

Nutzungs- und Verwaltungsordnung (Reglement)
für die Stockwerkeigentümergeinschaft
„Blumental“

Adresse:

Blumentalstrasse 21/23
8707 Uetikon am See

Liegenschaft/Ort:

Grundbuchblatt 1864
Kat. Nr. 4356
Uetikon am See

Inhaltsverzeichnis

A	Aufteilung des Eigentums	1	Gegenstand des Stockwerkeigentums
		2	Aufteilung der Liegenschaft
		3	Änderungen an der Wertquote (Miteigentumsanteil)
		4	Sonderrechte
		5	Gemeinschaftliche Teile
B	Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen	6	Grundsatz
		7	Beschränkung der Nutzung
		8	Zweckbestimmung
		9	Pflicht zum Unterhalt der Stockwerkeinheit und von gemeinschaftlichen Teilen im Sondernutzungsrecht
		10	Zutrittsrecht zu den Wohnungen und Duldung von Arbeiten
		11	Verantwortlichkeit für die Bewohner der Stockwerkeinheit
		12	Überlassung des Gebrauchs an Dritte
C	Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen	13	Benutzung im Allgemeinen
		14	Ausschliessliche Benützungsrechte
		15	Benutzung der gemeinschaftlichen Räume gegen besondere Vergütung
		16	Hausordnung
D	Kosten für die Verwaltung und den Unterhalt der gemeinschaftlich benutzten Teile	17	Begriff der gemeinschaftlichen Kosten
		18	Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten
		19	Anpassung Kostenverteilung
		20	Erneuerungsfonds
		21	Einzug der Beiträge und Vorschüsse
		22	Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten
E	Unterhalt, Umbau und Erneuerung des Gebäudes	23	Versicherung des Gebäudes
		24	Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten
		25	Nützliche Änderungen an der Liegenschaft
		26	Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen
F	Verwaltung	27	Träger der Verwaltung
		28	Zuständigkeit der Versammlung
		29	Einberufung und Leitung der Versammlung
		30	Beschlussfähigkeit der Versammlung
		31	Ausübung und Bemessung des Stimmrechtes
		32	Stimmrecht bei Nutzniessung
		33	Beschlussfassung im Allgemeinen
		34	Qualifiziertes Mehr
		35	Einstimmigkeit
		36	Anfechtung der Beschlüsse
		37	Verwalter / Wahl und Abberufung
		38	Aufgaben und Befugnisse
		39	Vertretung der Gemeinschaft
G	Änderung im Bestand der Stockwerkeigentümer und Aufhebung des Stockwerkeigentums	40	Rechtsstellung des Erwerbers
		41	Ausschluss eines Stockwerkeigentümers
		42	Ausschluss von anderen Berechtigten
		43	Aufhebung des Stockwerkeigentums
H	Verschiedenes	44	Anmerkung des Reglementes
		45	Abänderung des Reglementes
		46	Gerichtsstand und Domizilklausel
		47	Verweis auf gesetzliche Bestimmungen
	Anhang	48	Anhang 1: Wertquoten
		49	Anhang 2: Ausschliessliche Benützungsrechte

A Aufteilung des Eigentums

- 1 Gegenstand des Stockwerkeigentums**

An vorn aufgeführter Liegenschaft besteht Stockwerkeigentum im Sinne der Art. 712a ff. ZGB.
Jede Stockwerkeinheit ist ein Miteigentumsanteil, mit dem das Sonderrecht untrennbar verbunden ist, bestimmte Teile des Gebäudes (vgl. Ziff. 2) ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen.
- 2 Aufteilung der Liegenschaft**

Die Liegenschaft ist gemäss Eintrag im Grundbuch in Stockwerkeinheiten und entsprechende Wertquoten aufgeteilt, für welche je ein besonderes Grundbuchblatt besteht (Aufteilung siehe Anhang 1 und Aufteilungspläne). Die Aufteilungspläne sind Bestandteil des Begründungsaktes und dieses Reglementes.
- 3 Änderung an der Wertquote (Miteigentumsanteil)**

Änderungen an der Wertquote bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer (Ziff. 33). Gleiches gilt für Änderungen in der Zuteilung einzelner Räume und Sonderrecht(en).
Die betreffenden Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung und des Eintrages im Grundbuch.
Jeder Stockwerkeigentümer hat Anspruch auf Berichtigung der Wertquoten, wenn sie aus Irrtum unrichtig festgesetzt oder infolge baulicher Veränderungen des Gebäudes oder dessen Umgebung unrichtig geworden sind.
Die Aufteilung oder Zusammenlegung von Stockwerken bedarf der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer.
- 4 Sonderrechte**

Das Sonderrecht umfasst die zur betreffenden Stockwerkeinheit gehörenden Räume und Einrichtungen. Lage und Grösse der Räume ergeben sich aus dem Aufteilungsplan.
Gegenstand des Sonderrechtes sind insbesondere:
 - die inneren Zwischenwände, soweit sie keine tragende Funktion haben
 - der Fussbodenbelag (ohne Unterlagsböden) und die Deckenverkleidung
 - die Verkleidung der Wände gegen die im Sonderrecht stehenden Räume
 - die Türen, mit Ausnahme der Abschlussstüre
 - die eingebauten Schränke
 - die Küchen-, Bad- und Toiletteneinrichtungen
 - Heizkörper und Röhren innerhalb der im Sonderrecht stehenden Räume, nicht aber die Bodenheizungsrohre
 - alle Leitungen, für Warmwasser, Elektrisch, Gemeinschaftsantenne, von ihrer gemeinschaftlichen Hauptleitung bis zu den einzelnen Räumen, mit Ausnahme der Durchgangsleitungen.
- 5 Gemeinschaftliche Teile**

Zu den gemeinschaftlichen Teilen gehören insbesondere:
 - der Grund und Boden der Liegenschaft
 - die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind
 - Teile, welche die äussere Gestaltung und das Aussehen des Gebäudes bestimmen
 - 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.

B Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen

6 Grundsatz

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

Innerhalb der Stockwerkeinheit 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.

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

7 Beschränkung der Nutzung

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

Im besonderen ist dem Stockwerkeigentümer untersagt:

- die Böden seiner Räume übermässig zu belasten
- in seinen Räumen oder gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft feuergefährliche oder explosive Stoffe unterzubringen
- Feuchtigkeit und Nässe entstehen zu lassen, die sich auf die Liegenschaft oder Teile davon nachteilig auswirken können
- den zur Stockwerkeinheit gehörenden Teilen durch die Art der Benutzung eine äussere Erscheinung zu geben, die das gute An- und Aussehen des Hauses beeinträchtigt
- ohne Zustimmung des Verwalters Anschriften, Reklamevorrichtungen und dergleichen an den zur Stockwerkeinheit gehörenden Räumen und Bauteilen anzubringen
- Die Bestimmungen der Hausordnung bleiben vorbehalten.

8 Zweckbestimmung

Die Stockwerke sind in erster Linie für Wohnzwecke bestimmt.

Die Benützung der Stockwerke zu gewerblichen Verrichtungen wie Arztpraxis oder Büro ist gestattet, sofern von dieser Tätigkeit keine lästigen oder schädlichen Auswirkungen wie Lärm, Erschütterungen und üble Gerüche ausgehen, oder gegen die Ruhe der Bewohner, Hygiene, Moral oder die äussere und innere Erscheinung des Hauses verstossen wird.

9 Pflicht zum Unterhalt der Stockwerkeinheit und von gemeinschaftlichen Teilen im Sondernutzungsrecht

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, alle Teile, die im Sonderrecht oder Sondernutzungsrecht stehen, auf seine Kosten so zu unterhalten, wie dies nötig ist, damit die Überbauung ein gutes Aussehen bewahrt und in einwandfreiem Zustand bleibt. Zu Lasten des einzelnen Stockwerkeigentümers gehen insbesondere auch die Kosten für Unterhalt, Reparaturen und Ersatz nachstehender Gegenstände und Einrichtungen:

- die Türen (inkl. Abschlusstüre) und Fenster (als grundsätzlich gemeinschaftliche Teile), wobei die nach aussen hin sichtbaren Gebäudeteile von allen Eigentümern gleichzeitig zu unterhalten sind
- die Rollläden und Storen etc. mit Bedienungsvorrichtungen
- Innenteile von Balkonen und Terrassen, wie Bodenbeläge, Brüstungen, Geländer etc.
- im Sonderrecht stehende Leitungen und sanitäre Installationen von deren Abzweigung ab der Hauptleitung an

**Pflicht zum Unterhalt der
Stockwerkeinheit und von
gemeinschaftlichen Teilen im
Sondernutzungsrecht
(Fortsetzung)**

Sofern der Stockwerkeigentümer Unterhaltsarbeiten unterlässt, die im Interesse des Aussehens oder des Fortbestandes der Überbauung geboten wären, so kann der Verwalter nach vorangegangenem Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer und nach letztmaliger Anzeige die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des säumigen Stockwerkeigentümers veranlassen.

10 Zutrittsrecht zu den Wohnungen und Duldung von Arbeiten

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. Gleiches gilt für die Vornahme von Erneuerungs- und Umbauarbeiten am Gebäude.

Die Räume des Stockwerkeigentümers sollen mit möglichster Rücksicht und nicht zur Unzeit beansprucht werden.

11 Verantwortlichkeit für die Bewohner der Stockwerkeinheit

Der Stockwerkeigentümer haftet der Gemeinschaft und jedem ihrer Mitglieder dafür, dass die Gemeinschaftsordnung auch durch alle Personen beachtet wird, die seinem Haushalt oder Betrieb angehören oder denen er sonstwie durch Vertrag den Aufenthalt in seiner Stockwerkeinheit oder deren Gebrauch gestattet hat.

Vom Stockwerkeigentümer, dessen Mieter die Gemeinschaftsordnung missachtet, kann, wenn wiederholte Ermahnungen erfolglos bleiben, verlangt werden, dass er den Mietvertrag durch Kündigung oder gegebenenfalls durch Rücktritt aus wichtigen Gründen auflöse. Zu dieser Aufforderung ist der Verwalter befugt.

12 Überlassung des Gebrauches an Dritte

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

C Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen

13 Benutzung im Allgemeinen

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 den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.

Nicht gestattet ist namentlich:

- irgendwelche Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes vorzunehmen
- in gemeinschaftlichen Teilen, namentlich in Treppenhäusern und Hauseingängen, irgendwelche Gegenstände zu lagern oder abzustellen, die deren Benutzung beeinträchtigen, insbesondere den freien Durchgang behindern oder der guten Ordnung und dem Aussehen des Gebäudes nachteilig sein können.
- Namen- und Firmenschilder im Hauseingang oder anderswo ohne Zustimmung der Eigentümer anzubringen.

Im übrigen haben sich die Stockwerkeigentümer und Bewohner an die vom Verwalter aufgestellten besonderen Vorschriften zu halten.

Bei Gebrauch der Einrichtungen haben Stockwerkeigentümer und übrige Bewohner Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen. Allfällig notwendige Reparaturen sind umgehend dem Verwalter anzuzeigen.

14 Ausschliessliche Benützungsrechte (Sondernutzungsrechte)

An den gemäss Ziff. 5 gemeinschaftlichen Teilen (Balkone, Terrassen und Gartensitzplätzen) bestehen ausschliessliche Benützungsrechte. Sie stehen denjenigen Stockwerkeinheiten zur ausschliesslichen Benützung zu, welche direkten Zugang haben; sie sind in den Aufteilungsplänen in der gleichen Farbe schraffiert, wie die entsprechenden Stockwerkeinheiten.

Das ausschliessliche Benützungsrecht an diesen gemeinschaftlichen Teilen kann den jeweiligen Berechtigten ohne ihre Zustimmung nicht entzogen werden.

15 Benutzung der gemeinschaftlichen Räume gegen besondere Vergütung

Über die Vermietung von gemeinschaftlichen Teilen entscheidet die Versammlung der Stockwerkeigentümer (Ziff 33).

Die Höhe der Entschädigung für die Benutzung solcher Teile wird von der Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Vorschlag der Verwalter festgesetzt.

16 Hausordnung

Nähere Vorschriften über die Benutzung der Stockwerkeinheiten und der gemeinschaftlichen Teile können in einer Hausordnung, die vom Verwalter aufgestellt und von der Versammlung der Stockwerkeigentümer sanktioniert wird, festgehalten werden.

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

- 17 Begriff der gemeinschaftlichen Kosten**
- Gemeinschaftlich sind alle Kosten, die durch Benutzung, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile und die gemeinschaftliche Verwaltung entstehen.
- Dazu gehören insbesondere:
- die Kosten für den laufenden Unterhalt (eingeschlossen Reinigung), Instandstellung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen
 - die Kosten des Betriebes der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen sowie auch aus Dienstbarkeiten
 - Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten
 - öffentlich-rechtliche Beiträge und Steuern, soweit diese den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegt sind
 - Prämien für die Versicherung des Gebäudes (Feuer-, Wasserschaden und Haftpflicht)
 - die Kosten der Verwaltung, insbesondere die Entschädigung an den Verwalter
 - die Entschädigung an den Hauswart
 - die Einlagen in den Erneuerungsfonds
- 18 Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten**
- Die gemeinschaftlichen Kosten werden von den Stockwerkeigentümern nach besonderem Verteilungsschlüssel wie in Anhang 1 getragen.
- 19 Anpassung Kostenverteilung**
- 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.
- Ein Stockwerkeigentümer, der durch Umstände, die auf sein Verhalten zurückgehen, die gemeinschaftlichen Lasten erhöht, hat für die daraus erwachsenden Aufwendungen allein aufzukommen.
- Sind an einer Stockwerkeinheit mehrere Personen beteiligt, so haften sie für den betreffenden Kostenanteil solidarisch.
- 20 Erneuerungsfonds**
- Zur teilweisen Bestreitung der alle Stockwerkeigentümer treffenden Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten, wird ein Erneuerungsfonds gebildet. Dieser ist durch jährliche Beiträge nach Massgabe der Wertquote zu äufnen. Die Höhe der jährlichen Beiträge wird durch die Stockwerkeigentümerversammlung festgesetzt (Ziff. 33). Sie sollen in der Regel insgesamt $\frac{1}{2}$ % des Assekuranzwertes nicht übersteigen. Der Erneuerungsfonds braucht nicht mehr geäufnet zu werden, wenn er die Höhe von 5 % des Assekuranzwertes erreicht hat. Solange der Fonds die Höhe von 1 % des Assekuranzwertes nicht übersteigt, sollen ihm keine Unterhalts- und Instandstellungskosten belastet werden. Vorbehalten bleiben andere Beschlüsse (Ziff. 33).
- Aufwendungen zu Lasten des Erneuerungsfonds bedürfen eines Beschlusses der Versammlung der beteiligten Stockwerkeigentümer (Ziff. 33). Vorbehalten bleibt die Bestreitung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten, für deren Bezahlung dem Verwalter andere Mittel nicht zur Verfügung stehen.
- Dem Stockwerkeigentümer steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils am Erneuerungsfonds zu.
- Die Fondseröffnung erfolgt auf Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung, erstmals nach dem dritten Jahr ab Liegenschaftsbezug.

21 Einzug der Beiträge und Vorschüsse

Beiträge und Vorschüsse werden vom Verwalter eingezogen. 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 Geschäftsjahr festgesetzt. Die Vorschüsse und Beiträge sind jeweils vierteljährlich im voraus zu leisten; es wird darüber nach Beendigung eines Geschäftsjahres abgerechnet. Es ist der Verwaltung überlassen, einen anderen Zahlungsrhythmus zu bestimmen (Liquidität).

Auch beim Verkauf eines Stockwerkanteils während des Geschäftsjahres, erstellt die Verwaltung nur eine Abrechnung. Schuldner der nicht durch Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Stockwerkeigentümer am Jahresende. Die Abrechnung auf den Stichtag ist zwischen dem Verkäufer und dem Käufer direkt vorzunehmen.

22 Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten

Für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen hat die Gemeinschaft Anspruch auf Errichtung eines Pfandrechtes am Anteil des säumigen Stockwerkeigentümers. Die Eintragung ist vom Verwalter, namens der Gemeinschaft, innert nützlicher Frist zu bewirken (ZGB 712 i und 712 k).

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

Pfand- und Retentionsrecht bestehen auch für Forderungen aus Bezug von Warmwasser und Wärme sowie für Ansprüche aus Ersatzvornahmen und Einlagen in den Erneuerungsfonds.

E Unterhalt, Umbau und Erneuerung des Gebäudes

- 23 Versicherung des Gebäudes**
- Die Versicherung der Gebäulichkeiten gegen Feuer und andere Gefahren sowie für die Haftpflicht des Werkeigentümers ist eine gemeinschaftliche Angelegenheit der Stockwerkeigentümer.
- Ein Stockwerkeigentümer, der seine Räume mit ausserordentlichen Aufwendungen baulich ausstattet, ist zur Leistung eines zusätzlichen Prämienanteils verpflichtet, wenn er nicht eine Zusatzversicherung auf eigene Rechnung abschliesst.
- 24 Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten**
- 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. Werden diese Arbeiten oder hierzu notwendige Verwaltungshandlungen von der Versammlung der Stockwerkeigentümer nicht beschlossen (Ziff. 33), so kann jeder Stockwerkeigentümer vom Richter verlangen, dass er sie anordne. Dringliche Massnahmen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren, kann, wenn der Verwalter nichts vorgeht, nötigenfalls jeder Stockwerkeigentümer von sich aus ergreifen.
- In allen Fällen tragen die Stockwerkeigentümer die sich daraus ergebenden Kosten nach Massgabe ihrer Kostenanteile.
- 25 Nützliche Änderungen an der Liegenschaft**
- 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, und bedürfen des qualifizierten Mehrs (Ziff. 34).
- Verlangt die Änderung von einem Stockwerkeigentümer Aufwendungen, die diesem nicht zumutbar sind, weil sie beispielsweise in einem Missverhältnis zum Wert seiner Stockwerkeinheit stehen, so kann die Änderung ohne seine Zustimmung nur durchgeführt werden, wenn die übrigen Stockwerkeigentümer seinen Kostenanteil auf sich nehmen, soweit er den ihm zumutbaren Betrag übersteigt.
- 26 Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen**
- Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, dürfen nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ausgeführt werden.
- Sofern für einen nicht zustimmenden Stockwerkeigentümer nur eine vorübergehende Beeinträchtigung entsteht und die übrigen Stockwerkeigentümer ihm Ersatz leisten und seinen Kostenanteil übernehmen, können solche Arbeiten auch gegen seinen Willen ausgeführt werden, wenn die Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich auch die Mehrheit aller Anteile vertritt, dies beschliesst.
- Stockwerkeigentümer, die an die Kosten solcher Arbeiten keine Beiträge leisten, können die neugeschaffenen Anlagen erst benutzen, wenn sie den entsprechenden Anteil an die ursprünglichen Kosten samt Zins und Zinseszins nachträglich erbringen. Massgebend für die Verzinsung ist der jeweilige Zinssatz für erste Hypotheken der zuständigen Kantonalbank.

F Verwaltung

27 Träger der Verwaltung

Träger der Verwaltung ist die Versammlung der Stockwerkeigentümer sowie der Verwalter.

28 Zuständigkeit der Versammlung

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.

Soweit das Gesetz darüber nicht besondere Bestimmungen enthält, finden auf sie die Vorschriften des Vereinsrechtes sinngemäss Anwendung. Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse zu:

- Wahl oder Abberufung des Verwalters sowie dessen Beaufsichtigung (Ausschuss oder dgl.)
- Genehmigung der Jahresrechnung und der Verteilung der Kosten unter die Stockwerkeigentümer
- Festsetzung der Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds
- Genehmigung des Voranschlages und Festsetzung der von den Stockwerkeigentümern auf die Kostenanteile zu leistenden Vorschüsse
- Entlastung des Verwalters
- Ermächtigung des Verwalters zur Führung von Prozessen
- Wahl von Rechnungsrevisoren (evtl. Ausschuss).

Die Verwaltung ist berechtigt, Stimmrechtsausweise einzuführen, welche für die Stimmabgabe grundsätzlich zwingend sind.

29 Einberufung und Leitung der Versammlung

Die Versammlung wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens zehn Tagen mit Angaben der zu behandelnden Gegenstände schriftlich einberufen. Es ist in gemeinsamen Belangen der Gesamtüberbauung eine Koordination aller Gemeinschaften Stockwerkeigentümergeinschaft und der Miteigentümergeinschaft anzustreben (gemeinsame Versammlungen etc.).

Die Jahresrechnung sowie Anträge betreffend die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten, sind den Stockwerkeigentümern spätestens mit der Einberufung zur Versammlung zuzustellen.

Die ordentliche Jahresversammlung findet jeweils bis spätestens vier Monate nach dem Jahresabschluss statt. Ausserordentliche Versammlungen finden statt, wenn der Verwalter diese als notwendig erachtet oder wenn einer oder mehrere Stockwerkeigentümer, die mindestens einen Fünftel der Anteile besitzen, diese verlangen.

Der Verwalter leitet die Versammlung. Bei dessen Fehlen bestimmt die Versammlung einen Tagesverwalter, dem die gleichen Aufgaben und Pflichten obliegen, wie dem ordentlichen Verwalter.

Die Beschlüsse der Versammlung sind zu protokollieren. Das Protokoll ist vom Verwalter aufzubewahren und jedem Eigentümer ein Exemplar zuzustellen.

Das Geschäftsjahr wird von der Stockwerkeigentümerversammlung festgesetzt.

30 Beschlussfähigkeit der Versammlung

Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtigt sind, mindestens aber deren zwei, anwesend oder vertreten sind. Für den Fall der ungenügenden Beteiligung, ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 14 Tagen nach der ersten stattfinden darf.

Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn der dritte Teil aller Stockwerkeigentümer, mindestens aber deren zwei, anwesend oder vertreten sind.

- 31 Ausübung und Bemessung des Stimmrechtes**
- Mehrere Personen, denen eine Stockwerkeinheit gemeinschaftlich zusteht, haben nur eine Stimme, die sie durch einen von ihnen zu bezeichnenden Vertreter abzugeben haben.
Ein Stockwerkeigentümer kann sich durch eine Drittperson vertreten lassen, die nicht der Gemeinschaft anzugehören braucht.
Stockwerkeigentümer, die ihren Wohnsitz im Ausland haben, sollen einen in der Schweiz wohnenden Zustellungsbevollmächtigten bezeichnen.
- Bemessung der Stimmkraft*
Jede Stockwerkeinheit hat eine Stimme.
Die Mehrheitsbildung erfolgt nach diesem Prinzip (Ziff. 33 und 34).
- 32 Stimmrecht bei Nutzniessung**
- Eigentümer und Nutzniesser einer Stockwerkeinheit haben sich über die Ausübung des Stimmrechtes zu verständigen.
Soweit eine Vereinbarung nicht nachgewiesen ist, übt der Nutzniesser in allen Fragen der Verwaltung das Stimmrecht aus; nur bei baulichen Massnahmen, die bloss nützlich sind oder der Verschönerung oder Bequemlichkeit dienen, gilt der Eigentümer als stimmberechtigt.
- 33 Beschlussfassung im Allgemeinen**
- Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse mit dem einfachen Stimmenmehr der stimmenden Stockwerkeigentümer, soweit nicht im Reglement oder im Gesetz etwas anderes vorgeschrieben ist.
Bei Stimmengleichheit ist nach nochmaliger Beratung eine zweite Abstimmung erforderlich. Bei erneuter Stimmengleichheit entscheidet das Quotenmehr und bei nochmaliger Stimmengleichheit der Verwalter.
- 34 Qualifiziertes Mehr**
- Der Zustimmung der Stimmenmehrheit aller Stockwerkeigentümer (Bemessung der Stimmkraft siehe oben), die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigt sind, bedürfen:
- Die Anordnung von Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Sache bezwecken.
 - Erlass und Abänderung dieses Reglementes, unter Vorbehalt von Ziff. 35.
- 35 Einstimmigkeit**
- Der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bedürfen Beschlüsse über die Abänderung des Reglementes soweit sich diese beziehen auf:
- die Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen und die Verbindlichkeit von Beschlüssen der Versammlung der Stockwerkeigentümer (Quoren)
 - die Umschreibung der im Sonderrecht stehenden Teile des Gebäudes
 - die Abänderung der Bestimmungen über den Ausschluss eines Stockwerkeigentümers (Ziff. 41)
 - der Beschluss über die Aufhebung des Stockwerkeigentums (Ziff. 43)
 - Änderungen am gemeinschaftlichen Grundstück
 - Änderung der Zweckbestimmung der Stockwerkeinheiten
 - Luxuriöse Änderungen (Ziff. 26)
- 36 Anfechtung der Beschlüsse**
- 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, unter vorheriger oder spätestens gleichzeitiger Meldung an den Verwalter

- 37 Verwalter / Wahl und Abberufung**
- Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer wählt den Verwalter und schliesst mit ihm einen Vertrag ab, der insbesondere den Aufgabenkreis, das Honorar und die Kündigung regelt. 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.
- Durch Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer kann der Verwalter unter Vorbehalt allfälliger Entschädigungsansprüche jederzeit abberufen werden.
- Lehnt die Versammlung der Stockwerkeigentümer die Abberufung des Verwalters unter Missachtung wichtiger Gründe ab, so kann jeder Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist die richterliche Abberufung verlangen.
- 38 Aufgaben und Befugnisse**
- Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften des Gesetzes und des Reglementes und unter Beachtung der Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer. Der spezielle Aufgabenkreis des Verwalters ist im Verwaltungsvertrag festgelegt.
- 39 Vertretung der Gemeinschaft**
- In allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung vertritt der Verwalter im Bereiche der ihm zustehenden Aufgaben sowohl die Gemeinschaft wie auch die Stockwerkeigentümer nach aussen.
- Zur Vertretung der Stockwerkeigentümer im Zivilprozess bedarf der Verwalter der Zustimmung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer (Ziff. 33). Für die Vertretung der Stockwerkeigentümer im Verfahren auf Erlass vorsorglicher Verfügungen kann die Ermächtigung an den Verwalter auch nachträglich erteilt werden.

G Änderung im Bestand der Stockwerkeigentümer und Aufhebung des Stockwerkeigentums

- 40 Rechtsstellung des Erwerbers** Die von den Stockwerkeigentümern vereinbarte oder beschlossene Verwaltungs- und Nutzungsordnung (Begründungsakt, Reglement, Verwaltungsvertrag, Hausordnung), die von ihnen gefassten Verwaltungsbeschlüsse sowie allfällige richterliche Urteile und Verfügungen, sind für alle Rechtsnachfolger eines Stockwerkeigentümers ohne weiteres verbindlich.
Der Verwalter ist verpflichtet, den künftigen Erwerber einer Stockwerkeinheit oder eines dinglichen Rechtes daran, auf Veranlassung des bisherigen Eigentümers über die bestehende Verwaltungs- und Nutzungsordnung umfassend zu unterrichten.
Der Erwerber einer Stockwerkeinheit hat vom Eigentumsübergang dem Verwalter ohne Verzug Kenntnis zu geben.
- 41 Ausschluss eines Stockwerkeigentümers** Ein Stockwerkeigentümer kann aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn er durch sein eigenes Verhalten oder durch das Betragen von Personen, denen er den Gebrauch der Sache überlassen oder für die er einzustehen hat, seine Verpflichtungen gegenüber allen oder einzelnen Mitberechtigten so schwer verletzt hat, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann.
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.
Falls der Ausgeschlossen seine Stockwerkeinheit nicht innert der vereinbarten oder vom Richter angesetzten Frist veräussert, so wird sie nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken versteigert. Der Antrag auf Versteigerung kann vom Verwalter beim zuständigen Richter gestellt werden.
- 42 Ausschluss von anderen Berechtigten** Die Bestimmungen über den Ausschluss finden sinngemäss Anwendung auf Personen, die an einer Stockwerkeinheit ein Nutzniessungs- oder Wohnrecht besitzen, oder dieses auf Grund eines im Grundbuch vorgemerkten Miet- oder Pachtvertrages nutzen.
- 43 Aufhebung des Stockwerkeigentums** Das Stockwerkeigentum kann nur durch Vereinbarung aller Stockwerkeigentümer aufgehoben werden.
Vorbehalten bleibt die Aufhebung bei Zerstörung des Gebäudes.
Wird das Stockwerkeigentum durch Veräusserung der ganzen Liegenschaft aufgehoben, so teilen die Stockwerkeigentümer den Erlös mangels anderer Abrede im Verhältnis der Wertquoten.

H Verschiedenes

- 44 Anmerkung des Reglementes** Dieses Reglement über die Benutzung und Verwaltung ist im Grundbuch angemerkt.
Die Verwaltung ist gehalten, für die Anmerkung aller Änderungen besorgt zu sein.
- 45 Abänderung des Reglementes** Dieses Reglement kann jederzeit nach Massgabe von Ziff. 34 und 35 durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer abgeändert werden.
- 46 Gerichtsstand und Domizilklausel** Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstand am Orte der Liegenschaft, und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Ausland, ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen. Sie erwählen dann das Betreibungsdomizil am Wohnsitz oder bei der Geschäftsniederlassung des Verwalters. Zustellungen an die Stockwerkeigentümer können insgesamt an die Adresse des Verwalters wirksam vorgenommen werden. Der Verwalter trägt die Verantwortung, dass die Stockwerkeigentümer, wo notwendig, vom Inhalte dieser Zustellung innert nützlicher Frist Kenntnis erhalten.
- 47 Verweis auf gesetzliche Bestimmungen** 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.).
Auf die Versammlung der Stockwerkeigentümer finden ergänzend die Vorschriften über die Organe des Vereins (Art. 64 ff.) Anwendung.

Anhang 1

Aufteilung der Wertquoten und Verteilungsschlüssel für gemeinschaftliche Kosten gemäss Ziffer 19 und 20 des Reglements

Aufteilung der Wertquoten und Verteilungsschlüssel für gemeinschaftliche Kosten

Objekt	Lage	Anzahl Zimmer	Wohnfläche m2	Wertquote 1/1000
A 1	EG links	4,5	121	60
A 2	EG rechts	4,5	124	61
A 3	1. OG links	4,5	121	58
A 4	1. OG rechts	4,5	124	60
A 5	2. OG links	4,5	121	59
A 6	2. OG rechts	4,5	124	61
A 7	Attikageschoss	6,5	163	98
B 1	EG links	4,5	121	61
B 2	EG rechts	4,5	123	60
B 3	1. OG links	4,5	121	59
B 4	1. OG rechts	4,5	123	59
B 5	2. OG links	4,5	121	60
B 6	2. OG rechts	4,5	123	60
B 7	Attikageschoss	6,5	163	98
Einstellhalle	UG	27 Plätze	1 Bastelraum	86
Total				1000

Heizungs- und Warmwasseraufbereitung

Die Kosten für Unterhalt und Erneuerung der Heizzentrale (inkl. Heizungsraum und Tankraum), werden aufgrund der Wertquoten aufgeteilt.

Die Heiz-/Warmwasser-Betriebskosten werden nach effektivem Verbrauch aufgeteilt. Sofern die entsprechenden Zähler ausfallen oder nicht mehr vorhanden sind, werden die Heizkosten nach den Quadratmetern Wohnfläche verteilt.

Kostenarten pro Wohneinheit

Kosten und Gebühren, wie Radio/TV, Kehrrecht usw., für welche die Rechnungsstellung nach Wohneinheiten erfolgt, werden auch nach Anzahl der Wohneinheiten abgerechnet.

Anhang 2

Ausschliessliche Benützungsrechte

Terrassen und Balkone

Die Terrassen und Balkone werden demjenigen Stockwerkeigentümer zugewiesen, von dessen Sonderrecht der direkte Zugang besteht.

Gartensitzplätze

Die in den Plänen schraffierten Gartensitzplätze und Grünflächen werden den entsprechenden Stockwerkseinheiten zur ausschliesslichen Benützung zugewiesen. Die jeweiligen Eigentümer sind in der Gestaltung ihrer Grünflächen frei, soweit dadurch das gute Aussehen und die darunter liegenden Teile der Liegenschaft nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere dürfen im Bereich der Autoeinstellhalle keine Pfähle eingerammt werden. Bei Pflanzungen aller Art ist darauf zu achten, dass weder durch Grabungen noch durch das Wurzelwerk die Autoeinstellhalle respektive deren Abdichtungen beschädigt werden. Bei allfälligen Schäden haftet der Verursacher.

Pflanzungen aller Art sind derart unter der Schere zu halten, dass andere Stockwerkeigentümer dadurch nicht beeinträchtigt werden. Der Rasen ist regelmässig zu schneiden und kurz zu halten.

Gartenzäune sind einheitlich zu halten und dürfen maximal 100 cm hoch sein. Im übrigen gelten die Bestimmungen gemäss Einführungsgesetz zum ZGB respektive die von der Gemeinde erlassenen Vorschriften.

Das Erstellen von Bauten (auch Fahrnisbauten) ist nur mit der Zustimmung der Mehrheit der Stockwerkeigentümer (qualifiziertes Mehr) gestattet. Baupolizeiliche Vorschriften bleiben vorbehalten.