

Art. 4 Teile, an denen Sonderrecht besteht

Das Sonderrecht umfasst die zum betreffenden Stockwerk gehörenden Räume und Einrichtungen. Lage und Grösse der Räume ergeben sich aus dem Begründungsakt und dem aufteilungsplan, wo die zu Sonderrecht ausgeschiedenen Räume und Einrichtungen nummeriert sind.

Gegenstand des Sonderrechts sind insbesondere:

- die inneren Zwischenwände, soweit sie keine tragende Funktion haben,
- die zur betreffenden Wohnung gehörenden Balkone (mit Ausnahme der Balkonbrüstungen),
- die Fussböden, deren Beläge und der deckenputz,
- die Verkleidung der Wände gegen die im Sonderrecht stehenden Räume,
- die Türen (ausgenommen diejenigen gegen gemeinschaftliche Teile),
- die eingebauten Schränke,
- die Küchen-, Bade- und Toiletteneinrichtungen,
- die Leitungen (Warmwasser, Elektrisch, Gemeinschaftsantenne etc.) von ihren Abzweigungen von der gemeinschaftlichen Leitung an,
- Heizkörper und Röhren innerhalb der im Sonderrecht stehenden Räume.

Art. 5 Die gemeinschaftlichen Teile

Zu den gemeinschaftlichen Teilen, die im Aufteilungsplan rot eingezeichnet sind, gehören insbesondere:

- 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,
- Alle Anlagen und Einrichtungen, die auch den andern 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,
- Wasch- und Trockenräume,
- Abstellplätze für Velos und Kinderwagen,
- Zugänge zu den einzelnen Kellerabteilen

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

Die Zufahrten zu den Autoabstellplätzen gehören zum gemeinschaftlichen Eigentum.

2. BENÜTZUNGSGRUNDSÄTZE

Art. 6 Benützung der im Sonderrecht stehenden Teile

Jeder Stockwerkeigentümer hat sich in der Benützung, Verwaltung und baulichen Ausgestaltung der in seinem Sonderrecht stehenden Räume so zu verhalten, dass die andern Hausbewohner nicht durch ihn in der Benützung ihrer eigenen Stockwerkanteile gestört werden. Verboten ist jede Benützungsart, die mit der in Art. 8 des vorliegenden Reglements für die betreffende Stockwerkeinheit vorgesehene Zweckbestimmung offensichtlich in Widerspruch steht.

Art. 7 Beschränkung des Nutzungsrechtes

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

Im besonderen ist dem Stockwerkeigentümer untersagt:

- die Böden seiner Räume übermässig zu belasten,
- in seinen Räumen oder in 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 zum Stockwerk gehörenden Teilen durch die Art der Benützung eine äussere Erscheinung zu geben, die das gute Aussehen und Ansehen des Hauses beeinträchtigen,
- ohne Zustimmung des Verwalters Aufschriften, Reklamevorrichtungen und dergleichen an den zum Stockwerk gehörenden Räumen oder Bauteilen anzubringen.

Die Bestimmungen der Hausordnung bleiben vorbehalten.

Art. 8 Zweckbestimmung

Die Stockwerke dürfen nur zu den im Begründungsakt und in diesem Reglement umschriebenen Zwecken verwendet werden. – Die Verwendung zu anderen, insbesondere zu gewerblichen Zwecken bedarf der Zustimmung der Mehrheit der übrigen Stockwerkeigentümer, wobei sowohl die Mehrheit der Anzahl Stockwerkeigentümer wie auch der Wertquoten gefordert ist. Eine Tätigkeit, welche Lärm oder Erschütterung bewirkt oder sonst wie die übrigen Bewohner beeinträchtigt ist auf jeden Fall verboten.

Die Vermietung der Stockwerke, wie auch die Einräumung einer Nutzniessung oder eines Stockwerkes, wie auch die Einräumung einer Nutzniessung oder eines Wohnrechtes an Drittpersonen ist grundsätzlich gestattet.

Auf die Begründung des Einspracherechtes bei der Vermietung eines Stockwerkes wird verzichtet.

Art. 9

Pflicht zum Unterhalt des Stockwerkes

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

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

Art. 10

Zutrittsrecht zu den Wohnungen und Duldung von Arbeiten

Der Stockwerkeigentümer hat dem Verwalter und andern 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.

Art. 11

Benützung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen

Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen zu benützen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes andern und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.

Nicht gestattet ist namentlich:

- a) irgend welche Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes vorzunehmen,
- b) in gemeinschaftlichen Teilen, namentlich in Treppenhäusern und Hausgängen, irgend welche Gegenstände zu lagern oder abzustellen, die deren Benützung beeinträchtigen, insbesondere den freien Durchgang hindern oder der guten Ordnung und dem Aussehen des Gebäudes nachteilig sein können,
- c) Namen- und Firmenschilder im Hauseingang oder anderswo aufhängen ohne Zustimmung des Verwalters. Dieser hat Grundsätze für Grösse, Ausführung und Anordnung solcher Anschriften aufzustellen.

In der Benützung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen haben sich die Stockwerkeigentümer und übrige Bewohner an die von der Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Antrag des Verwalters aufgestellten besonderen Vorschriften zu halten, und sich jeder übermässigen oder unnötigen Beanspruchung zu enthalten. Bei Gebrauch der Einrichtungen haben Stockwerkeigentümer und übrige Bewohner Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen.

Art. 12 Hausordnung

Nähere Vorschriften über die Benützung der Stockwerke und der gemeinschaftlichen Teile können in einer Hausordnung aufgestellt werden.

Art. 13 Einhaltung der Benützungsgrundsätze

Jeder Stockwerkeigentümer ist dafür verantwortlich, dass die in diesem Reglement und in einer allfälligen Hausordnung aufgestellten Benützungsgrundsätze auch von denjenigen Personen eingehalten werden, denen er als Nutzniesser, Wohnberechtigten, Mietern, Angehörigen oder Angestellten die Benützung seines Stockwerkanteils gestattet.

Vom Stockwerkeigentümer, dessen Mieter oder Nutzniesser die Gemeinschaftsordnung missachtet, kann, wenn wiederholt Ermahnungen fruchtlos bleiben, verlangt werden, dass er den Mietvertrag durch Kündigung oder gegebenenfalls durch Rücktritt aus wichtigen Gründen löse.

3. VORKAUFSSRECHT UND VERÄUSSERUNGSBESCHRÄNKUNGEN

Art. 14 Vorkaufsrecht

Den Eigentümern der Stockwerke Nr. 1003 – 1025 steht an sämtlichen übrigen Stockwerken ein Vorkaufsrecht zu. Dieses Vorkaufsrecht ist ausgeschlossen, wenn der Erwerber mit dem bisherigen Stockwerkeigentümer in gerader Linie verwandt oder verschwägert ist.

Jeder Stockwerkeigentümer, der sein Sonderrecht am betreffenden Stockwerk zu veräussern beabsichtigt, hat diesen Vorkaufsfall dem Verwalter zu melden, der seinerseits die vorkaufsberechtigten Stockwerkeigentümer benachrichtigt. Diese haben ihr Vorkaufsrecht innert 30 Tagen seit Kenntnis des Vorkaufsfalles auszuüben, andernfalls gilt das Vorkaufsrecht als verwirkt.

Machen mehrere Stockwerkeigentümer das Vorkaufsrecht geltend, so steht es demjenigen zu, dessen Wohnung mehr gemeinsames Mauerwerk mit dem im Verkauf stehenden Stockwerkanteil aufweist (1. vert. Mauern / 2. Decken).

Dieses Vorkaufsrecht ist im Grundbuch vorgemerkt.

Art. 15 Veräusserungsbeschränkung

Auf die Begründung des Einspracherechtes bei Veräusserung eines Stockwerkes sowie bezüglich Vermietung wird verzichtet. vergl. Art. 8.

4. BAULICHE MASSNAHMEN

Art. 16 Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten

Die Gemeinschaft hat alle für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft notwendigen Unterhalts-, Wiederherstellung- oder Erneuerungsarbeiten vornehmen zu lassen.

Im Rahmen seiner Zuständigkeit werden die Arbeiten vom Verwalter angeordnet.

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

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 Anteile.

Art. 17 Nützliche Änderungen an der Liegenschaft

Änderungen an der Liegenschaft, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit bezwecken, können gegenüber einem Stockwerkeigentümer, der durch 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 ihm nicht zumutbar sind, weil sie beispielweise 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.

Art. 18 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, die zugleich die Mehrheit aller Anteile vertreten, beschlossen, so kann sie auch gegen den Willen eines nicht zustimmenden Stockwerkeigentümers ausgeführt werden, sofern ihm die übrigen Stockwerkeigentümer für eine bloss vorübergehende Beeinträchtigung Ersatz leisten und seinen Kostenanteil übernehmen.

Art. 19 Die Zerstörung des Gebäudes

Wird das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört und ist der Wiederaufbau nicht ohne schwer tragbare Belastungen oder unter Preisgabe von mehreren Räumen, die zu Sonderrecht zugewiesen sind, möglich, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Hierfür gelten die Bestimmungen von Art. 40. Die Stockwerkeigentümer, welche die Gemeinschaft fortsetzen wollen, können die Aufhebung durch Abfindung der übrigen zum Verkehrswert im Falle des Wiederaufbaus abwenden.

Für den Beschluss über den Wiederaufbau sind die Bestimmungen über die nützlichen Änderungen an der Liegenschaft anwendbar. Art. 17.

5. VERTEILUNG DER KOSTENArt. 20 Allgemeine Beitragspflicht

Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, nach Massgabe der folgenden Aufteilung für die nachstehenden Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums aufzukommen:

Kostenaufteilung

zehn	5-Zimmer-Wohnungen	zusammen	420 Teile
zwei	5-Zimmer-Wohnungen mit Dachgarten	zusammen	106 Teile
elf	3-Zimmer-Wohnungen	zusammen	363 Teile
eine	3-Zimmer-Wohnung mit Dachgarten		42 Teile
zwölf	Normal-Garagen	zusammen	54 Teile
zwei	Gross-Garagen	zusammen	10 Teile
zehn	Abstellplätze im Freien	zusammen	5 Teile

1. Auflagen für den laufenden Unterhalt (inkl. Reinigungsarbeiten)
Reparaturen und Erneuerungen der gemeinschaftlichen Teile des Grundstückes und des Gebäudes, sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen.
2. Die Kosten des Betriebes der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen.
3. Aufwendung für ausserordentliche Erneuerungsarbeiten und Umbauen, einschliesslich der Beiträge für den Erneuerungsfonds.
4. Liegenschaftssteuern sowie öffentlich-rechtliche Beiträge an die Kosten von Strassen-, Kanalisations- und Wasserversorgungsanlagen sowie Kehrtafelabfuhr, soweit sie den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegt sind.
5. Prämien der gemeinschaftlichen Versicherungen. Art. 25.
6. Die Kosten der Verwaltungstätigkeit, insbesondere die Entschädigung, welche dem Verwalter gemäss Vereinbarung zu entrichten ist.
7. Alle übrigen von der Gemeinschaft zu tragenden Kosten, sofern nicht eine andere Verteilung ausdrücklich vorgesehen ist.

Art. 25 Versicherungen

Für das Gebäude, einschliesslich der einzelnen Wohnungen, besteht eine Versicherung gegen Feuer- und Elementarschäden, nämlich die gesetzliche Brandassekuranz. Ausserdem hat die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer für die Liegenschaft eine Haushaftpflichtversicherung, sowie eine Wasserschadenversicherung mit genügender Deckung abzuschliessen, welche während der Dauer des Stockwerkeigentums beizubehalten sind.

Die Versicherungsprämien sind von den einzelnen Stockwerkeigentümer im Verhältnis ihrer Anteile gemäss Art. 20 zu entrichten.

7. DIE VERSAMMLUNG DER STOCKWERKEIGENTÜMER

Art. 26 Die Zuständigkeit

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 Vereinsrechts sinngemäss Anwendung.

Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse zu:

- a) Wahl und Abberufung des Verwalters sowie dessen Beaufsichtigung,
- b) Genehmigung der Jahresrechnung und der Verteilung der Kosten unter die Stockwerkeigentümer
- c) Festsetzung der Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds
- d) Genehmigung des Vorschlages und Festsetzung der von den Stockwerkeigentümern auf die Kostenanteile zu leistenden Vorschüsse
- e) Entlastung des Verwalters
- f) Ermächtigung des Verwalters zur Führung eines Prozesses
- g) Bezeichnung des Stellvertreters des Verwalters
- h) Erlass einer Hausordnung und weiterer Vorschriften über die Benützung der gemeinschaftlichen Teile
- i) Erlass des Reglements für den Verwalter
- k) Entscheidung über Rekurse gegen Verfügungen des Verwalters
- l) Bezeichnung der abzuschliessenden Versicherungen

Art. 27 Einberufung und Leitung der Versammlung

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

Jahresrechnung sowie Anträge betreffend die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten sind den Stockwerkeigentümern innert gleicher Frist zuzustellen oder mit entsprechendem Hinweis in der Liegenschaft aufzulegen.

Die ordentliche Jahresversammlung findet jeweils bis spätestens Ende März statt.

Art. 28 Stimmrecht

Die Eigentümer der Stockwerke Nr. 1003 – 1025 haben je ein Stimmrecht. Stehen von den Stockwerken Nr. 1003 – 1025 zwei oder mehrere Stockwerke im Eigentum derselben Person, so kann diese ihre Rechte für jedes Stockwerk geltend machen. Es gilt grundsätzlich das Kopfstimmenprinzip. Ein Stockwerkeigentümer kann sich durch eine Drittperson durch Vollmacht vertreten lassen, die nicht der Gemeinschaft anzugehören braucht. Der Nutzniesser bzw. Mieter eines Stockwerkes hat sich mit dem Eigentümer über die Ausübung des Stimmrechtes zu verständigen. Soweit eine besondere Regelung nicht getroffen wurde, gilt der Eigentümer als stimmberechtigt.

Art. 29 Beschlussfähigkeit

Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller stimmberechtigten Stockwerkeigentümer, mindestens aber deren zwei, die zudem die Hälfte aller Anteile besitzen, anwesend oder vertreten sind.

Art. 30 Beschlussfassung

Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse mit Mehrheit der stimmenden Stockwerkeigentümer, soweit nicht im Reglement oder im Gesetz etwas anderes vorgeschrieben ist. Bei Stimmgleichheit entscheiden die Wertquotenanteile. Jeder Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer kann durch schriftliche Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ersetzt werden.

(Literatur Hinweis: Dr. H. P. Friedrich, "Das Stockwerkeigentum"
Verlag Stämpfli & Cie., Bern, 1965)

8. DER VERWALTERArt. 31 Verwaltung

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer überträgt die Verwaltung dem Vorstand der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft. Die Dauer dieses Amtes richtet sich nach der Amtsdauer des Vorstandes und erfolgt erstmals auf die Dauer von zwei Jahren. Nachher verlängert sich die Bestellung jeweils um ein weiteres Jahr. Bezüglich der Aufgaben und Befugnisse der Verwaltung gelten im übrigen die im Reglement über das Stockwerkeigentum enthaltenen Bestimmungen.

Art. 32 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

Der Verwalter hat die Aufgaben und Befugnisse gemäss den gesetzlichen Bestimmungen (Art. 712 ZGB). Im weiteren ist er verpflichtet, bzw. berechtigt:

- 1) die ordentliche Verwaltung des Hauses zu besorgen
- 2) Gelder der Gemeinschaft von seinem Vermögen getrennt zu verwalten und bestimmungsgemäss zu verwenden

- 3) Den gesamten Geldverkehr über die Konten der Gemeinschaft abzuwickeln
- 4) Reparaturen und Anschaffungen bis zum Betrage von Fr. 500.— im Einzelfall, jedoch nicht mehr als Fr. 2'500.— im Jahr, in eigener Zuständigkeit zu veranlassen.
- 5) an der Jahresversammlung einen Bericht über die Geschäftsführung und den Jahresabschluss zu erstatten
- 6) den einzelnen Stockwerkeigentümern jederzeit Auskunft über bestimmte gemeinschaftliche Angelegenheiten zu erteilen und Einblick in die einschlägigen Bücher und Akten zu gewähren
- 7) einen Voranschlag aufzustellen
- 8) die Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer anzuführen
- 9) allfällige nötige Benützungsordnungen für die gemeinsamen Einrichtungen zu erlassen
- 10) alle Massnahmen von sich aus zu treffen, die keinen Aufschub ertragen, um die Gemeinschaft vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren.

Der Verwalter nimmt an den Versammlungen der Stockwerkeigentümer nur mit beratender Stimme teil, sofern er nicht selber Stockwerkeigentümer ist.

Der Verwalter ist ermächtigt, im Bereich seiner Aufgaben Prozesse im summarischen Verfahren zu führen.

Art. 33 Führung von Akten

Der Verwalter führt folgende Akten und hat diese aufzubewahren:

- 1) Verzeichnis der Stockwerkeigentümer, mit Angabe der Wertanteile
- 2) Plan eines Stockwerkanteiles
- 3) Auszüge aus Erwerbsakten und Mietverträgen
- 4) Originale der Reglemente und Benützungsordnungen sowie der Protokolle der Stockwerkeigentümerversammlungen
- 5) Inventar über das im Besitz der Gemeinschaft sich befindliche Mobiliar.

Art. 34 Vertretung der Gemeinschaft nach Aussen

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 (mit Ausnahme der Prozesse im summarischen Verfahren).

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

Art. 35 Haftung der Gemeinschaft für Handlungen des Verwalters

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

Art. 36 Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters

Gegen selbständige Verfügungen des Verwalters kann der betreffende Stockwerkeigentümer innert 14 Tagen an die Versammlung der Stockwerkeigentümer Rekurs erheben. Die Versammlung entscheidet endgültig über den Rekurs.

9. SANKTIONEN GEGEN STOCKWERKEIGENTÜMER

Art. 37 Verstösse gegen die gemeinschaftliche Ordnung

Bei schweren Verstössen gegen die gemeinschaftliche Ordnung ist die Versammlung auf Antrag des Verwalters oder eines Stockwerkeigentümers berechtigt, einem Stockwerkeigentümer von Leistungen der Gemeinschaft auszuschliessen, solange das rechtswidrige Verhalten anhält.

Art. 38 Ausschluss aus der Gemeinschaft

Ein Stockwerkeigentümer kann aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn er oder eine Person, für welche er einzustehen hat, seine Pflichten gegenüber der Gemeinschaft gröblich und trotz Mahnungen fortgesetzt verletzt hat, sich gegenüber Bewohnen anderer Stockwerke dermassen ungebührlich betragen hat, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann.

Art. 39 Bestimmungen von andern Berechtigten

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

10. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 40 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 gesamten Liegenschaft aufgehoben, so teilen die Stockwerkeigentümer den Erlös mangels anderer Abrede im Verhältnis der Wertquoten.

Art. 41 Gültigkeit des Reglements für die Rechtsnachfolger

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

Jeder Stockwerkeigentümer ist gehalten, von den sich aus Vereinbarung und Reglement ergebenden Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger Kenntnis zu geben. Der Eigentümer haftet dem Rechtsnachfolger persönlich für Schäden, welche aus Verletzung dieser Mitteilungspflicht entstehen.

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

Art. 42 Abänderung des Reglements

Die Bestimmungen dieses Reglements können jederzeit mit der Mehrheit sämtlicher Stockwerkeigentümer, die zugleich mehr als die Hälfte der Wertquoten vertreten, abgeändert werden, sofern sie nicht Rechte der einzelnen Stockwerkeigentümer berühren, zu deren Abänderung von Gesetzes wegen ein einstimmiger Beschluss notwendig ist.

Art. 43 Verweisung auf gesetzliche Bestimmungen

Soweit dieses Reglement nicht Abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des Schweiz. Zivilgesetzbuches über das Stockwerkeigentum (Art. 712 a ff.) und über das einfache Miteigentum Art. 647 ff. in der Fassung vom 19. Dezember 1963. Auf die Versammlung der Stockwerkeigentümer und den Ausschuss finden ergänzend die Vorschriften über die Organe des Vereins, Art. 64 ff. Anwendung.

Dieses Reglement wird hiermit zur Anmerkung im Grundbuch auf die neu eröffneten Blätter für Stockwerkeigentum angemeldet.

Probauteam
Christoph Loosli

Der Stockwerkeigentümer: