

Benützungs- und Verwaltungsreglement

für die Stockwerkeigentümergeinschaft

**der Liegenschaft
LIG Zofingen/3786
Mehrfamilienhaus A Nr. 3680
Drillinge im Garten**

INHALTSVERZEICHNIS

Art. 1	Gegenstand des Stockwerkeigentums
Art. 2	Aufteilung der Liegenschaft
Art. 3	Sonderrecht
Art. 4	Nutzung des Sonderrechts, Grundsatz
Art. 5	Beschränkung
Art. 6	Unterhaltspflicht
Art. 7	Zutrittsrecht
Art. 8	Verantwortlichkeit
Art. 9	Gemeinschaftliche Teile
Art. 10	Benützung der gemeinschaftlichen Teile
Art. 11	Reglementarische Sondernutzungsrechte
Art. 12	Ausübung der reglementarischen Sondernutzungsrechte
Art. 13	Hausordnung
Art. 14	Gemeinschaftliche Kosten, Begriff
Art. 15	Verteilung
Art. 16	Erneuerungsfonds
Art. 17	Einzug der Beiträge
Art. 18	Versicherung
Art. 19	Unterhalts- und Instandstellungskosten
Art. 20	Änderung der Wertquoten
Art. 21	Verwaltung
Art. 22	Versammlung der Stockwerkeigentümer. Befugnisse
Art. 23	Einberufung
Art. 24	Beschlussfähigkeit
Art. 25	Ausübung des Stimmrechts
Art. 26	Beschlussfassung
Art. 27	Verwalter, Wahl,
Art. 28	Aufgaben
Art. 29	Rechtsstellung des Erwerbers
Art. 30	Ausschluss eines Stockwerkeigentümers
Art. 31	Aufhebung des Stockwerkeigentums
Art. 32	Gerichtsstand und Domizil
Art. 33	Gesetzliche Vorschriften
Art. 34	Anmerkung

Artikel 1 Gegenstand des Stockwerkeigentums

Die Liegenschaft Zofingen/3786 mit dem sich darauf befindenden Mehrfamilienhaus ist gemäss Art. 712a ff ZGB zu Stockwerkeigentum ausgestaltet.

Jede Stockwerkeinheit bildet einen Miteigentumsanteil, mit dem das Sonderrecht verbunden ist, bestimmte Teile der Gebäude ausschliesslich zu benützen und innen auszubauen.

Artikel 2 Aufteilung der Liegenschaft

STW-Nr.	Stockwerkeinheit Nr.	Lage	Art	Nebenräume	Wertquote-
3786-1	3786/1	Level 1/ EG	3.5-Zimmer- wohnung	Kellerraum im Level 0/UG	74/1000
3786-2	3786/2	Level 1/ EG	2.5-Zimmer- wohnung	Kellerraum im Level 0/UG	64/1000
3786-3	3786/3	Level 1/ EG	4.5-Zimmer- wohnung	Kellerraum im Level 0/UG	82/1000
3786-4	3786/4	Level 1/ EG	6.5-Zimmer- wohnung	Kellerraum im Level 0/UG	101/1000
3786-5	3786/5	Level 2/ 1. OG	3.5-Zimmer- wohnung	Kellerraum im Level 0/UG	72/1000
3786-6	3786/6	Level 2/ 1. OG	4.5-Zimmer- wohnung	Kellerraum im Level 0/UG	82/1000
3786-7	3786/7	Level 2/ 1. OG	4.5-Zimmer- wohnung	Kellerraum im Level 0/UG	82/1000
3786-8	3786/8	Level 2/ 1. OG	5.5-Zimmer- wohnung	Kellerraum im Level 0/UG	99/1000
3786-9	3786/9	Level 3/ Attika	6.5-Zimmer- wohnung	Kellerraum im Level 0/UG	185/1000
3786-10	3786/10	Level 3/ Attika	4.5-Zimmer- wohnung	Kellerraum im Level /0UG	150/1000
3786-11	3786/11	Level 0/UG	Raum Disponibel	-	6/1000
3786-12	3786/12	Level 0/UG	Raum Disponibel	-	<u>3/1000</u>
Total					<u>1000/1000</u>

Die Aufteilung des Gebäudes und die Lage und Grösse der Stockwerkeinheiten ergibt sich im Einzelnen aus den Aufteilungsplänen, die Bestandteil der Begründungsurkunde sind.

Artikel 3 Sonderrecht

1. Das Sonderrecht umfasst die zur betreffenden Stockwerkeinheit gehörenden Räume und Einrichtungen.
2. Gegenstand des Sonderrechts sind insbesondere:
 - a) Die inneren Zwischenwände, soweit diese keine tragende Funktion haben.
 - b) Die Fussböden und Decken, mit Ausnahme der rohen Betondecke, der Unterlagsböden und Isolationen.
 - c) Die Verkleidung der Wände, welche die Stockwerkeinheit umschliesst.
 - d) Die Fenster und Türen (einschliesslich der Eingangstüre), die Rollläden, Sonnenstoren und Lamellenstoren.
 - e) Die Küchen-, Bad- und Toiletteneinrichtungen sowie die Einbauschränke.
 - f) Die Leitungen von ihren Abzweigungen von der gemeinschaftlichen Leitung an inkl. Multimedialeleitungen, Telefonleitungen und Heizkörper.
 - g) Die allfälligen Cheminées bzw. Cheminéeöfen inklusive der Kaminabzüge.

Artikel 4 Nutzung des Sonderrechts, Grundsatz

1. In der Verwaltung, Benützung 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 der Stockwerkeinheit kann der betreffende Stockwerkeigentümer Bauteile beseitigen oder umgestalten, soweit dadurch der Bestand, die konstruktive Gliederung oder die Festigkeit des Gebäudes, die Räume anderer Stockwerkeigentümer oder die äussere Gestaltung und das Aussehen des Gebäudes nicht berührt werden. Vorbehalten bleiben ferner die baupolizeilichen Bestimmungen sowie die Bestimmungen der Begründungsurkunde.

3. Änderungen an der Liegenschaft, die einem Stockwerkeigentümer die bisherige Art und Benützung seiner Räume erschweren oder verunmöglichen, können nur mit seiner Zustimmung getroffen werden.

Artikel 5 Beschränkung

1. Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Nutzung oder Veränderung der Räume seiner Stockwerkeinheit, wodurch
 - a) die gemeinschaftlichen Bauteile beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden;
 - b) der Wert des Gebäudes gemindert wird;
 - c) das gute Aussehen des Gebäudes in Mitleidenschaft gezogen werden könnte.
2. Die Stockwerkeinheiten sind für Wohnzwecke bzw. zur Nutzung als disponibler Raum im Rahmen der geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften bestimmt. In den Stockwerkeinheiten dürfen nur Tätigkeiten (stilles Gewerbe, Büro, Praxis) ausgeübt werden, die auf die Mitbewohner keine lästigen oder schädigenden Auswirkungen haben und die nicht gegen ein normales Ruhebedürfnis der Mitbewohner verstossen. Zweck- und Nutzungsänderungen sind dem Verwalter zu melden und zudem nur gestattet, wenn die Stockwerkeigentümerversammlung der Änderung des Verwendungszweckes zustimmt. Die Ausübung des Kunstgewerbes in allen Stockwerkeinheiten ist ausdrücklich untersagt. Vorbehalten bleiben die öffentlich-rechtlichen Vorschriften
3. Im Besonderen ist dem Stockwerkeigentümer untersagt:
 - a) Die Böden seiner Räume übermässig zu belasten.
 - b) In seinen Räumen oder in gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft feuergefährliche, explosive oder übel riechende Stoffe aufzubewahren, ausser er verfügt über die entsprechenden Einrichtungen (z.B. Feuerkeller) sowie die notwendigen feuerpolizeilichen Bewilligungen.
 - c) Feuchtigkeit oder Nässe entstehen zu lassen, die sich auf die Gebäude oder Teile davon nachteilig auswirken können.
 - d) Die nach erfolgter Erstellung vorhandene Schallisolation zu verschlechtern.

4. Das Halten von Haustieren in den Stockwerkeinheiten ist gestattet, wenn durch die Art der gehaltenen Tiere und durch deren Haltung andere Stockwerkeigentümer nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Nähere Bestimmungen über die Tierhaltung in den Stockwerkeinheiten können in einer Hausordnung gemäss Art. 13 hiernach erlassen werden.

Artikel 6 Unterhaltspflicht

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, alle ihm zu Sonderrecht zugewiesenen Räume und Einrichtungen sowie die den reglementarischen Sondernutzungsrechten zugrunde liegenden Anlagen und Einrichtungen in einwandfreiem Zustand zu erhalten.

Artikel 7 Zutrittsrecht

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.
2. Gleiches gilt für die Vornahme von Erneuerungs- und Umbauarbeiten am Gebäude.
3. Die Räume des Stockwerkeigentümers sollen mit möglicher Rücksicht und nicht zur Unzeit beansprucht werden.

Artikel 8 Verantwortlichkeit

1. Werden Vereinbarungen abgeschlossen, mit denen eine Stockwerkeinheit an Dritte zum Gebrauch überlassen wird (z.B. Miete, Wohnrecht, Nutzniessung), so ist der Stockwerkeigentümer verpflichtet, den Verwalter davon zu unterrichten.
2. Beim Abschluss solcher Verträge ist der Stockwerkeigentümer verpflichtet, den Dritten über die Vorschriften der Gemeinschaft zu orientieren.
3. Der Stockwerkeigentümer haftet der Gemeinschaft und jedem anderen Stockwerkeigentümer dafür, dass die Gemeinschaftsordnung auch durch alle Personen beachtet wird, die seinem Haushalt oder Geschäftsbetrieb angehören oder denen er sonst wie durch Vertrag den Aufenthalt in seinen Räumen oder deren Gebrauch gestattet hat.

4. Vom Stockwerkeigentümer, dessen Mieter die Gemeinschaftsordnung 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.

Artikel 9 Gemeinschaftliche Teile

1. Bestandteile der Liegenschaft mit gemeinschaftlicher Nutzung sind insbesondere:

- a) Der Boden der Liegenschaft Zofingen/3786.
- b) Die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeinheiten von Bedeutung sind.
- c) Teile, welche die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen, wie Dach, Fassaden, Balkonbrüstungen usw.. Vorbehalten bleiben ausdrücklich die reglementarischen Sondernutzungsrechte gemäss Art. 11 hiernach.
- d) Die gemeinsamen Umgebungsanlagen, Zugangswege und Treppen, namentlich sämtliche mit dem unselbständigen Miteigentumsanteil von 308/1000 an der Allgemeinparzelle Liegenschaft Zofingen/212 verbundenen Berechtigungen, sowie sämtliche mit den zugunsten der Liegenschaft Zofingen/3786 bestehenden Dienstbarkeitsrechten verbundenen Berechtigungen. Vorbehalten bleiben ausdrücklich die reglementarischen Sondernutzungsrechte gemäss Art. 11 hiernach.

Die Humusüberdeckung zwischen den gemeinsamen Umgebungsanlagen und - soweit zutreffend - der darunter liegenden Autoeinstellhalle Parzelle 2911 beträgt lediglich rund 20 cm. Damit die Dachhaut (Wasserisolation) der Autoeinstellhalle Parzelle 2911 nicht beschädigt wird, ist es ausdrücklich untersagt, auf diesen Bereichen Bauwerke irgendwelcher Art zu erstellen oder zu unterhalten. Zudem dürfen in diesen Bereichen keine tiefwurzelnden Pflanzen gepflanzt und gehalten werden.

- e) Der Gang im Untergeschoss.
- f) Die Treppenhäuser und Liftanlagen.
- g) Die Briefkastenanlage beim Hauseingang im Erdgeschoss.

- h) Der Technikraum im Untergeschoss. Dieser Raum steht ausschliesslich dem jeweiligen durch die Stockwerkeigentümergeinschaft beauftragten Abwart bzw. allfällig weiteren Drittbeauftragten zur Benützung zur Verfügung.
 - i) Der Trockenraum im Untergeschoss. Vorschriften über die Benützung des Trockenraumes können im Rahmen einer Hausordnung erlassen werden (vgl. Art. 13 hiernach).
 - j) Die Heizungsanlage der Gesamtüberbauung "Drillinge im Garten" in Zofingen, bestehend namentlich aus der Heizzentrale mit der sich darin befindenden Haupt-Wärmeübergabestation zur Wärmeübernahme ab Fernwärmeverbund StWZ Energie AG, 4800 Zofingen, sowie dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen. Im Grundbuch ist zulasten der Liegenschaft Zofingen / 3788 und zugunsten der Allgemeinparzelle Nr. 212 eine entsprechende Dienstbarkeit eingetragen. Die Miteigentümer sind berechtigt und verpflichtet, diese Heizungsanlage mitzubenzützen. Die Heizungsanlage steht ausschliesslich dem durch die Miteigentümergeinschaft der Allgemeinparzelle Nr. 212 beauftragten Abwart/Siedlungswart bzw. allfällig weiteren Drittbeauftragten zur Benützung zur Verfügung. Bezüglich Kostenverteiler wird auf Art. 15 hiernach verwiesen.
 - k) Alle weiteren Anlagen und Einrichtungen, die mehr als einer Stockwerkeinheit dienen, gleichgültig, ob sich diese Anlagen und Einrichtungen innerhalb oder ausserhalb der Räume, an denen Sonderrecht besteht, befinden (z.B. Leitungen für Heizung, Warmwasser, Elektrizität, Telefon, Radio und Fernsehen, Lüftungskamine usw.)
2. Wohnungstrennwände und Trennwände von Terrassen befinden sich im Miteigentum. Jeder Stockwerkeigentümer trägt die Unterhaltskosten der ihm zugekehrten Seite. Veränderungen, welche eine Verschlechterung der Schallsolation oder eine Verbesserung der Sicht zur Folge haben oder die Besonnung beeinträchtigen, dürfen nur mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn vorgenommen werden.
 3. Gemeinschaftlich sind ferner die für die Verwaltung und Erneuerung der Liegenschaft gebildeten Rückstellungen, die durch den Verwalter gemachten Anschaffungen sowie Apparate und Gerätschaften für die Reinigung und den Unterhalt der Liegenschaft.

Artikel 10 Benützung der gemeinschaftlichen Teile

1. Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, die gemeinschaftlichen Teile der Gebäude sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen bestimmungsgemäss zu benützen, soweit dies mit dem gleichen Rechte jedes anderen Stockwerkeigentümers und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist. Vorbehalten bleiben ausdrücklich die Ansprüche von Dienstbarkeitsbe-

berechtigten an der Liegenschaft Zofingen/3786.

2. Nicht gestattet sind insbesondere:
 - a) Irgendwelche Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes sowie an gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen vorzunehmen.
 - b) In gemeinschaftlichen Teilen und Räumen irgendwelche Gegenstände zu lagern oder abzustellen, sofern es sich nicht um hierfür speziell vorgesehene Räume handelt. Insbesondere dürfen im Treppenhaus keine Schuhe oder irgendwelche anderen Gegenstände oder Beweglichkeiten abgestellt bzw. gelagert werden, namentlich ist das Aufstellen von Schuhgestellen oder irgendwelche anderen Gestellen, Schränken usw. im Treppenhaus ausdrücklich untersagt.
 - c) An den Fassaden Gegenstände oder Beweglichkeiten irgendwelcher Art, insbesondere Satellitenanlagen für Radio/TV usw., anzubringen.
 - d) Namen- und Firmenschilder in den gemeinschaftlichen Teilen ohne Zustimmung der Stockwerkeigentümersammlung anzubringen.
 - e) In gemeinschaftlichen Teilen Tiere zu halten oder das gemeinschaftliche Eigentum ohne Zustimmung der Versammlung der Stockwerkeigentümer an Dritte zu überlassen.
 - f) Dächer zu betreten, soweit daran nicht Sondernutzungsrechte bestehen.
3. Bei der Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums hat jeder Stockwerkeigentümer übermässige und unnötige Beanspruchungen zu unterlassen und sich an die von der Versammlung der Stockwerkeigentümer aufgestellten Vorschriften zu halten. Diese kann insbesondere im Rahmen einer Hausordnung Benutzungsvorschriften für die gemeinschaftlichen Teile erlassen (vgl. Art. 13 hiernach).

Artikel 11 Reglementarische Sondernutzungsrechte

1. Teile der nicht zu Sonderrecht ausgestalteten baulichen Anlagen der Liegenschaft Zofingen/3786 sind ausschliesslich einzelnen Stockwerkeinheiten zur ausschliesslichen Benutzung zugewiesen. Diese Sondernutzungsrechte sind in den Aufteilungsplänen, die Bestandteil der Begründungsurkunde sind, schwarz schraffiert dargestellt und mit den Nummern der berechtigten Stockwerkeinheiten versehen. Diese ausschliesslichen, reglementarischen Sondernutzungsrechte können den berechtigten Stockwerkeinheiten nicht gegen den Willen des jeweiligen Eigentümers dieser Stockwerkeinheiten entzogen werden.

2. Die Kosten für Reinigung, Unterhalt und Erneuerung der mit den reglementarischen Sondernutzungsrechten belasteten Teile gehen vollumfänglich zulasten der jeweiligen, berechtigten Stockwerkeinheit.
3. Im Einzelnen werden die folgenden, reglementarischen Sondernutzungsrechte begründet:
 - a) Die Sitzplätze im Level 1/EG der Liegenschaft Zofingen/3786 sind ausschliesslich den Stockwerkeinheiten Nrn. 3786-1 bis 3786-4 zur Benützung vorbehalten.
 - b) Die Balkone im Level 2/1. OG der Liegenschaft Zofingen/3786 sind ausschliesslich den Stockwerkeinheiten Nrn. 3786-5 bis 3786-8 zur Benützung vorbehalten. Den jeweiligen Eigentümern der Stockwerkeinheiten 3786-5 bis 3786-8 ist es untersagt, den Boden der ihnen zur reglementarischen Sondernutzung zugewiesenen Balkone mit mehr als 200 kg/m² zu belasten.
 - c) Die Terrassenbereiche im Level 3/Attika der Liegenschaft Zofingen/3786 sind ausschliesslich den Stockwerkeinheiten Nrn. 3786-9 und 3786-10 zur Benützung vorbehalten. Den jeweiligen Eigentümern der Stockwerkeinheiten Nrn. 3786-9 und 3786-10 ist es untersagt, den Boden der ihnen zur reglementarischen Sondernutzung zugewiesenen Terrassen mit mehr als 200 kg/m² zu belasten.

Artikel 12 Ausübung der reglementarischen Sondernutzungsrechte

1. Die gemäss Art. 11 hiavor den jeweiligen Eigentümern der Stockwerkeinheiten Nrn. 3786-1 bis 3786-10 zur ausschliesslichen Benützung reglementarisch zugewiesenen Teile des gemeinschaftlichen Eigentums sind von diesen grundsätzlich so zu benützen und zu unterhalten, wie wenn es Teile wären, die zu ihrer Stockwerkeinheit gehörten.
2. Im Übrigen gelten sinngemäss die in den Art. 4 bis 8 hiavor aufgestellten Bestimmungen.

Artikel 13 Hausordnung

1. Weitere Vorschriften über die Benützung der Stockwerkeinheiten und der gemeinsamen Teile, Anlagen und Einrichtungen können in einer Hausordnung aufgestellt werden. Die Hausordnung wird auf Antrag des Verwalters durch die Stockwerkeigentümerversammlung mit einfachem Mehr beschlossen oder abgeändert.

2. Die Hausordnung ist auch für Personen verbindlich, denen der Stockwerkeigentümer die im Sonderrecht stehenden Räume zur Benützung überlassen hat.
3. Die Bestimmungen der Hausordnung haben sich im Rahmen des Begründungsaktes, des vorliegenden Reglements und der gesetzlichen Bestimmungen zu halten.

Artikel 14 Gemeinschaftliche Kosten, Begriff

1. Gemeinschaftlich sind alle Kosten, die durch Benutzung, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile, Anlagen und Einrichtungen sowie durch die gemeinschaftliche Verwaltung entstehen.
2. Dazu gehören insbesondere:
 - a) Die Kosten für den laufenden Unterhalt (einschliesslich 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.
 - c) Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten.
 - d) Öffentlichrechtliche Beiträge und Steuern, welche den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegt sind, z.B. für Strassenbau, Kanalisationsanschluss und Wasserversorgung.
 - e) Prämien für die Versicherung der Gebäude gegen Feuer- und Wasserschaden, Glasbruchschaden, Haftung als Gebäudeeigentümer usw..
 - f) Die Kosten der Verwaltung sowie die Entschädigung des Verwalters.
 - g) Die Einlagen in den Erneuerungsfonds.

Artikel 15 Verteilung

1. Die Heizungsanlage der Gesamtüberbauung "Drillinge im Garten" in Zofingen, bestehend namentlich aus der Heizzentrale mit der sich darin befindenden Haupt-Wärmeübergabestation zur Wärmeübernahme ab Fernwärmeverbund StWZ Energie AG, 4800 Zofingen sowie dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen, befindet sich im Untergeschoss des Mehrfamilienhauses auf der Liegenschaft Zofingen/3788. Von der Heizzentrale aus wird über Fernleitungen durch die Einstellhalle und einige Kellerräume der Wärmetransport auf die Unterstationen der jeweiligen Häuser mit weiteren Wärmeübergabestationen und Warmwassererwärmern sichergestellt. Die auf die Liegenschaft Zofingen/3786 entfallenden Heizkosten werden individuell auf dem für jede Stockwerkeinheit ermittelten Wärmeverbrauch erhoben und zugewiesen (Zählerverbrauch). Sollte aus irgendeinem Grund die individuelle Zuweisung der Heizkosten nicht oder vorübergehend nicht möglich sein, gilt der Grundsatz, dass diese Heizkosten im Verhältnis der beheizten Bruttogeschossflächen auf die Stockwerkeinheiten Nrn. 3786-1 bis 3786-10 aufgeteilt werden.

Der auf die Liegenschaft Zofingen/3786 entfallende Anteil der Kosten für Unterhalt, Reinigung und Erneuerung der in Abs. 1 hiervoor erwähnten Heizzentrale werden im Verhältnis der Wertquoten auf die Stockwerkeinheiten Nrn. 3786-1 bis 3786-12 aufgeteilt.

2. Die Kosten der Liftanlage der Liegenschaft Nr. 3786 werden von den hiernach aufgeführten Stockwerkeinheiten wie folgt getragen:
 - a) Die Kosten für den Betrieb (Service usw.), den Unterhalt und die Reinigung der Liftanlage gehen

▪ Wohnungen im EG: 3786-1 bis 3786-4	je 1/18
▪ Wohnungen im 1. OG: 3786-5 bis 3786-8	je 2/18
▪ Wohnungen im Dachgeschoss: 3786-9 & 3786-10	je 3/18
 - b) Die Kosten für die Erneuerung der Liftanlage gehen zulasten der Stockwerkeinheiten Nrn. 3786-1 bis 3786-12 im Verhältnis der Wertquoten.
3. Die Kosten für die Warmwasseraufbereitung und den Warmwasserverbrauch, die elektrische Energie sowie andere Kosten, welche individuell den einzelnen Stockwerkeinheiten zugewiesen werden können, sind durch die betroffenen Stockwerkeinheiten entsprechend dem effektiven Verbrauch zu bezahlen (Zählerverbrauch).
4. Die Kosten für den Unterhalt und die Erneuerung sowie für die Schadensbehebung an der Isolation und Flachdachkonstruktion der begehbaren Terrassen bzw. Flachdachanteile der Liegenschaft Zofingen/3786, welche im Zusammenhang mit dem Erhalt oder der Wiederherstellung der Dichtigkeitsfunktion stehen, gehen, soweit es sich um normale Abnutzungsfolgen handelt, zulasten aller Stockwerkeinheiten im Verhältnis der Wertquoten. Andernfalls gehen sie zulasten des Verursachers.

5. Die mit dem unselbständigen Miteigentumsanteil von 308/1000 an der Allgemeinparzelle Nr. 212 verbundenen Kosten gehen je zu gleichen Teilen zulasten der Stockwerkeinheiten Nrn. 3786-1 bis 3786-10
6. Alle anderen gemeinschaftlichen Kosten werden von allen Stockwerkeigentümern im Verhältnis der Wertquoten getragen. Sofern Kosten für Gebühren nach Bewohnergleichwerten oder pro Haushalt bzw. nach einem anderen Verteilschlüssel durch die Leistungserbringer in Rechnung gestellt werden, ist die Kostenverteilung nach diesen Schlüsseln vorzunehmen.
7. Ein Stockwerkeigentümer, der durch Umstände, die auf sein Verhalten zurückgehen, die gemeinschaftlichen Kosten erhöht, hat für die betreffenden Mehrkosten alleine aufzukommen.
8. Steht das Eigentum an einer Stockwerkeinheit mehreren Personen zu, so haften sie für den betreffenden Kostenanteil solidarisch.

Artikel 16 Erneuerungsfonds

1. Zur teilweisen Bestreitung der alle Stockwerkeigentümer betreffenden Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten wird ein Erneuerungsfonds gebildet werden. Dieser wird durch jährliche Beiträge geäufnet, deren Höhe auf Antrag des Verwalters durch Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung festgesetzt wird. Diese Beiträge sollen in der Regel insgesamt 1/2 % des Gebäudeversicherungswertes nicht übersteigen.
2. Der Erneuerungsfonds braucht nicht mehr geäufnet zu werden, wenn er die Höhe von 5 % des Gebäudeversicherungswertes erreicht hat. Solange der Fonds die Höhe von 2,5 % dieses Wertes nicht übersteigt, sollen ihm keine Unterhalts- und Instandstellungskosten belastet werden.
3. Aufwendungen zulasten des Erneuerungsfonds bedürfen eines Beschlusses der Stockwerkeigentümerversammlung. Vorbehalten bleibt die Bestreitung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten, für deren Bezahlung dem Verwalter keine anderen Mittel zur Verfügung stehen.
4. Dem Stockwerkeigentümer steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils am Erneuerungsfonds zu. Er hat sich mit allfälligen Rechtsnachfolgern bezüglich seines Anteils direkt auseinanderzusetzen.

Artikel 17 Einzug der Beiträge

1. Die Stockwerkeigentümer zahlen angemessene Vorschüsse an die gemeinschaftlichen Kosten. Die Höhe der Vorschüsse wird von der Stockwerkeigentümersammlung auf Antrag des Verwalters zusammen mit der Genehmigung des Voranschlages jeweils für ein Rechnungsjahr festgesetzt.
2. Die Vorschüsse werden vom Verwalter eingezogen. Er hat darüber in der Jahresrechnung abzurechnen.
3. Schuldner der jeweils nicht durch Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Stockwerkeigentümer zur Zeit der Rechnungsstellung.

Artikel 18 Versicherung

1. Die Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Wasser- und Glasbruchschäden sowie die Versicherung der Gemeinschaft gegen die Haftpflicht als Gebäudeeigentümer ist eine gemeinschaftliche Angelegenheit der Stockwerkeigentümer.
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.
3. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschliesst, welche weiteren Gefahren zu versichern sind. Vorbehalten bleiben die obligatorischen Versicherungen. Der Abschluss der Versicherungsverträge erfolgt durch den Verwalter.
4. Bezüglich der in den einzelnen Stockwerkeinheiten befindlichen Beweglichkeiten besteht seitens der Stockwerkeigentümergeinschaft keine Haftung für Brand- und Wasserschaden. Die Versicherung dieses Risikos ist Sache der einzelnen Stockwerkeigentümer oder deren Mieter.

Artikel 19 Unterhalts- und Instandstellungskosten

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

2. 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, unter sofortiger Anzeige an den Verwalter.
3. In allen Fällen tragen die Stockwerkeigentümer die sich daraus ergebenden Kosten nach Massgabe der in Art. 15 festgelegten Kostenverteilung.

Artikel 20 Änderung der Wertquoten

1. Änderungen an der Wertquote bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung der Stockwerkeigentümerversammlung. Gleiches gilt für Änderungen in der Zuteilung einzelner Räume zu Sonderrecht sowie die Aufteilung oder Zusammenlegung von Stockwerken.
2. Die Umwandlung gemeinschaftlicher Teile zu Sonderrecht oder zu reglementarischer Sondernutzung bedarf der Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer.
3. Die betreffenden Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung und des Eintrages im Grundbuch.
4. Jeder Stockwerkeigentümer hat insbesondere Anspruch auf Berichtigung der Wertquoten, wenn sie infolge von baulichen Veränderungen des Gebäudes oder seiner Umgebung unrichtig geworden sind.

Artikel 21 Verwaltung

Träger der Verwaltung sind

1. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer.
2. Der Verwalter.

Artikel 22 Versammlung der Stockwerkeigentümer, Befugnisse

1. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz, der Begründungsurkunde oder dem Reglement zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören, soweit sie nicht dem Verwalter zugewiesen sind.
2. Soweit das Gesetz nicht besondere Bestimmungen enthält, kommen die Vorschriften des Vereinsrechtes sinngemäss zur Anwendung.
3. Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben zu:
 - a) Die Beschlussfassung in den mit dem unselbständigen Miteigentumsanteil von 308/1000 an der Allgemeinparzelle Nr. 212 verbundenen Angelegenheiten. Die Stockwerkeigentümergeinschaft wird an den jeweiligen Miteigentümersammlungen durch den Verwalter vertreten (vgl. Art. 28 Ziff. 4 hiernach).
 - b) Wahl und Abberufung des Verwalters, Festsetzung seiner Kompetenzen sowie dessen Beaufsichtigung.
 - c) Genehmigung der Jahresrechnung und der Verteilung der Kosten auf die Stockwerkeigentümer.
 - d) Festsetzung der Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds.
 - e) Genehmigung des Voranschlages und Festsetzung der von den Stockwerkeigentümern auf die Kostenanteile zu leistenden Vorschüsse.
 - f) Entlastung des Verwalters.
 - g) Ermächtigung des Verwalters zur Führung eines Prozesses.
 - h) Erlass einer Hausordnung und weiterer Vorschriften für die Benutzung gemeinschaftlicher Teile, Anlagen und Einrichtungen.
 - i) Bezeichnung der abzuschliessenden Versicherungen.
 - j) Beschlüsse für die Durchführung von nötigen Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungsarbeiten.
 - k) Festlegung des Geschäftsjahres.
4. Mit Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer können einzelne der bevorstehenden Befugnisse an den Verwalter übertragen werden.

Artikel 23 Einberufung

1. Die Versammlung wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens 30 Tagen mit Angabe der zu behandelnden Gegenstände schriftlich einberufen.
2. Jahresrechnung sowie Anträge betreffend die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten sind den Stockwerkeigentümern mit der Einladung zuzustellen.
3. Die ordentliche Jahresversammlung findet in der Regel innert sechs Monaten nach Rechnungsabschluss statt.
4. Ausserordentliche Versammlungen finden statt, sooft es der Verwalter als notwendig erachtet oder wenn es ein oder mehrere Stockwerkeigentümer, die mindestens einen Drittel der Anteile besitzen, verlangen.
5. Sofern nichts anderes beschlossen wird, wird die Versammlung durch den Verwalter geleitet.
6. Über die Beschlüsse der Versammlung wird ein Protokoll geführt, das vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen ist. Die Protokolle sind vom Verwalter aufzubewahren.

Artikel 24 Beschlussfähigkeit

1. Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtigt sind, anwesend oder vertreten sind.
2. Für den Fall der ungenügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen. Diese Versammlung ist beschlussfähig, wenn ein Drittel aller Stockwerkeigentümer anwesend oder vertreten sind.

Artikel 25 Ausübung des Stimmrechts

1. Mehrere Personen, denen eine Stockwerkeinheit gemeinschaftlich zusteht, haben ihr Stimmrecht durch einen von ihnen zu bezeichnenden Vertreter abzugeben.
2. Steht einem Stockwerkeigentümer mehr als eine Stockwerkeinheit zu, so kann er die Rechte für jede Stockwerkeinheit gesondert geltend machen.

3. Ein Stockwerkeigentümer kann sich gestützt auf eine schriftliche Vollmacht durch einen Dritten vertreten lassen. Vorbehalten bleibt die gesetzliche Vertretung.
4. Stockwerkeigentümer mit Wohnsitz im Ausland haben ein Zustellungsdomizil in der Schweiz zu bezeichnen.
5. Der Nutzniesser einer Stockwerkeinheit hat sich mit dem Eigentümer über die Ausübung des Stimmrechts zu verständigen.

Soweit nichts anderes vereinbart ist, übt der Nutzniesser in allen Fragen der Verwaltung das Stimmrecht aus. Bei baulichen Massnahmen, die bloss nützlich sind oder der Verschönerung oder Bequemlichkeit dienen, ist der Stockwerkeigentümer stimmberechtigt.

Artikel 26 Beschlussfassung

1. Das Stimmrecht bemisst sich nach der Höhe der Wertquote, wobei auf 1/1000 eine Stimme entfällt.
2. Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse grundsätzlich mit der Mehrheit der Stimmen der anwesenden Stockwerkeigentümer, soweit nicht im Reglement oder im Gesetz etwas anderes vorgeschrieben ist.
3. Für Beschlüsse über bauliche Massnahmen gelten unter Mitbeachtung von Ziff. 1 hiervor die Vorschriften über das gewöhnliche Miteigentum gemäss Art. 647c, 647d und 647e ZGB.
4. Für die Abänderung des vorliegenden Reglements bedarf es grundsätzlich der Mehrheit der Stimmen der Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtig sind. Vorbehalten bleiben Abs. 2 und 3 hiernach.

Die Abänderung des Reglements in Bezug auf die Umschreibung der im Sonderrecht stehenden Teile des Gebäudes sowie der reglementarischen Sondernutzungsrechte und die Einführung des Vorkaufsrechtes der Stockwerkeinheiten oder des Einspruchrechts gegen Veräusserungen von Stockwerkeinheiten bedarf zusätzlich der Zustimmung der jeweiligen Berechtigten bzw. Betroffenen.

Die Abänderung des Reglements in Bezug auf die Kostenaufteilung gemäss Art. 15 hiervor bedarf der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer.

5. Für den Abschluss von Handänderungen infolge Neuvermessung, Erstellung oder Veränderung von Strassen, ausgemachten Wegen und dergleichen, sofern die Erstellung oder Veränderung im öffentlichen Interesse erfolgt oder die Eigentumsübertragung mit Bodenverbesserungen zusammenhängt, bei Handänderungen zwecks Abrundung, Vereinfachung der Grenzen, Ermöglichung baulicher Anlagen, betriebstechnischer Verbesserungen und dergleichen, sofern der Preis für jedes einzelne Grundstück oder jeden Grundstückabschnitt nicht mehr beträgt als Fr. 10'000 und die handändernde Fläche pro Grundstückabschnitt 500 Quadratmeter nicht übersteigt, bedarf es der Zustimmung der Mehrheit der Stimmen der Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtig sind. Dasselbe gilt für den Abschluss von Verträgen zur Begründung von Erschliessungsdienstbarkeiten (wie namentlich Wegrechte, Leitungsrechte usw.). Der Verwalter ist in diesen Fällen zur Unterzeichnung der entsprechenden Verträge ermächtigt.
6. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid. Ist der Vorsitzende selbst Stockwerkeigentümer, erteilt er den Stichentscheid mit einer zweiten Stimme.
7. Schriftliche Beschlussfassung (auch mit Telefax, E-Mail usw.) über einen gestellten Antrag ist zulässig, sofern nicht ein Stockwerkeigentümer mündliche Beratung verlangt. Ein Beschluss ist angenommen mit der Zustimmung der Mehrheit der Stimmen der Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtig sind.

Artikel 27 Verwalter, Wahl

1. Die Versammlung wählt einen Verwalter, der Stockwerkeigentümer oder Ausstehender sein kann. Wählbar ist auch eine juristische Person.
2. Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer schliesst mit dem Verwalter einen Vertrag ab, in welchem die Dauer seines Auftrages, Entschädigungsfragen usw. geregelt sind.
3. Die Wahl des Verwalters erfolgt erstmals auf die Dauer von 3 Jahren. Erfolgt kein anderer Beschluss durch die Versammlung, so wird die Dauer jeweils um ein weiteres Jahr verlängert. Es steht der Versammlung frei, gestützt auf einen Beschluss den Verwaltervertrag auf eine kürzere oder längere Dauer abzuschliessen.

Artikel 28 Aufgaben

1. Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung und führt die Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer aus. Er hat dabei die Vorschriften des Gesetzes, der Begründungsurkunde, des Reglements und der Hausordnung streng zu beachten. Die Aufgaben des Verwalters können in einem separaten Pflichtenheft näher umschrieben werden. Im Übrigen gelten die Bestimmungen von Art. 712s und 712t ZGB.
2. Im Rahmen seiner Kompetenzen vertritt der Verwalter nach aussen sowohl die Gemeinschaft wie auch die Stockwerkeigentümer. Zur Vertretung der Gemeinschaft im Zivilprozess bedarf der Verwalter der Zustimmung durch die Versammlung. Hingegen ist er ermächtigt, bau- und planungsrechtliche Einsprachen und dergleichen selbständig vorzunehmen sowie Mängelrügen und Garantieansprüche geltend zu machen. Im Verfahren auf Erlass vorsorglicher Verfügungen kann die Ermächtigung an den Verwalter auch nachträglich erteilt werden.
3. Der Verwalter ist ermächtigt, ein Gesuch um Erlass eines gerichtlichen Verbotes im Sinne von Art. 258 ff ZPO bei den zuständigen Behörden (wie namentlich Verbot des Parkierens und Abstellens von Fahrzeugen aller Art durch Unbefugte, Verbot des Betretens und Begehens durch Unbefugte, Verbot der Verunreinigung der gemeinschaftlichen Anlagen usw.) einzureichen und eine entsprechende Verbotstafel auf der Liegenschaft Zofingen/3786 anbringen zu lassen.
4. Der Verwalter vertritt die Stockwerkeigentümergeinschaft an der jeweiligen Miteigentümerversammlung der Allgemeinparzellen Nr. 212. Er hat dabei die entsprechenden Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer gemäss Art. 22 Ziff. 3 lit. a) hiervor zu beachten.
5. Ist der Verwalter nicht selbst Stockwerkeigentümer, so nimmt er an der Versammlung der Stockwerkeigentümer nur mit beratender Stimme teil.

Artikel 29 Rechtsstellung des Erwerbers

1. Die Begründungsurkunde, das Reglement, die Hausordnung sowie die von der Versammlung gefassten Beschlüsse und allfällige richterliche Urteile und Verfügungen sind für alle Rechtsnachfolger eines Stockwerkeigentümers und für den Erwerber eines dinglichen Rechtes an einer Stockwerkeinheit ohne Weiteres verbindlich.

2. Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, seinen Rechtsnachfolger über die entsprechenden Rechte und Pflichten zu orientieren.
3. Der Erwerber einer Stockwerkeinheit hat dem Verwalter vom erfolgten Eigentumsübergang ohne Verzug Kenntnis zu geben.

Artikel 30 Ausschluss eines Stockwerkeigentümers

1. Ein Stockwerkeigentümer kann aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn er durch sein Verhalten oder durch das Betragen von Personen, denen er den Gebrauch der Stockwerkeinheit 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 durch Urteil des Richters auf Klage eines oder mehrerer Stockwerkeigentümer.
3. Falls der Ausgeschlossene seine Stockwerkeinheit nicht innert der vereinbarten oder vom Richter angesetzten Frist veräussert, so wird sie nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken versteigert.
4. Die Bestimmungen über den Ausschluss finden sinngemäss Anwendung auf Personen, die an einer Stockwerkeinheit ein Nutzniessungs- oder Wohnrecht besitzen oder diese aufgrund eines im Grundbuch vorgemerkten Miet- und Pachtvertrages nutzen.

Artikel 31 Aufhebung des Stockwerkeigentums

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

Artikel 32 Gerichtsstand und Domizil

Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis ausschliesslich dem Gerichtsstand Zofingen, und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Ausland ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen. Betreibungsdomizil ist in diesem Fall die Adresse des Verwalters.

Zustellungen an die Stockwerkeigentümer können insgesamt an die Adresse des Verwalters wirksam vorgenommen werden. Der Verwalter trägt die Verantwortung, dass die Stockwerkeigentümer, soweit notwendig, vom Inhalt dieser Zustellung in-nerhalb nützlicher Frist Kenntnis erhalten.

Artikel 33 Gesetzliche Vorschriften

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

Artikel 34 Anmerkung

Dieses Reglement ist im Grundbuch auf Stockwerkeigentum Zofingen/3786-1 bis 3786-12 **anzumerken**.

Der Verwalter ist verpflichtet, alle späteren Änderungen im Grundbuch anmerken zu lassen. Er ist zur Anmeldung gegenüber dem Grundbuchamt ermächtigt.

Rothrist, den 21. Februar 2018

Die Grundeigentümerin:
Steger & Lampart AG:
Der Bevollmächtigte:


.....
(Stefan Urs Streit)

BESCHEINIGUNG

Notar Roland Bolliger, Urkundsperson des Kantons Aargau, mit Büro in Rothrist,

b e s c h e i n i g t :

1. Die **Steger & Lampart AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Ittigen, CHE-100.313.729 Fischrainweg 20, 3063 Ittigen, handelnd gemäss Handelsregisterauszug (Internet-Auszug vom 21.02.2018) durch Herr Jörg Moser, von Biel/Bienne, in Ittigen, Mitglied des Verwaltungsrates, mit Einzelunterschrift, hier vertreten laut rechtsgültiger Vollmacht vom 13. Dezember 2017 durch Herrn Stefan Urs Streit, geb. 31.03.1963, von Köniz BE, in 3006 Bern, Nussbaumstrasse 32;
2. dass Herr Stefan Urs Streit, als Bevollmächtigter, die vorstehende (umseitige) Unterschrift vor mir eigenhändig geschrieben hat.

Gestützt hierauf bescheinige ich die vorstehende Firmaunterschrift der "Steger & Lampart AG" vorgenannt als echt.

R o t h r i s t , den 21. Februar 2018

Die Urkundsperson:

