

# **R E G L E M E N T**

**der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft**

**Sonnenhang 17**

**7890 Winterfeld**

---

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>A.</b>	<b>Aufteilung des Eigentums</b>	<b>Seite</b>
01.	Gegenstand des Stockwerkeigentums	5
02.	Aufteilung der Liegenschaft	5
03.	Aenderung der Wertquoten (Miteigentumsanteil)	6
04.	Sonderrechte	6
05.	Gemeinschaftliche Teile	6
06.	Ausschliessliche Benützungsrechte	7
<b>B.</b>	<b>Die Benützung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen</b>	
07.	Grundsatz	8
08.	Beschränkung des Nutzungsrechtes	8
09.	Zweckbestimmung	8
10.	Pflicht zum Unterhalt der Stockwerkeinheit	9
11.	Zutrittsrecht zu den Stockwerkeinheiten und Duldung von Arbeiten	9
12.	Verantwortlichkeit für die Bewohner der Stockwerkeinheit	9
13.	Ueberlassung des Gebrauchs an Dritte	9
<b>C.</b>	<b>Die Benützung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen</b>	
14.	Benützung im allgemeinen	10
15.	Benützung gemeinschaftlicher Einrichtungen	10
16.	Hausordnung	10

**D. Kosten für die Verwaltung und den Unterhalt der gemeinschaftlich genutzten Teile**

17.	Begriff der gemeinschaftlichen Kosten	11
18.	Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten nach Wertquoten	11
19.	Abweichung von der Regel über die Verteilung der Kosten	11
20.	Erneuerungsfonds	12
21.	Einzug der Beiträge und Vorschüsse	12
22.	Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten	12

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

23.	Versicherung des Gebäudes	13
24.	Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten	13
25.	Nützliche Aenderungen an der Liegenschaft	13
26.	Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen	14
27.	Zerstörung des Gebäudes	14

**F. Die Verwaltungsordnung**

28.	Träger der Verwaltung	15
29.	Zuständigkeit	15
30.	Einberufung und Leitung der Versammlung	15
31.	Beschlussfähigkeit	16
32.	Ausüben des Stimmrechtes	16
33.	Stimmrecht bei Nutzniessung	16
34.	Beschlussfassung im allgemeinen	16
35.	Qualifiziertes Mehr	16
36.	Einstimmigkeit	17
37.	Zwingende gesetzliche Bestimmungen	17
38.	Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung	17
39.	Verwalter/Wahl und Abberufung	17
40.	Vereinbarungen mit dem Verwalter	17
41.	Revisionsstelle / Ausschuss	18
42.	Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	18
43.	Einzelne Befugnisse und Aufgaben des Verwalters	19
44.	Vertretung der Gemeinschaft	19
45.	Haftung der Gemeinschaft für Handlungen des Verwalters	19
46.	Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters	19

---

**G. Veränderung im Bestand der Stockwerkeigentümer und Aufhebung des Stockwerkeigentums**

47.	Veräußerung und Belastung	20
48.	Rechtsstellung des Erwerbers	20
49.	Ausschluss eines Stockwerkeigentümers	20
50.	Ausschluss von anderen Berechtigten	20
51.	Aufhebung des Stockwerkeigentums	20

**H. Verhältnis der Stockwerkeigentümer zum Anmerkungsgrundstück 5461**

52.	Miteigentum	
53.	Nutzung- und Verwaltung	
54.	Vertretung der Gemeinschaft an der Miteigentümerversammlung	

**I. Verschiedenes**

55.	Weitere Bestimmungen	23
56.	Anmerkung des Reglements	23
57.	Abänderungen des Reglements	23
58.	Verstöße gegen die Gemeinschaftsordnung	23
59.	Gerichtsstand und Domizilklausel	23
60.	Schiedsgericht	24
61.	Verweis auf gesetzliche Bestimmungen	24

## A. Die Aufteilung des Eigentums

### 01. Gegenstand des Stockwerkeigentums

An der Liegenschaft Grundbuch Winterfeld, Sektion II, Parzelle 1144<sup>4</sup>, Wohn- und Geschäftshaus Sonnenhang 17, besteht Stockwerkeigentum im Sinne Art. 712 a ff. ZGB.

Jede Stockwerkeinheit ist ein Miteigentumsanteil, mit dem das Sonderrecht verbunden ist, bestimmte Teile des Gebäudes (vgl. Ziffer 2) ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen.

### 02. Aufteilung der Liegenschaft

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

Objekt Nr. Farbe	Stockwerk	Objekt	STWE – Parzelle	Wertquote
1 violett	1. OG	3 ½ - Zimmerwohnung mit Keller im Untergeschoss	1144-1	
3 hellblau	2. OG	3 ½ - Zimmerwohnung mit Keller im Untergeschoss	1144-3	
4 grün	2. OG	5 ½ - Zimmerwohnung mit Keller im Untergeschoss	1144-4	
5 olivgrün	3. OG	4 ½ - Zimmerwohnung mit Keller im Untergeschoss	1144-5	
6 orange	3. OG	5 ½ - Zimmerwohnung mit Keller im Untergeschoss	1144-6	
7 gelb	4. OG/DG	4 ½ - Maisonettewohnung mit Keller im Untergeschoss	1144-7	
8	4. OG/DG	5 ½ - Maisonettewohnung mit Keller im Untergeschoss	1144-8	
9 rot	4 OG/DG			
10 hellgrün	UG	Lager 01	1144-10	
12 rosa	EG	Laden 01	1144-12	
13 grau	EG	Laden 02	1144-13	
Gesamt				

Die Aufteilung der Gebäude ergibt sich im einzelnen aus den Aufteilungsplänen, die Bestandteil des Begründungsaktes und dieses Reglements sind.

### 03. Änderung der Wertquoten (Miteigentumsanteil)

Änderungen an den Wertquoten bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten sowie der Genehmigung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer.

Gleiches gilt für Änderungen in der Zuteilung einzelner Räume zu Sonderrecht. Die betreffenden Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung und des Eintrages im Grundbuch.

Jeder Stockwerkeigentümer hat Anspruch auf Berichtigung der Wertquote, wenn sie aus Irrtum unrichtig festgelegt oder in der Folge von baulichen Veränderungen des Gebäudes oder der Umgebung unrichtig geworden sind.

Die Aufteilung oder Zusammenlegung von Stockwerken bedarf der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer.

Die Stockwerkeigentümer sind anschliessend schriftlich über die neue Wertquotenfestlegung vom Verwalter zu informieren.

### 04. Sonderrechte

Das Sonderrecht umfasst die zum betreffenden Stockwerk gehörenden Räume und Einrichtungen; Lage und Grösse der Räume ergeben sich aus dem Begründungsakt und den Aufteilungsplänen.

Gegenstand des Sonderrechtes sind insbesondere:

- die inneren Zwischenwände, soweit sie keine tragenden Funktionen haben,
- die Wand und Fußbodenbeläge und der Deckenputz und Verkleidungen,
- die Türen innerhalb der Stockwerkeinheit (einschliesslich der Wohnungsabschlussüren, diese jedoch nur auf der Innenseite),
- eingebaute Schränke,
- die Küchen-, Bad- und Toiletteneinrichtungen,
- die Bodenheizung (inkl. Isolation und Unterlagsboden) in den Stockwerkeinheiten,
- die Versorgungsleitungen, von ihren Abzweigungen von der gemeinschaftlichen Leitung an, mit Ausnahme von Durchgangsleitungen,
- Fenster, Scheiben, Lamellenstoren, Sonnenstoren, soweit die Fassade nicht beeinträchtigt wird,

### 05. Gemeinschaftliche Teile

Gemeinschaftlich sind alle Gebäudeteile und Einrichtungen, die nicht ausdrücklich zu Sonderrecht ausgeschieden sind.

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 Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen (Fassade),
- Dachhaut und Dachkonstruktion
- alle Anlagen und Einrichtungen, innerhalb oder ausserhalb der Räume an denen Sonderrecht bestehen, die auch anderen Stockwerkeigentümern für die Benutzung der Räume dienen,
- die Leitungen, bis zu ihren Abzweigungen in die Stockwerke,
- Rohranlagen der Ventilation der Küchen, Bäder, Duschen/WC's,
- Dachterrassen

## 06. Ausschliessliche Benützungsrechte

Alle Stockwerkeigentümer dürfen die zu ihrer Stockwerkeinheit gehörenden Dachterrassen, Balkone und die Kellerabteile im Schutzraum gemäss Aufteilungsplänen frei und ausschliesslich nutzen.

Soweit die Dachterrassen und Balkone als Bestandteil der Fassade und/oder des Daches gemeinschaftlich sind, besorgen die Eigentümer des jeweiligen Sonderrechte den laufenden Unterhalt und haften für die Folgen unsachgemässer Benützung. Es ist insbesondere darauf zu achten, dass die Abläufe jederzeit gereinigt sind.

Folgende Gebäudeteile sind einem Sonderrecht zur ausschliesslichen Nutzung zugeteilt und in der jeweiligen Farbe der STWE-Parzelle schraffiert dargestellt:

zugeteilt zu Sonderrecht	Beschreibung des Benützungsrechtes	Ausschliessliches Benützungsrecht	Stockwerk
1144-1	Balkon	1	1. OG
1144-1	Dachterrasse	1	1. OG
1144-2	Dachterrasse	2	1. OG
		3	
	Balkon		2. OG
1144-5	Balkon	5	3. OG
1144-6	Balkon	6	3. OG
	Balkon		4. OG
1144-7	Dachterrassen	7	DG
1144-8	Dachterrassen	8	DG
1144-9	Balkon	9	4. OG

## **B. Die Benützung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen**

### **07. Grundsatz**

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

Innerhalb der Stockwerkeinheit kann der Stockwerkeigentümer Bauteile beseitigen oder umgestalten, soweit dadurch der Bestand, die Räume anderer Stockwerkeigentümer, die konstruktive Gliederung (vor allem tragende Bauteile) 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.

### **08. Beschränkung des Nutzungsrechtes**

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 in gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft überliefernde, feuergefährliche oder explosive Stoffe unterzubringen,
- Feuchtigkeit und Nässe entstehen zu lassen, die sich auf die Liegenschaft oder Teile davon nachteilig auswirken können,
- in Ausgängen, auf Treppen und anderswo irgendwelche Gegenstände zu lagern oder abzustellen oder Zierstücke aufzustellen und Dekoration anzubringen,
- Namen- und Firmenschilder an der Fassade, am Hauseingang oder anderswo ohne Zustimmung der Gemeinschaft anzubringen,
- ohne Einwilligung der Stockwerkeigentümer-Versammlung private Radio- und Fernsehempfangs-Anlagen (z.B. Antennen und Parabolspiegel) anzubringen.

Die Bestimmungen der Hausordnung bleiben vorbehalten.

### **09. Zweckbestimmung**

Die Verwendung zu anderen Zwecken bedarf der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer und wo notwendig von der zuständigen Behörde. Tätigkeiten, welche Lärm oder Erschütterung hervorbringen oder sonstwie die übrigen Bewohner beeinträchtigt, sind verboten. Die Stockwerke dürfen nur zu den im Begründungsakt und diesem Reglement umschriebenen Zweck verwendet werden.

## **10. Pflicht zum Unterhalt der Stockwerkeinheit**

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

Zu Lasten des einzelnen Stockwerkeigentümers gehen die Kosten für Unterhalt, Reparaturen und Ersatz folgender Gegenstände und Einrichtungen:

- die zur betreffenden Stockwerkeinheit gehörenden Türen, Fenster, Lamellen- und Sonnenstoren und deren Bedienungsvorrichtungen.

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

Jeder Stockwerkeigentümer ist gehalten, die Verwaltung über Schäden, die er an gemeinschaftlichen Gebäudeteilen und Einrichtungen feststellt, sofort zu unterrichten.

## **11. Zutrittsrecht zu den Stockwerkeinheiten 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 Reparaturen, Erneuerungs-, Unterhalts- und Umbauarbeiten am Gebäude.

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

Bei längerer Abwesenheit ist ein Wohnungsschlüssel beim Verwalter, dem Hauswart oder bei einem während dieser Zeit anwesenden Hausbewohner zu deponieren. Im letzten Fall ist der Verwalter darüber in Kenntnis zu setzen. Falls der Zugang nicht möglich ist, haftet der Stockwerkeigentümer für eventuelle Folgeschäden.

## **12. 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 angehören und denen er sonst wie durch Vertrag den Aufenthalt in seinem Stockwerk oder dessen Gebrauch gestattet hat.

Vom Stockwerkeigentümer, dessen Mieter die Gemeinschaftsordnung missachtet, kann, wenn wiederholte Ermahnungen fruchtlos bleiben, verlangt werden, dass er den Mietvertrag durch Kündigung auflöst.

## **13. Überlassung des Gebrauchs an Dritte**

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

## **C. Die Benützung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen**

### **14. Benützung im allgemeinen**

Vorbehältlich Ziff. 15 ist jeder Stockwerkeigentümer befugt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes anderen und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist. Bei Gebrauch der Einrichtungen hat der Stockwerkeigentümer Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen,

Nicht gestattet sind namentlich:

- irgendwelche Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes vorzunehmen,
- Namen- und Firmenschilder an anderen als den dafür bestimmten Stellen und in anderer als der vom Verwalter vorgeschriebenen Grösse, Ausführung und Anordnung anzubringen,
- in gemeinschaftlichen Teilen, namentlich auf den äusseren Treppenanlagen, irgendwelche Gegenstände zu lagern oder abzustellen, die deren Benützung beeinträchtigen, insbesondere den freien Durchgang hindern oder der guten Ordnung nicht entsprechen.

### **15. Benützung gemeinschaftlicher Einrichtungen**

In der Benützung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen haben sich die Stockwerkeigentümer und übrigen Bewohner an das Reglement und die Hausordnung zu halten. Für Schäden haften die Verursacher gegenüber der Gemeinschaft.

Im Begründungsakt oder im Reglement können einem oder mehreren Stockwerkeigentümern Befugnisse zur ausschliesslichen Benützung einzelner gemeinschaftlicher Teile eingeräumt werden (z.B. Balkone, Dachterrassen). Die Abänderungen der alleinigen Benützungsrechte können nur durch einstimmigen Beschluss aller Stockwerkeigentümer erfolgen.

Der Schutzraum ist für sämtliche Bewohner der Liegenschaft Sonnenhang 17 sowie den Bewohnern der Liegenschaften 13 –13c und 15 –15b im Kriegs- und Katastrophenfall zur Verfügung zu halten.

### **16. Hausordnung**

Nähere Vorschriften über die Benützung der Stockwerkeinheiten und der gemeinschaftlichen Teile werden in der Hausordnung aufgestellt. Diese kann auf Vorschlag des Verwalters durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer erlassen, geändert und auch wieder aufgehoben werden. Die Hausordnung ist auch für Personen verbindlich, denen ein Stockwerkeigentümer die im Sonderrecht stehenden Räume zur Benutzung überlassen hat.

## **D. Die Kosten für die Verwaltung und den Unterhalt der gemeinschaftlich genutzten Teile**

### **17. Begriff der gemeinschaftlichen Kosten**

Gemeinschaftlich sind alle Kosten, die durch Benutzung, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile und zur Nutzung überlassenen Einrichtungen sowie durch die gemeinschaftliche Verwaltung entstehen.

Dazu gehören insbesondere:

- die Kosten für den laufenden Unterhalt und die Reinigung inkl. der Grünflächen,
- Instandstellung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen,
- die Kosten des Betriebes der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen,
- Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten,
- öffentlich-rechtliche Beiträge und Steuern, soweit sie den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegt sind,
- Versicherungsprämien für das Gebäude,
- Hauswartkosten, inkl. Sozialleistungen,
- die Kosten der Verwaltung, insbesondere die Entschädigung an den Verwalter (gemäss separatem Verwaltungs-Vertrag),
- die Einlagen in den Erneuerungsfonds,
- alle übrigen im Budget aufgestellten und von der Gemeinschaft genehmigten Kosten.

### **18. Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten nach Wertquoten**

Soweit in diesem Reglement keine abweichende Ordnung getroffen ist, werden die gemeinschaftlichen Kosten von den Stockwerkeigentümern im Verhältnis ihrer Wertquoten getragen.

Weicht das Mass der Benützung einzelner Einrichtungen aus Gründen, die nicht beim Stockwerkeigentümer liegen, dauernd und erheblich von der Quote des betreffenden Stockwerkeigentümers ab, so kann eine andere Verteilung der betreffenden gemeinschaftlich zu tragenden 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 Kostenteil solidarisch.

### **19. Abweichung von der Regel über die Verteilung der Kosten**

Die Heizungsleistungen und der Warmwasserverbrauch werden mittels den eingebauten technischen Geräten und Einrichtungen für jede Stockwerkeinheit individuell, entsprechend dem effektiven Verbrauch, erfasst und abgerechnet.

Für die Kosten einer zufälligen Reparatur und/oder Erneuerung der Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage, sowie der Liftanlage gilt Ziff. 18 Abs. 1.

## 20. Erneuerungsfonds

Zur teilweisen Bestreitung der alle Stockwerkeigentümer betreffenden Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten kann ein Erneuerungsfonds gebildet werden. Dieser wird durch alle Stockwerkeigentümer im Rahmen ihrer Wertquoten geüfnet; Der Erneuerungsfonds muss jährlich mindestens mit einem ½ Promille des indexierten Gebäudeversicherungswertes der Liegenschaft und im übrigen gemäss Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer gespiesen werden.

Der Erneuerungsfonds braucht nicht mehr geüfnet werden, wenn er die Höhe von 3 % des indexierten Gebäudeversicherungswertes erreicht hat. Solange der Fonds die Höhe von ½ % des indexierten Gebäudeversicherungswertes nicht übersteigt, sollen ihm keine Unterhalts- und Instandstellungskosten belastet werden.

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

Der Anteil eines Stockwerkeigentümers am Erneuerungsfonds bleibt bei einem allfälligen Verkauf seines Stockwerkes mit dem Stockwerk verbunden. Dem Stockwerkeigentümer steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils am Erneuerungsfonds zu.

## 21. Einzug der Beiträge und Vorschüsse

Folgende Beiträge und Vorschüsse werden durch die Stockwerkeigentümer entrichtet:

- Zahlungen an die gemeinschaftlichen Kosten gemäss Budget,
- Zahlungen zur Aeufnung des Erneuerungsfonds

Der Verwalter besorgt das Inkasso der Finanzierungsbeiträge periodisch im voraus, entsprechend dem Beschluss der Stockwerkeigentümer.

Er übergibt jedem Stockwerkeigentümer pro Geschäftsjahr eine detaillierte Abrechnung. Auch beim Verkauf einer Stockwerkeinheit während des Jahres erstellt die Verwaltung für das Geschäftsjahr nur eine Abrechnung. Schuldner der nicht durch die Vorschüsse gedeckten Kostenanteile, ist der jeweilige Stockwerkeigentümer am Ende des Geschäftsjahres. Die Abrechnung auf den Stichtag ist zwischen dem Verkäufer und dem Käufer direkt vorzunehmen.

Weitere Einzelheiten bezüglich des Abrechnungswesens sind im Verwaltungsvertrag festgelegt.

## 22. Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten

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

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

Pfand- und Retentionsrecht bestehen auch für Forderungen aus Bezug von Heizung und Warmwasser sowie für Ansprüche aus Ersatzvornahme.

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

### **23. Versicherung des Gebäudes**

Die Versicherung des Gebäudes (z.B. Brand-, Haftpflicht-, Wasser- und Elementarschaden) sowie die Versicherung des Hauswartes (Betriebsunfallversicherung/UVG) 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.

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschliesst, welche Gefahren zusätzlich zur obligatorischen Gebäudeversicherung für Elementarschäden zu versichern sind.

### **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 oder gemäss Ziff. 34 „Beschlussfassung im allgemeinen“.

Werden diese Arbeiten oder hierzu notwendige Verwaltungshandlungen von der Versammlung der Stockwerkeigentümer nicht beschlossen, so kann jeder Stockwerkeigentümer vom Richter verlangen, dass er sie anordnet oder den Verwalter oder einen Dritten zu ihrer Anordnung und Durchführung ermächtigt.

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.

In allen Fällen tragen die Stockwerkeigentümer die sich daraus ergebenden Kosten nach Massgabe ihrer Wertquotenanteile.

### **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 Benützung seiner Sache zum bisherigen Zweck erheblich oder dauernd beeinträchtigt wird, ohne dessen Zustimmung nicht durchgeführt werden.

Verlangt die Änderung von einem Stockwerkeigentümer Aufwendungen, die nicht zumutbar sind, weil sie beispielsweise in einem Missverhältnis zum Wert seines Stockwerkes stehen, so kann sie ohne seine Zustimmung nur durchgeführt werden, wenn die übrigen Stockwerkeigentümer seinen Kostenanteil auf sich nehmen, soweit er den 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, können nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ausgeführt werden.

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

Stockwerkeigentümer, die an die Kosten solcher Arbeiten keine Beiträge leisten, können die neugeschaffenen Anlagen und Einrichtungen erst benutzen, wenn sie den entsprechenden Anteil an den ursprünglichen Kosten und Zinsen nachträglich erbringen.

Ausgenommen bleiben Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten, welche ein Haus alleine betreffen, und über welche die jeweiligen Eigentümer selber entscheiden.

## **27. Zerstörung der Gebäude**

Wird das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört und ist der Wiederaufbau nicht ohne schwer tragbare Belastung oder unter Preisgabe von mehreren Räumen, die zu Sonderrecht zugewiesen sind, möglich, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen (Ziffer 51).

Die Stockwerkeigentümer, welche die Gemeinschaft fortsetzen wollen, können die Aufhebung durch Abfindung der übrigen zum Verkehrswert im Falle des Wiederaufbaues abwenden.

Für den Beschluss über den Wiederaufbau sind die Bestimmungen über die nützlichen Änderungen an der Liegenschaft anwendbar (Ziffer 25).

## **F. Die Verwaltungsordnung**

### **28. Träger der Verwaltung**

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

### **29. Zuständigkeit**

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz, Begründungsakt oder Reglement zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören und nicht dem Verwalter zugewiesen sind.

Soweit das Gesetz keine besonderen Bestimmungen enthält, finden die Vorschriften des Vereinsrechts sinngemäss Anwendung:

Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse zu:

- Wahl und Abberufung des Verwalters sowie dessen Beaufsichtigung,
- Genehmigung der Jahresrechnung und die Verteilung der Kosten unter den Stockwerkeigentümern,
- Erlass der Hausordnung und weiterer Vorschriften über die Benutzung gemeinschaftlicher Teile,
- Aeuferung des Erneuerungsfonds sowie anschliessend die Festsetzung der Höhe der Einlagen,
- Genehmigung des Budgets und Festsetzung der von den Stockwerkeigentümern auf die Kostenanteile zu leistenden Vorschüsse,
- Entlastung des Verwalters durch die Wahl eines Ausschusses der Stockwerkeigentümer,
- Bezeichnung des Stellvertreters des Verwalters,
- Ermächtigung des Verwalters zur Führung von Prozessen,
- Bezeichnung der abzuschliessenden Versicherungen,
- Entscheidung über Rekurse gegen Verfügungen des Verwalters.

### **30. Einberufung und Leitung der Versammlung**

Die Versammlung wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens zehn Tagen mit Angabe der zu behandelnden Traktanden schriftlich einberufen.

Jahresrechnung sowie Anträge betreffend die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten sind den Stockwerkeigentümern innert gleicher Frist zuzustellen.

Die ordentliche Jahresversammlung findet jeweils innert 6 Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres statt. Das Geschäftsjahr dauert vom 01.07 bis 30.06.

Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft es der Verwalter als notwendig erachtet oder wenn es mindestens drei Stockwerkeigentümer verlangen.

Der Verwalter leitet die Versammlung, sofern nichts anderes beschlossen wird.

Fehlt ein Verwalter oder gibt dieser dem Begehren um Einberufung der Versammlung keine Folge, so kann die Versammlung von jedem Stockwerkeigentümer einberufen werden.

Die Beschlüsse der Versammlung sind zu protokollieren. Das Protokoll ist vom Verwalter oder wenn ein solcher nicht vorhanden ist, vom Stockwerkeigentümer, der den Vorsitz führt, aufzubewahren.

### **31. Beschlussfähigkeit**

Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtigt sind, anwesend oder vertreten sind.

Für den Fall der ungenügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 10 Tagen seit der ersten stattfinden darf.

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

### **32. Ausüben des Stimmrechtes**

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

Steht einem Stockwerkeigentümer mehr als eine Stockwerkeinheit zu, so kann er die Rechte für jede Stockwerkeinheit gesondert geltend machen; für die Bemessung der Stimmkraft nach Personen hat er jedoch nur eine Stimme (Kopfstimmrecht).

Ein Stockwerkeigentümer kann sich durch eine Drittperson vertreten lassen, die nicht der Gemeinschaft anzugehören braucht. Der Vertreter hat sich durch eine schriftliche Vollmacht auszuweisen.

Stockwerkeigentümer, die ihren Wohnsitz im Ausland haben, sollen einen in der Schweiz wohnenden Zustellungsbevollmächtigten bezeichnen.

### **33. Stimmrecht bei Nutzniessung**

Der Nutzniesser einer Stockwerkeinheit hat sich mit dem Eigentümer über die Ausübung des Stimmrechtes zu verständigen.

Soweit die Vereinbarung nicht nachgewiesen 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, gilt nur der Eigentümer als stimmberechtigt.

### **34. Beschlussfassung im allgemeinen**

Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse mit Mehrheit der Kopfstimmen, soweit nicht im Reglement oder im Gesetz etwas anderes vorgeschrieben ist. Stimmenthaltungen sind bei der Ermittlung dieses Mehrs nicht zu berücksichtigen.

Bei Stimmgleichheit entscheidet der Verwalter. Jeder Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer kann durch die schriftliche Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ersetzt werden.

### **35. Qualifiziertes Mehr**

Der Zustimmung der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich mehr als die Hälfte anteilsberechtig sind, bedürfen:

- die Anordnung von Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Sache bezwecken,
- der Erlass und die Abänderung dieses Reglements, soweit hierfür nicht Einstimmigkeit gemäss Ziffer 36 des Reglements erforderlich ist.
- Ausschluss eines Stockwerkeigentümers
- Wahl- und Abberufung des Verwalters

### **36. Einstimmigkeit**

Der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bedürfen Beschlüsse über die Abänderung des Reglements, soweit sich diese beziehen auf:

- die Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen und die Verbindlichkeit von Beschlüssen der Versammlung der Stockwerkeigentümer
- die Umschreibung der im Sonderrecht stehenden Teile des Gebäudes, sowie die sich im alleinigen Nutzungsrecht eines Stockwerkeigentümers befindlichen Teile des Gebäudes oder Bodens,
- die Aufhebung der Einschränkung des Vorkaufsrechts (Ziffer 47),
- die Abänderung der Bestimmung über den Ausschluss eines Stockwerkeigentümers (Ziffer 49),
- luxuriöse bauliche Massnahmen,
- Beschluss über die Aufhebung des Stockwerkeigentums (Ziffer 51).

### **37. Zwingende gesetzliche Bestimmungen**

Vorbehalten bleiben die zwingenden Bestimmungen des ZGB

### **38. Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung**

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.

### **39. Verwalter: Wahl und Abberufung**

Die Versammlung wählt einen Verwalter, der Stockwerkeigentümer oder Aussenstehender sein kann. Der Verwalter soll über die erforderlichen Fähigkeiten und Erfahrungen für die Erfüllung der ihm obliegenden Aufgaben verfügen. Wählbar ist auch eine juristische Person.

Die Bestellung und Abberufung des Verwalters erfolgt im übrigen durch Zustimmung der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich mehr als die Hälfte der Anteile vertreten.

Kommt die Bestellung eines Verwalters durch die Versammlung nicht zustande, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Ernennung durch den Richter verlangen. Das gleiche Recht steht auch Pfandgläubigern und anderen Personen zu, die ein berechtigtes Interesse haben.

Der Verwalter kann von der Versammlung jederzeit abberufen werden. Vorbehalten bleiben dessen vertragliche Ansprüche.

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

#### **40. Revisionsstelle / Ausschuss**

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer bestimmt aus Ihrem Kreis jeweils für die Dauer von zwei Jahren 2 Revisoren. Diese prüfen die Jahresrechnung sowie die Bilanz und Erstaten der Versammlung der Stockwerkeigentümer Bericht.

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer kann aus ihrem Kreis jeweils auf die Dauer von 2 Jahren einen Ausschuss von 3 oder mehr Personen bestimmen. Dieser konstituiert sich selbst.

Dem Ausschuss stehen folgende Aufgaben zu:

- Beratung des Verwalters
- Überprüfung der Geschäftsführung des Verwalters und Berichterstattung an die Versammlung der Stockwerkeigentümer.
- Vorbereitung der Geschäfte der Versammlung der Stockwerkeigentümer im Einvernehmen mit dem Verwalter
- Besorgung der ihm von der Versammlung der Stockwerkeigentümer übertragenen eigenen Geschäfte

#### **41. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters**

Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften des Gesetzes und des Reglements und unter Beachtung der Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer. Er trifft von sich aus alle dringlichen Massnahmen zur Abwehr oder Beseitigung von Schäden.

Er wacht darüber, dass bei der Ausübung der Sonderrechte wie bei der Benutzung der gemeinschaftlichen Teile die Vorschriften des Gesetzes, des Reglements und der Hausordnung beachtet werden.

Der Verwalter kann Reparaturen und Anschaffungen, die im Budget nicht vorgesehen sind, bis zum Betrage von CHF 3'000.– im Einzelfall, in eigener Zuständigkeit veranlassen.

Der Verwalter nimmt an den Versammlungen der Stockwerkeigentümer nur mit beratender Stimme teil, sofern er nicht selbst Stockwerkeigentümer ist (Vorbehalt Art. 34). Für Stellungen und Aufgaben des Verwalters kann ein Pflichtenheft erlassen werden.

#### **42. Einzelne Befugnisse und Aufgaben des Verwalters**

Dem Verwalter obliegen insbesondere:

- die ordentliche Verwaltung des Hauses zu besorgen,
- der Versammlung der Stockwerkeigentümer alljährlich einen Bericht über Geschäftsführung und Rechnung zu erstatten,
- der Versammlung der Stockwerkeigentümer ein Budget für das folgende Kalenderjahr vorzulegen, der auch für die vorläufige Bemessung der Beiträge (Vorauszahlungen) der Stockwerkeigentümer massgebend ist,
- die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten auf die einzelnen Miteigentümer zu verteilen, diesen Rechnung zu stellen und deren Beiträge einzuziehen,
- die vorhandenen Geldmittel zu verwalten und bestimmungsgemäss zu verwenden,
- die Bücher, Protokolle und Register der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer sorgfältig zu führen sowie für deren ordnungsgemässe Aufbewahrung zu sorgen,
- den Stockwerkeigentümern über bestimmte gemeinschaftliche Angelegenheiten Auskunft zu geben und Einblick in die einschlägigen Bücher und Akten zu gewähren,
- die Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer auszuführen,
- die Versicherungsverträge nach den Weisungen der Versammlung abzuschliessen,
- alle auf das Gebäude bezüglichen Akten (z.B. Baupläne, Pläne und Unterlagen über Belastungsverhältnisse und statische Funktion einzelner Bauteile) zu verwahren,
- alle Massnahmen von sich aus zu treffen, die keinen Aufschub ertragen, um die Gemeinschaft vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren,
- den Hauswart anzustellen und zu beaufsichtigen,
- eine Hausordnung zu erstellen.

#### **43. 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.

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

#### **44. Haftung der Gemeinschaft für Handlungen des Verwalters**

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

#### **45. Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters**

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

Die Versammlung entscheidet endgültig über den Rekurs.

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

### **46. Veräußerung und Belastung**

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

Von Gesetzes wegen hat der Stockwerkeigentümer kein Vorkaufsrecht gegenüber jedem Dritten, der einen Anteil erwirbt.

Gegenüber einer Veräußerung eines Stockwerkes haben die übrigen Stockwerkeigentümer kein Einspruchrecht.

### **47. Rechtsstellung des Erwerbers**

Die von den Stockwerkeigentümern vereinbarte oder beschlossene Verwaltungs- und Nutzungsordnung (Begründungsakt, Reglement, Hausordnung) sowie 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 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.

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

### **48. 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 hat oder für die er einzustehen hat, seine Verpflichtungen gegenüber allen oder einzelnen Mitberechtigten so schwer verletzt hat, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann.

Der Ausschluss erfolgt durch Urteil des Richters auf Klage eines oder mehrerer Stockwerkeigentümer, die durch Beschluss der Versammlung mit einfacher Mehrheit nach Kopfstimmen und Anteilen dazu ermächtigt worden sind. Der Auszuschliessende ist dabei nicht mitzuzählen.

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. Der Antrag auf Versteigerung kann vom Verwalter gestellt werden.

**49. Ausschluss von anderen Berechtigten**

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

**50. 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. Verhältnis der Stockwerkeigentümergeinschaft zum Anmerkungsgrundstück 5461

### 51. Miteigentum

Die Eigentümer der unten aufgelisteten Stockwerkeigentumsparzellen haben an dem Anmerkungsgrundstück 5461 folgende Miteigentumsanteile:

Objekt	STWE – Parzelle	ME – Anteil 5461
3 ½ - Zimmerwohnung im 1. OG mit Keller im UG	1144-1	252/10'000
3 ½ - Zimmerwohnung im 1. OG mit Keller im UG	1144-2	189/10'000
3 ½ - Zimmerwohnung im 2. OG mit Keller im UG	1144-3	219/10'000
5 ½ - Zimmerwohnung im 2. OG mit Keller im UG	1144-4	243/10'000
4 ½ - Zimmerwohnung im 3. OG mit Keller im UG	1144-5	228/10'000
5 ½ - Zimmerwohnung im 3. OG mit Keller im UG	1144-6	255/10'000
4 ½ - Maisonettewohnung im 4.OG/DG mit Keller im UG	1144-7	309/10'000
5 ½ - Maisonettewohnung im 4.OG/DG mit Keller im UG	1144-8	303/10'000
5 ½ - Maisonettewohnung im 4.OG/DG mit Keller im UG	1144-9	327/10'000
Lager	1144-10	42/10'000
Lager	1144-11	87/10'000
Laden	1144-12	216/10'000
Laden	1144-13	330/10'000
		<b>3'000/10'000</b>

Der verbleibende Miteigentumsanteil von 7'000/10'000 ist den Parzellen 5462 – 5468 zugeteilt.

### 52. Nutzung und Verwaltung

Als Grundlage für die Ausgestaltung, Nutzung, Verwaltung und Kostenverteilung des Anmerkungsgrundstückes 5461 dient die Nutzungs- und Verwaltungsordnung.

### 53. Vertretung der Gemeinschaft an der Miteigentümersammlung

Die Stockwerkeigentümergeinschaft wählt eine Person aus der Gemeinschaft und bevollmächtigt diese, die Gemeinschaft als Ganzes an der Miteigentümersammlung des Anmerkungsgrundstückes 5461 zu vertreten und das Stimmrecht wahrzunehmen.

## I. Verschiedenes

### 54. Weitere Bestimmungen

Sofern weitere Bestimmungen in dieses Reglement aufgenommen werden, ist auf dem Deckblatt des Reglements ein spezieller Hinweis anzubringen.

### 55. Anmerkung des Reglements

Dieses Reglement über die Benutzung und Verwaltung ist im Grundbuch angemerkt. Der Verwalter ist gehalten, für die Anmerkung aller Änderungen am Reglement besorgt zu sein.

### 56. Abänderungen des Reglements

Dieses Reglement kann jederzeit durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer abgeändert werden, soweit die Vorschriften des Gesetzes eingehalten werden. Zur Abänderung bedarf es der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigt sind (Ziffer 35).

Vorbehalten bleibt die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer, wo dies vorgeschrieben ist (Ziffer 36).

### 57. Verstöße gegen die Gemeinschaftsordnung

Bei Verstößen gegen die Gemeinschaftsordnung, insbesondere gegen das Reglement, kann die Versammlung der Stockwerkeigentümer gegenüber einem der Beteiligten nach vorausgegangener formeller Mahnung durch den Verwalter auf dessen Antrag mit einfacher Mehrheit nach Köpfen eine Busse als Vertragsstrafe aussprechen.

Vorbehalten bleiben die gesetzlichen Ansprüche wegen Nichterfüllung der Gemeinschaftspflichten sowie der Ausschluss nach Ziffer 48.

### 58. Gerichtsstand und Domizilklausel

Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstand am Ort der Liegenschaft, und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Ausland ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen.

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 Inhalt dieser Zustellungen innert nützlicher Frist Kenntnis erhalten.

## 59. Schiedsgericht

Vorbehältlich Ziffer 34 werden alle Meinungsverschiedenheiten und Streitigkeiten, die zwischen den Stockwerkeigentümern aus der Gemeinschaftsordnung entstehen können, ausschliesslich und endgültig durch ein Schiedsgericht entschieden.

In die Zuständigkeit des Schiedsgerichts fällt auch der Entscheid über den Ausschluss eines Stockwerkeigentümers.

Das Schiedsgericht wird wie folgt gebildet: Jede der Parteien bezeichnet einen Schiedsrichter; diese ernennen gemeinsam den Obmann. Sollte eine der Parteien innert 14 Tagen der Aufforderung, den Schiedsrichter zu bezeichnen, nicht nachkommen oder die beiden Schiedsrichter innert der gleichen Frist sich über die Person des Obmannes nicht verständigen können, so wird das betreffende Mitglied des Schiedsgerichts auf Verlangen einer Partei durch den Zivilgerichtspräsidenten von Winterfeld bezeichnet.

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

Das Schiedsgericht bestimmt selbst über sein Verfahren. Dabei ist dem Interesse an einer raschen Entscheidung durch ein einfaches Verfahren Rechnung zu tragen. Das Schiedsgericht entscheidet auch über die Kosten und die eigene Zuständigkeit. Die zwingenden Bestimmungen des interkantonalen Konkordats über die Schiedsgerichtsbarkeit bleiben vorbehalten.

Bei einem allfälligen Verkauf einer Stockwerkeinheit ist die Schiedsgerichtsklausel im Kaufvertrag ausdrücklich auf die Käuferschaft zu übertragen.

## 60. Verweis auf gesetzliche Bestimmungen

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

Auf die Versammlung der Stockwerkeigentümer finden ergänzend die Vorschriften über die Organe des Vereins (ZGB, Art. 64 ff) Anwendung.

Winterfeld, 24. November 2007

Bauherrschaft/  
Grundeigentümer: Power Bau AG, Sommerwil

.....