinschaftliche Angelegenheiten jederzeit Auskunft zu geben und Einblick in die einschlägigen Bücher, Pläne und Akten zu gewähren
- die Anstellung, Instruktion und Ueberwachung des Hauswartes
- der Abschluss der Versicherungsverträge zur Deckung von Glas-, Wasser- und Feuerschäden sowie für die gesetzliche Haftpflicht des Grundeigentümers
- der Abschluss von Verträgen über den Service für Oelbrenner und ähnliche Einrichtungen.

#### 5. Vertretung nach aussen

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

Der Verwalter ist auch zuständig zur Ausführung der von der Stockwerkeigentümergeinschaft gefassten Beschlüsse.

Soweit der Verwalter infolge Interessenkollision nicht selber handeln kann, hat die Versammlung der Stockwerkeigentümer eine oder mehrere Personen zu bezeichnen, die an seiner Stelle die Gemeinschaft vertreten.

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

#### 6. Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters

Gegen Verfügungen des Verwalters kann der betroffene Stockwerkeigentümer innert 14 Tagen an die Versammlung der Stockwerkeigentümer Rekurs erheben. Der Rekurs ist dem "Delegierten zur Verwaltung" zuzustellen; sofern dieser nicht bestellt worden ist, soll die Zustellung an den Bezirksgerichtspräsidenten von Baden, zu Händen der Stockwerkeigentümerversammlung, erfolgen.

Die Versammlung entscheidet endgültig über den Rekurs.

#### V. Aenderungen im Bestande der Stockwerkeigentümer und Aufhebung des Stockwerkeigentums

##### § 28 Veräusserung und Belastung des Stockwerkeigentums

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

##### § 29 Rechtsstellung des Erwerbers

Die von den Stockwerkeigentümern vereinbarte Verwaltungs- und Nutzungsordnung (Begründungsakten, Reglement, Hausordnung) und 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.

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

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.

## § 30 Ausschluss eines Stockwerkeigentümers

### 1.

Ein Stockwerkeigentümer kann aus der Gesellschaft 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 mehr zugemutet werden kann.

### 2.

Der Ausschluss erfolgt auf Urteil des Richters auf Klage eines oder mehrerer Stockwerkeigentümer, die durch Beschluss der Versammlung gemäss § 25 dazu ermächtigt worden sind. Der Auszuschliessende ist bei der Feststellung der erforderlichen Mehrheit nicht mitzuzählen.

### 3.

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

### 4.

Insbesondere kann ein Ausschluss aus folgenden Gründen erfolgen:

- a) Wenn der Stockwerkeigentümer die Verpflichtungen zur ordnungsgemässen Instandhaltung der ihm gehörenden Stockwerkeinheit dauernd und schwer verletzt, so dass darunter der bauliche Zustand des Hauses leidet oder dessen äussere Erscheinung beeinträchtigt wird;
- b) Wenn er sich beharrlich der Vornahme von Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten an gemeinschaftlichen Bauteilen und Einrichtungen innerhalb seiner eigenen Stockwerkeinheit widersetzt;
- c) Wenn er für die Gemeinschaft oder einzelne Stockwerkeigentümer nachteilige Aenderungen an gemeinschaftlichen Grundstück- oder Gebäudeteilen vorgenommen hat und sich der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes widersetzt oder sich weigert, den verursachten Schaden zu ersetzen;
- d) Wenn er oder ihm angehörige Personen ein friedliches Zusammenleben und einen nachbarlichen Verkehr, wie er unter Hausgenossen nach Brauch und guter Sitte üblich ist, durch verletzendes, gewalttätiges oder anstössiges Verhalten unmöglich macht;

- e) Wenn er die wiederholte Aufforderung des Verwalters oder eines sonstigen Vertreters der Gemeinschaft missachtet, Personen, denen er seine Stockwerkeinheit oder Teile derselben zum Gebrauch überlassen hat, wegen ihrer unerträglichen Verhaltensweise innert nützlicher Frist aus dem Hause zu entfernen.

### § 31 Beseitigung von anderen Berechtigten

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

### § 32 Aufhebung des Stockwerkeigentums

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

Mangels anderweitiger Abrede teilen die Stockwerkeigentümer den Erlös aus der Veräusserung der ganzen Liegenschaft im Verhältnis ihrer Wertquoten.

## VI. Schlussbestimmungen

### § 33 Gerichtsstand und Domizilklausel

#### 1.

Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstand am Ort der Liegenschaft. Stockwerkeigentümer mit Wohnsitz im Ausland haben für allfällige Betreibungen Domizil in Baden zu erwählen; tun sie dies nicht, so besteht ein solches Domizil an der Adresse des Verwalters.

#### 2.

Zustellungen an die Stockwerkeigentümer können auch am Sitz des Verwalters wirksam vorgenommen werden.

Der Verwalter trägt die Verantwortung dafür, dass die Stockwerkeigentümer vom Inhalt dieser Zustellung, wo notwendig und möglich, innert nützlicher Frist Kenntnis erhalten. Die Stockwerkeigentümer sind jedoch für Adressmitteilung an den Verwalter verantwortlich.

### § 34 Schiedsgericht

#### 1.

Alle Meinungsverschiedenheiten und Streitigkeiten, die zwischen den Stockwerkeigentümern entstehen können, sind ausschliesslich und endgültig durch den Präsidenten des Bezirksgerichtes Baden als Schiedsrichter zu entscheiden, welcher in einem freigewählten, raschen und einfachen Verfahren entscheidet.

#### 2.

In die Zuständigkeit des Schiedsrichters fällt auch das Urteil über den Ausschluss eines Stockwerkeigentümers.

#### 3.

Im übrigen gelten die einschlägigen Bestimmungen der aargauischen Zivilprozessordnung über das Schiedsverfahren.

#### 4.

Der Schiedsrichter ist auch zuständig zum Entscheid über Streitigkeiten zwischen der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer oder einzelnen ihrer Angehörigen einerseits und dem Verwalter oder Delegierten andererseits. Der Verwalter ist bei seiner Wahl auf diese Ordnung zu verpflichten.

#### 5.

Wo in diesem Reglement oder im Gesetz die Rede vom Richter ist, ist der Schiedsrichter zuständig, sofern das Gesetz nicht zwingend den ordentlichen Richter vorschreibt.

### § 35 Uebergabe von Verträgen an den Verwalter

Jeder Stockwerkeigentümer hat bei einer Handänderung (Verkauf) seiner Stockwerkeinheit, bei der Vermietung sowie bei Begründung von Nutzniessungs- oder Wohnrechten zu den Akten des Verwalters jeweils eine Vertragsabschrift abzugeben.

### § 36 Verweis auf gesetzliche Bestimmungen

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

§ 37 Anmerkung im Grundbuch

Dieses Reglement ist bei allen Stockwerkeinheiten im Grundbuch anzumerken. Es wird dem Grundbuchamt Baden zur Anmerkung angemeldet.

Baden, 24. September 1986

August Küng AG,  
mit Vollmacht:

*P. Müller* .....

Esther Jäggi:

*E. Jäggi* .....

Peter Müller:

*P. Müller* .....

Notarielle Beglaubigung

Als mit dem Original übereinstimmend testiert:

Baden, 22. Oktober 1986

Der Notar:

*Fu* 