

REGLEMENT

Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft der

Liegenschaft Nr. 3274

8545 Rickenbach

Bungertstrasse 15

EINLEITUNG

Dieses Reglement enthält die eingehende Regelung

- der gesetzlichen Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer
- der Organisation der Gemeinschaft
- der Rechte und Pflichten der einzelnen Wohnungseigentümer (oder anderer Bewohner) im Verhältnis unter sich, zur Gemeinschaft und gegenüber Dritten.

Das Reglement ist im Grundbuch angemerkt und für alle Beteiligten rechtsverbindlich. Seine Änderung ist gemäss nachstehenden Artikeln möglich.

Das Reglement wiederholt die wesentlichen Bestimmungen des Gesetzes und des Begründungsaktes und ergänzt sie. Nur soweit das Reglement sich stellende Fragen nicht ausdrücklich oder sinngemäss regelt, ist auf die gesetzlichen Bestimmungen, spez. über das Stockwerkeigentum (Art. 712 a - 712 t ZGB) und das Miteigentum (Art. 646 - 651 ZGB), sowie den auch beim Grundbuchamt deponierten Begründungsakt zurückzugreifen.

Das Reglement wird ergänzt

- durch die Hausordnung und die Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft.

INHALTSVERZEICHNIS

A. Aufteilung des Eigentums

- Art. 1 Gegenstand des Stockwerkeigentums
- Art. 2 Teile, an denen Sonderrecht besteht
- Art. 3 Die gemeinschaftlichen Teile

B. Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen

- Art. 4 Grundsatz
- Art. 5 Beschränkung des Nutzungsrechtes / Sondernutzungsrechte
- Art. 6 Zweckbestimmung
- Art. 7 Pflicht zum Unterhalt der Stockwerkeinheit
- Art. 8 Zutrittsrecht
- Art. 9 Verantwortlichkeit für die Bewohner der Stockwerkeinheit
- Art. 10 Überlassung des Gebrauchs an Dritte

C. Die Benützung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen

- Art. 11 Die Benützung im Allgemeinen
- Art. 12 Hausordnung
- Art. 13 Schäden

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

- Art. 14 Begriff der gemeinschaftlichen Kosten
- Art. 15 Grundsatz für die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten
- Art. 16 Erneuerungsfonds
- Art. 17 Einzug der Beiträge und Vorschüsse

E. Unterhalt, Umbau und Erneuerung der Liegenschaft

- Art. 18 Die Versicherung des Gebäudes
- Art. 19 Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten
- Art. 20 Nützliche Änderungen an der Liegenschaft
- Art. 21 Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen

F. Die Verwaltung

Art. 22	Träger der Verwaltung
Art. 23	Zuständigkeit
Art. 24	Einberufung und Leitung der Versammlung
Art. 25	Beschlussfähigkeit der Versammlung
Art. 26	Ausübung des Stimmrechtes
Art. 27	Stimmrecht bei Nutzniessung
Art. 28	Beschlussfassung im Allgemeinen
Art. 29	Qualifiziertes Mehr
Art. 30	Einstimmigkeit
Art. 31	Anfechtung der Versammlungsbeschlüsse
Art. 32	Wahl und Abberufung
Art. 33	Vereinbarung mit dem Verwalter
Art. 34	Stellvertretung
Art. 35	Aufgaben und Befugnisse im Allgemeinen
Art. 36	Einzelne Befugnisse und Aufgaben des Verwalters
Art. 37	Vertretung der Gemeinschaft
Art. 38	Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters

G. Aenderungen im Bestand der Stockwerkeigentümer und Aufhebung des Stockwerkeigentums

Art. 39	Veräusserung und Belastung
Art. 40	Rechtsstellung des Erwerbers
Art. 41	Ausschluss eines Stockwerkeigentümers
Art. 42	Ausschluss von anderen Berechtigten
Art. 43	Aufhebung des Stockwerkeigentums

H. Verschiedenes

Art. 44	Anmerkung des Reglementes im Grundbuch
Art. 45	Abänderung des Reglementes
Art. 46	Gerichtsstand und Domizil
Art. 47	Verweis auf gesetzliche Bestimmungen

A. Aufteilung des Eigentums

Art. 1

Gegenstand des Stockwerkeigentums

1. An der Liegenschaft Nr. 3274 an der Bungertstrasse 15 in 8545 Rickenbach-Sulz besteht Stockwerkeigentum im Sinne von Art. 712a ff ZGB. Die Liegenschaft ist aufgeteilt in 7 Stockwerkeigentumsanteile und zwar wie folgt:

StWE-BI.	Beschrieb und Lage der Einheit	Wertquote
S	Sonderrecht an der 4 ½ Zimmerwohnung im Erdgeschoss rechts mit Kellerabteil Nr.1 im Untergeschoss in den Aufteilungsplänen blau bemalt	178/1000
S	Sonderrecht an der 3 ½ Zimmerwohnung im Erdgeschoss links mit Kellerabteil Nr. 2 im Untergeschoss in den Aufteilungsplänen grün bemalt	117/1000
S	Sonderrecht an der 4 ½ Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss rechts mit Kellerabteil Nr. 3 im Untergeschoss in den Aufteilungsplänen rot bemalt	176/1000
S	Sonderrecht an der 3 ½ Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss links mit Kellerabteil Nr. 4 im Untergeschoss in den Aufteilungsplänen gelb bemalt	109/1000
S	Sonderrecht an der 5 ½ Zimmer-Maisonettewohnung im 2. Obergeschoss/ Dachgeschoss mit Kellerabteil Nr. 5 im Untergeschoss und Estrichabteil im Obergeschoss in den Aufteilungsplänen orange bemalt	294/1000
S	Sonderrecht an Hobbyraum 1 in den Aufteilungsplänen hellblau bemalt	6/1000

S	Sonderrecht an der Einstellhalle im Untergeschoss in den Aufteilungsplänen grau bemalt	120/1000
---	---	----------

Total **1000/1000**

2. Jede Stockwerkeinheit ist ein Miteigentumsanteil, mit dem das Sonderrecht untrennbar verbunden ist, bestimmte Teile des Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen.
3. Die nicht als Stockwerkeigentum ausgeschiedenen Teile der Liegenschaft stehen grundsätzlich in gemeinschaftlicher Nutzung aller Stockwerkeigentümer, können aber durch dieses Reglement einzelnen oder einer Gruppe von Stockwerkeigentümern zur ausschliesslichen Benutzung zugewiesen werden.

Art. 2

Teile, an denen Sonderrecht besteht

1. Das Sonderrecht umfasst die zu den betreffenden Stockwerkeinheiten gehörenden Räume, Nebenräume und Einrichtungen. Lage und Grösse der Räume ergeben sich aus den Aufteilungsplänen.
2. Gegenstand des Sonderrechtes sind insbesondere:
 - a) die innern Zwischenwände, soweit diese keine tragende Funktion haben
 - b) die Fussböden und Decken, mit Ausnahme der rohen Betondecken und der Unterlagsböden und Isolationen
 - c) die Verkleidung der Wände, welche die Stockwerkeinheit bzw. die Nebenräume umschliessen
 - d) die Fenster und Türen (ausgenommen diejenigen gegen gemeinschaftliche Teile), Rolläden, Sonnenstoren und Lamellenstoren
 - e) die Küchen-, Bade- und Toiletteneinrichtungen
 - f) die Leitungen von ihren Abzweigungen von der gemeinschaftlichen Leitung an
 - g) Einrichtungen die ausschliesslich einer bestimmten Stockwerkeinheit dienen.

Art. 3

Die gemeinschaftlichen Teile

1. Dazu gehören insbesondere:

- a) das Grundstück Nr. 3274
- b) die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeinheiten von Bedeutung sind.
- c) Teile, welche die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen, wie Dach, Fassaden, Fensterumrandungen, Balkonbrüstungen, Storenblende etc.
- d) alle weiteren Anlagen und Einrichtungen, die allen Stockwerkeigentümern oder mehreren von ihnen dienen, gleichgültig ob sich diese Anlagen und Einrichtungen innerhalb oder ausserhalb der Räume, an denen Sonderrecht besteht, befinden (z.B. Leitungen, Lüftungs- und Heizungskamine, Fernseh- und Radioleitungen, Briefkasten, Heizungsanlage mit Leitungen etc.)

2. Folgende Räume sind ebenfalls gemeinschaftlich:

- Kellerräume
- Aufzug Lift
- Treppenhaus
- Heizraum

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

B. BENUTZUNG DER IM SONDERRECHT STEHENDEN RÄUME UND EINRICHTUNGEN

Art. 4

Grundsatz

1. 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 zu vereinbaren ist oder dieses Reglement und die Begründungsurkunde keine Einschränkungen enthalten.

2. Innerhalb der Stockwerkeinheit kann der betreffende Stockwerkeigentümer Bauteile beseitigen oder umgestalten, soweit dadurch der Bestand, die konstruktive Gliederung oder die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes nicht verändert werden. Vorbehalten bleiben ferner die baupolizeilichen Bestimmungen.
3. Aenderungen an der Liegenschaft, die einem Stockwerkeigentümer die bisherige Art der Benützung seiner Räume erschweren oder verunmöglichen, können nur mit seiner Zustimmung getroffen werden.

Art. 5

Beschränkung des Nutzungsrechtes

1. 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 Gebäudes leidet oder andere Bewohner durch übermässige Einwirkung belästigt oder geschädigt werden können.
2. Im besonderen ist dem Stockwerkeigentümer untersagt:
3. a) die Böden seiner Räume übermässig zu belasten
b) in seinen Räumen oder in gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft feuergefährliche, explosive oder übelriechende Stoffe aufzubewahren
c) Feuchtigkeit oder Nässe entstehen zu lassen, die sich auf das Gebäude oder Teile davon nachteilig auswirken können
4. Die Bestimmungen der Hausordnung bleiben vorbehalten.

5. Reglementarische Sondernutzung

Es wird festgestellt, dass die Balkone, Dachterrassen, Sitzplätze und die Rasenflächen vor den Parterrewohnungen im Erdgeschoss je als Ganzes zur reglementarischen Sondernutzung ausgestaltet sind und diese der jeweilig zugeteilten Stockwerkseinheit ausschliesslich zur Nutzung gehören.

6. Kellerräume:
Die Kellerräume stehen den jeweiligen Eigentümern der Stockwerkeinheiten wie folgt zur ausschliesslichen Sondernutzung zu:
Keller 1 dem jeweiligen Eigentümer von
Keller 2 dem jeweiligen Eigentümer von
Keller 3 dem jeweiligen Eigentümer von
Keller 4 dem jeweiligen Eigentümer von
Keller 5 dem jeweiligen Eigentümer von

7. Ausübung der reglementarischen Sondernutzungsrechte

Die gemäss Art. 5 einzelnen Stockwerkeigentümern zur ausschliesslichen Benützung zugewiesenen Teile des gemeinschaftlichen Eigentums sind von diesen grundsätzlich so zu benutzen und zu unterhalten, wie wenn es Teile wären, die zu ihren Stockwerkeinheiten gehören.

8. Die Rasenflächen sind stets als Grünflächen zu unterhalten. Dem Sondernutzungsberechtigten steht das Recht zu, diese Flächen mit niedrigstämmigen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

9. Balkonverglasungen:

Den einzelnen Stockwerkeigentümern steht das Recht zu, die Balkone zu verglasen. Diese Arbeiten haben jedoch nach Absprache mit der Verwaltung zu geschehen und müssen einheitlich sein.

Diese Sondernutzungsrechte können einem jeweiligen Berechtigten ohne dessen Zustimmung nicht entzogen werden.

Art. 6

Zweckbestimmung

1. Die als Sonderrechte ausgeschiedenen Stockwerkeinheiten dürfen nur zu dem, im Begründungsakt und in diesem Reglement umschriebenen Zweck verwendet werden.
2. Eine Tätigkeit, welche Lärm, Erschütterungen oder üble Gerüche bewirkt, oder die gegen das Ruhebedürfnis der Bewohner, die Hygiene oder die guten Sitten verstösst, ist auf jeden Fall ausgeschlossen.
3. In der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung der eigenen Räume ist der Stockwerkeigentümer frei, er hat auf die anderen Stockwerkeigentümer angemessene Rücksicht zu nehmen.

Art. 7

Pflicht zum Unterhalt der Stockwerkeinheit

1. 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 sein gutes Aussehen bewahrt und in einwandfreiem baulichen Zustand bleibt.
2. Sollte der einzelne Stockwerkeigentümer Unterhaltsarbeiten unterlassen, die im Interesse des Aussehens des Gebäudes geboten wären, so kann der Verwalter nach einmaliger Mahnung und vorangehender Mitteilung die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des säumigen Stockwerkeigentümers vornehmen lassen.
3. Gegenüber einer solchen Anordnung kann der säumige Stockwerkeigentümer den Entscheid der Versammlung der Stockwerkeigentümer (Art. 23 Ziff. 3 lit. 1) anrufen; diese entscheidet über die Vornahme der betreffenden Arbeiten mit einfachem Mehr-

heitsbeschluss nach Köpfen.

Art. 8

1. Zutrittsrecht zu den einzelnen Stockwerkeinheiten und Duldung von Arbeiten

Jeder 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 gestalten.

2. Gleiches gilt für die Vornahme von Erneuerungs- und Umbauarbeiten am Gebäude.
3. Die Räume des Stockwerkeigentümers dürfen nur mit möglichster Rücksichtnahme und nicht zur Unzeit beansprucht werden.

Art. 9

Verantwortlichkeit für die Bewohner der Stockwerkeinheit

1. Der Stockwerkeigentümer haftet der Gemeinschaft und jedem ihrer Mitglieder dafür, dass die Gemeinschaftsordnung auch durch alle Personen beachtet wird, die seinem Haushalt angehören oder denen er sonstwie durch Vertrag den Aufenthalt in seinen Räumen oder deren Gebrauch gestattet hat.
2. Vom Stockwerkeigentümer, dessen Mieter die Gemeinschaftsordnung missachtet, kann, wenn wiederholte Ermahnungen fruchtlos bleiben, verlangt werden, dass er den Mietvertrag durch Kündigung oder gegebenenfalls durch Rücktritt aus wichtigen Gründen auflöse. Zu dieser Aufforderung ist der Verwalter befugt.

Art. 10

Ueberlassung des Gebrauchs an Dritte

Beim Abschluss von Verträgen, durch welche eine Stockwerkeinheit ganz oder teilweise an Dritte zum Gebrauch überlassen wird (Miete, Gebrauchsleihe, Wohnrecht und Nutzungsung), ist der Stockwerkeigentümer verpflichtet, den Dritten eingehend über die Vorschriften der Gemeinschaft zu orientieren.

C. DIE BENÜTZUNG DER GEMEINSCHAFTLICHEN TEILE UND EINRICHTUNGEN

Art. 11

Die Benützung im allgemeinen

1. 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 zu vereinbaren ist.
2. Nicht gestattet ist namentlich:
 - a) irgendwelche Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes sowie an gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen vorzunehmen;
 - b) in gemeinschaftlichen Teilen (Hauseingang, Treppenhaus, Durchgänge etc.) irgendwelche Gegenstände zu lagern oder abzustellen, die die freie Benützung beeinträchtigen, insbesondere den freien Durchgang hindern oder der guten Ordnung und dem Aussehen des Gebäudes nachteilig sein könnten.

Art. 12

Hausordnung

1. Nähere Vorschriften über die Benützung der Stockwerkeinheiten und der gemeinsamen Teile, Anlagen und Einrichtungen, insbesondere auch der Schutzräume, werden in einer Hausordnung aufgestellt. Sie wird auf Antrag des Verwalters durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer mit einfachem Mehr beschlossen oder abgeändert.
2. Die Hausordnung ist auch für Personen verbindlich, denen der Stockwerkeigentümer die im Sonderrecht stehenden Räume zur Benutzung überlassen hat.
3. Die Bestimmungen der Hausordnung haben sich im Rahmen des Begründungsaktes, dieses Reglementes und der gesetzlichen Bestimmungen zu halten.

Art. 13

Schäden

1. Jeder Stockwerkeigentümer ist gehalten, den Verwalter über Schäden, die er an seinem oder gemeinschaftlichen Gebäudeteilen und Einrichtungen feststellt, sofort zu unterrichten.

2. Bei Abwesenheit von längerer Dauer ist ein Wohnungsschlüssel beim Verwalter zu deponieren. Falls der Zugang nicht möglich ist, haftet der Stockwerkeigentümer für eventuelle Schäden.

D. KOSTEN FÜR DIE VERWALTUNG UND DEN UNTERHALT DER GEMEINSCHAFTLICH BENUTZTEN TEILE

Art. 14

Begriff der gemeinschaftlichen Kosten

1. Gemeinschaftlich sind alle Kosten, die durch Benützung, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile und durch die gemeinschaftliche Verwaltung entstehen.
2. Dazu gehören insbesondere:
 - a) die Kosten für den laufenden Unterhalt (einschliesslich Reinigung), Instandstellung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft, sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen
 - b) die Kosten des Betriebes der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen (allgemeine Beleuchtung, Fernseh- und Radioanlage, Heizungsanlage etc.)
 - c) Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten
 - d) öffentlich-rechtliche Beiträge und Steuern, soweit sie der Gesamtheit der Stockwerkeigentümer auferlegt sind
 - e) Prämien für die Versicherung des Gebäudes gegen Feuer- und Wasserschaden an gemeinsamen Teilen, gegen Explosions- und Ölschäden, für die Haftung als Gebäudeeigentümer etc.
 - f) Kosten der Verwaltung, die Entschädigung des Verwalters und des Hauswartes etc.
 - g) die Einlagen in den Erneuerungsfonds

Art. 15

Grundsatz für die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten

1. Soweit hiernach keine abweichende Ordnung getroffen ist, werden die Kosten von den Stockwerkeigentümern im Verhältnis ihrer Wertquoten getragen.

2. Die Kosten für den Unterhalt und die Erneuerung derjenigen Gebäudeteile und Flächen, an welchen reglementarische Sondernutzungsrechte bestehen, gehen einzig zu Lasten der berechtigten Eigentümer.
3. Ein Stockwerkeigentümer, der durch Umstände, die auf sein Verhalten zurückgehen, die gemeinschaftlichen Lasten erhöht, hat für die betreffenden Mehrkosten allein aufzukommen.
4. Sind an einer Stockwerkeinheit mehrere Personen beteiligt, so haften sie für den betreffenden Kostenanteil solidarisch.
5. Die Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten werden im Verhältnis des individuellen Verbrauchs gemäss Zähler verteilt.
6. Die Betriebskosten im Zusammenhang mit dem Wasserverbrauch sowie Abwasserkosten werden im Verhältnis des individuellen Verbrauchs gemäss Zähler verteilt. Ein Grundkostenanteil von 20% ist im Verhältnis der Werquoten zu tragen.
7. Die Kosten im Zusammenhang mit dem Kabelfernsehen werden im Verhältnis der Anzahl Wohneinheiten verteilt.

Art. 16

Erneuerungsfonds

1. Zur teilweisen Bestreitung der alle Stockwerkeigentümer betreffenden Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten wird ein Erneuerungsfonds gebildet. Dieser wird durch jährliche Beiträge geüfnet, deren Höhe auf Antrag des Verwalters durch Beschluss der Stockwerkeigentümer-Versammlung festgesetzt wird. Diese Beiträge sollen in der Regel insgesamt den Betrag von 2 Promille des Versicherungswertes der kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt für die ganze Überbauung nicht übersteigen.
2. Der Erneuerungsfonds braucht nicht mehr geüfnet zu werden, wenn er die Höhe von 10 Promille dieses Wertes erreicht hat. Solange der Fonds die Höhe von 5 Promille des Versicherungswertes nicht übersteigt, sollen ihm keine Unterhalt- und Instandstellungskosten belastet werden.
3. Aufwendungen zulasten 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.
4. Dem Stockwerkeigentümer steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils am Erneuerungsfonds zu. Er hat sich mit allfälligen Rechtsnachfolgern bezüglich seines Anteils direkt auseinanderzusetzen.

Art. 17

Einzug der Beiträge und Vorschüsse

1. Beiträge und die darauf zu leistenden Vorschüsse werden vom Verwalter eingezogen.
2. Die Stockwerkeigentümer zahlen angemessene Vorschüsse an die gemeinschaftlichen Kosten. Die Höhe der Vorschüsse wird von der Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Antrag des Verwalters zusammen mit der Genehmigung des Voranschlages jeweils für ein Rechnungsjahr festgesetzt.
3. Schuldner der jeweils nicht durch Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Stockwerkeigentümer zur Zeit des Rechnungsabschlusses.
4. Für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen hat die Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft Anspruch auf Eintrag des gesetzlichen Pfandrechtes gemäss Art. 712 lit. i ZGB am Anteil des säumigen Stockwerkeigentümers. Die Eintragung kann vom Verwalter namens der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft innert nützlicher Frist bewirkt werden. Der Stockwerkeigentümer-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 sie gehören.

E. UNTERHALT, UMBAU UND ERNEUERUNG DER LIEGENSCHAFT

Art. 18

Die Versicherung des Gebäudes

1. Die Versicherung des ganzen Gebäudes gegen Feuer und andere Gefahren sowie die Versicherung der Gemeinschaft gegen die Haftpflicht als Gebäudeeigentümer ist eine gemeinschaftliche Angelegenheit der Stockwerkeigentümer.
2. Ein Stockwerkeigentümer, der seine Räume mit ausserordentlichen Aufwendungen baulich ausgestaltet hat, ist zur Leistung eines zusätzlichen Prämienteils verpflichtet, wenn er nicht eine Zusatzversicherung auf eigene Rechnung abschliesst.
3. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschliesst, welche Gefahren zu versichern sind. Vorbehalten bleiben die obligatorischen Versicherungen. Der Abschluss der entsprechenden Versicherungsverträge erfolgt durch den Verwalter.

Art. 19

Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten

1. 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 diese Arbeiten vom Verwalter angeordnet.
2. Dringliche Massnahmen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren, kann, wenn der Verwalter nichts vorkehrt, nötigenfalls jeder Stockwerkeigentümer von sich aus ergreifen, unter sofortiger Anzeige an den Verwalter.
3. In allen Fällen tragen die Stockwerkeigentümer die sich daraus ergebenden Kosten nach Massgabe der hievor festgelegten Regelung über die Kostenverteilung.

Art. 20

Nützliche Aenderungen an der Liegenschaft

1. Aenderungen an der Liegenschaft, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit bezwecken, können gegenüber einem Stockwerkeigentümer, der dadurch im Gebrauch seiner Sache zum bisherigen Zweck erheblich oder dauernd beeinträchtigt wird, ohne dessen Zustimmung nicht durchgeführt werden.
2. Verlangt die Aenderung von einem Stockwerkeigentümer Aufwendungen, die ihm nicht zumutbar sind, weil sie beispielsweise in einem Missverhältnis zum Wert seiner Stockwerkeinheit 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. 21

Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen

1. Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, können nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ausgeführt werden.
2. Wird die betreffende Arbeit mit Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich die Mehrheit der 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.

3. Stockwerkeigentümer, die an die Kosten solcher Arbeiten keine Beiträge leisten, können die neu geschaffenen Anlagen und Einrichtungen erst benützen, wenn sie den entsprechenden Anteil an den ursprünglichen Kosten nachträglich erbringen.

F. DIE VERWALTUNG

Art. 22

Die Träger der Verwaltung sind:

- a) Die Versammlung der Stockwerkeigentümer
- b) Der Verwalter

Art. 23

Zuständigkeit

1. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz dem Begründungsakt oder dem Reglement zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören, soweit sie nicht dem Verwalter zugewiesen sind.
2. Soweit das Gesetz nicht besondere Bestimmungen enthält, kommen die Vorschriften des Vereinsrechtes sinngemäss zur Anwendung.
3. Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse zu:
 - a) Wahl und Abberufung des Verwalters
 - b) Genehmigung der Jahresrechnung und der Verteilung der Kosten unter die Stockwerkeigentümer
 - c) Festsetzung der Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds
 - d) Genehmigung des Voranschlages 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 eines Stellvertreters des Verwalters
 - h) Erlass einer Hausordnung und von Benützungsreglementen für die gemeinschaftlichen Teile, Anlagen und Einrichtungen
 - i) Bechlüsse über die Durchführung von nötigen Unterhalts- und Reparaturkosten
 - k) Entscheid über Rekurse gegen die Verfügung des Verwalters
 - l) Wahl eines Ausschusses

Art. 24

Einberufung und Leitung der Versammlung

1. Die Versammlung wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens 10 Tagen mit Angabe der zu behandelnden Gegenstände schriftlich einberufen.
2. Jahresrechnung sowie Anträge betreffend die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten sind den Stockwerkeigentümern mit der Einladung zuzustellen oder mit entsprechendem Hinweis in der Liegenschaft zur Einsichtnahme aufzulegen.
3. Die ordentliche Jahresversammlung findet in der Regel innert vier Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres statt.
4. Ausserordentliche Versammlungen finden statt, sooft es der Verwalter als notwendig erachtet oder wenn es ein Stockwerkeigentümer verlangt.
5. Sofern nichts anderes beschlossen wird, wird die Versammlung durch den Verwalter geleitet.
6. Ueber die Beschlüsse der Versammlung ist ein Protokoll zu führen, das vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen ist. Die Protokolle sind vom Verwalter aufzubewahren.

Art. 25

1. Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte der Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtigt sind, anwesend oder vertreten ist.
2. Für den Fall der ungenügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 10 Tagen seit der ersten stattfinden darf, sie kann für diesen Fall auch schon im 1. Einladungsschreiben anberaumt werden.
3. Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn der dritte Teil (nach Köpfen) der Stockwerkeigentümer anwesend oder vertreten ist. Ist dieses Quorum nicht erreicht, so kann jeder Stockwerkeigentümer durch richterliche Verfügung die Durchführung der nötigen Massnahmen veranlassen.

Art. 26

Ausübung des Stimmrechtes

1. Jeder Stockwerkeigentümer hat eine Stimme.
2. Mehrere Personen, denen eine Stockwerkeinheit gemeinschaftlich zusteht, haben ihr Stimmrecht durch einen von ihnen zu bezeichnenden Vertreter abzugeben.

3. Ein Stockwerkeigentümer kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch eine Drittperson vertreten lassen, die nicht der Gemeinschaft angehören muss.
4. Stockwerkeigentümer mit Wohnsitz im Ausland haben ein Zustellungsdomizil in der Schweiz zu bezeichnen.

Art. 27

Stimmrecht bei Nutzniessung

1. Der Nutzniesser einer Stockwerkeinheit hat sich mit dem Eigentümer über die Ausübung des Stimmrechtes zu verständigen.
2. Soweit nichts anderes vereinbart ist, übt der Nutzniesser in allen Fragen der Verwaltung das Stimmrecht aus; bei baulichen Massnahmen, die bloss nützlich sind oder der Verschönerung oder Bequemlichkeit dienen, ist er ohne andere Verfügung des Eigentümers der Stockwerkeinheit stimmberechtigt.

Art. 28

Beschlussfassung im allgemeinen

1. Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse mit der Mehrheit der anwesenden Stockwerkeigentümer soweit nicht im Reglement oder im Gesetz etwas anderes vorgeschrieben ist.
2. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid.
3. Jeder Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer kann durch die schriftliche Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ersetzt werden (Zirkulationsbeschluss).

Art. 29

Qualifiziertes Mehr

1. Der Zustimmung der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtig sind, bedarf:
 - die Anordnung von Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Sache bezwecken
 - die Änderung der Benützungart der Stockwerkeinheiten
2. Der Zustimmung der Mehrheit der anwesenden Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtig sind, bedarf die Abänderung dieses Reglementes (vorbehalten Art. 30 lit. a).

Art. 30

Einstimmigkeit

Der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bedürfen:

- a) Beschlüsse über die Abänderung des vorliegenden Reglementes in Bezug auf die Zuständigkeit zu Verwaltungsgrundlagen und die Verbindlichkeit von Beschlüssen der Versammlung der Stockwerkeigentümer
 - die Umschreibung der im Sonderrecht stehenden Teile des Gebäudes (räumliche Ausscheidung)
 - Abänderungen der Bestimmungen über den Ausschluss eines Stockwerkeigentümers
- b) Beschlüsse über die Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung der Sache oder der Bequemlichkeit dienen (vorbehalten Art. 21 Ziff. 2)
- c) Der Beschluss über die Aufhebung des Stockwerkeigentums
- d) Beschlüsse bezüglich der Verfügung über die Liegenschaft als Ganzes (Veräußerung, Belastung)

Art. 31

Anfechtung der Versammlungsbeschlüsse

Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer, die das Gesetz, den Begründungsakt oder dieses Reglement verletzen, können von jedem Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist, nachdem er von ihnen Kenntnis erlangt hat, beim Richter angefochten werden.

Art. 32

Wahl und Abberufung des Verwalters

1. Die Versammlung wählt einen Verwalter, der Stockwerkeigentümer oder Aussenstehender sein kann. Wählbar ist auch eine juristische Person bzw. ein Verwaltungsbüro. Die Amtsdauer beträgt jeweils zwei Jahre.
2. Der Verwalter kann von der Versammlung jederzeit abberufen werden; vorbehalten bleiben dessen vertragliche Ansprüche.

Art. 33

Vereinbarung mit dem Verwalter

Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer schliesst mit dem Verwalter einen Vertrag ab, in welchem die Kündigungsbestimmungen und Entschädigungsfragen etc. geregelt sind.

Art. 34

Stellvertretung

1. Die Versammlung bezeichnet aus ihrem Kreis einen Stellvertreter des Verwalters.
2. Der Stellvertreter handelt anstelle des Verwalters, wenn dieser aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen daran gehindert ist und ein Aufschub der Handlung nicht tunlich ist.

Art. 35

Aufgaben und Befugnisse im Allgemeinen

1. Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach Vorschriften des Gesetzes und dieses Reglementes und unter Berücksichtigung der Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer.
2. Er wacht darüber, dass von den Bewohnern der Liegenschaft die Vorschriften des Gesetzes, des Reglementes und allfällige Hausordnungen beachtet werden.
3. Der Verwalter kann Reparaturen und Anschaffungen im Rahmen des Voranschlages bis zum Betrage von Fr. 2'000.-- im Einzelfall in eigener Zuständigkeit veranlassen.
4. Ist der Verwalter nicht selbst Stockwerkeigentümer, so nimmt er an der Versammlung der Stockwerkeigentümer nur mit beratender Stimme teil.

Art. 36

Einzelne Befugnisse und Aufgaben des Verwalters

1. Der Verwalter hat insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse:
 - a) Ordentliche Verwaltung der Liegenschaft
 - b) Jährliche Berichterstattung über die Geschäftsführung und Rechnung
 - c) Erstellen eines Voranschlages für das folgende Rechnungsjahr, der auch für die vorläufige Bemessung der Vorschusszahlungen der Stockwerkeigentümer massgebend ist

- d) Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten auf die einzelnen Stockwerkeigentümer, Rechnungsstellung und Einzug der Beiträge
- e) Verwaltung und bestimmungsgemässe Verwendung der vorhandenen Geldmittel, Materialien, Geräte und Maschinen
- f) Ordnungsgemässe Buchführung und Aufbewahrung aller die Liegenschaft betreffenden Akten, Protokolle und Register
- g) Ausführung der Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer
- h) Vornahme aller Massnahmen, die keinen Aufschub erlauben, um die Gemeinschaft vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren
- i) Anstellung und Beaufsichtigung des Hauswartes

2. Der Verwalter führt folgende Akten:

- a) Reglement, Hausordnung und evtl. weitere Benützungsreglemente
- b) Verwaltungsvertrag, Hauswartvertrag, evtl. Mietverträge, Versicherungs- und Serviceverträge etc.
- c) Verzeichnis über die der Gemeinschaft gehörenden Maschinen, Apparate und Geräte

Art. 37

Vertretung der Gemeinschaft

- 1. Im Rahmen seiner Kompetenzen vertritt der Verwalter nach aussen sowohl die Gemeinschaft wie auch die Stockwerkeigentümer
- 2. Zur Vertretung der Stockwerkeigentümer im Zivilprozess bedarf der Verwalter der Zustimmung durch die Versammlung.
- 3. Für die Vertretung der Stockwerkeigentümer im Verfahren auf Erlass vorsorglicher Verfügungen kann die Ermächtigung an den Verwalter auch nachträglich erteilt werden.

Art. 38

Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters

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

G. ÄNDERUNGEN IM BESTAND DER STOCKWERKEIGENTÜMER UND AUFHEBUNG DES STOCKWERKEIGENTUMS

Art. 39

Veräußerung und Belastung

Das Stockwerkeigentum ist veräußerlich und vererblich. Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, seine Stockwerkeinheit beliebig zu belasten.

Art. 40

Rechtsstellung des Erwerbers

1. Die geltende Verwaltungs- und Nutzungsordnung (Begründungsakt, Reglement, Hausordnung etc) sowie die von der Versammlung gefassten Beschlüsse und allfällige richterliche Urteile und Verfügungen sind für alle Rechtsnachfolger eines Stockwerkeigentümers und für den Erwerber eines dinglichen Rechtes an einer Stockwerkeinheit ohne weiteres verbindlich.
2. Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, seinen Rechtsnachfolger über die entsprechenden Rechte und Pflichten zu orientieren.
3. Der Erwerber einer Stockwerkeinheit hat dem Verwalter vom erfolgten Eigentumsübergang ohne Verzug Kenntnis zu geben.

Art. 41

Ausschluss eines Stockwerkeigentümers

1. Ein Stockwerkeigentümer kann aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn er durch sein Verhalten oder durch das Betragen von Personen, denen er den Gebrauch der Stockwerkeinheit überlassen hat oder für die er einzustehen hat, seine Verpflichtungen gegenüber allen oder einzelnen Mitberechtigten so schwer verletzt hat, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht mehr zugemutet werden kann.
2. Der Ausschluss erfolgt durch Urteil des Richters auf Klage eines oder mehrerer Stockwerkeigentümer, die durch Beschluss der Versammlung dazu ermächtigt worden sind.
3. Falls der Ausgeschlossene seine Stockwerkeinheit nicht innert der vereinbarten oder vom Richter angesetzten Frist veräußert, so wird sie nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken versteigert.

Art. 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 diese auf Grund eines im Grundbuch vorgemerkten Miet- und Pachtvertrages nutzen.

Art. 43

Aufhebung des Stockwerkeigentums

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

H. VERSCHIEDENES

Art. 44

Anmerkung des Reglementes im Grundbuch

Dieses Reglement über die Benützung und Verwaltung ist im Grundbuch auf allen Stockwerkeinheiten des Grundstückes anzumerken.

Art. 45

Abänderung des Reglementes

1. Dieses Reglement kann jederzeit durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer abgeändert werden.
2. Hierzu bedarf es der Mehrheit der Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigt sind (Art. 29).
3. Vorbehalten bleibt die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer, wenn diese vorgeschrieben ist (Art. 30).

Art. 46

Gerichtsstand und Domizil

1. Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstand des zuständigen St. Gallischen Gerichtes, und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Ausland ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen.
2. Zustellungen an die Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft können an die Adresse des Verwalters wirksam vorgenommen werden. Der Verwalter trägt die Verantwortung, dass die Stockwerkeigentümer, soweit notwendig, vom Inhalt dieser Zustellung in- nert nützlicher Frist Kenntnis erhalten.

Art. 47

Verweis auf gesetzliche Bestimmungen

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

Rickenbach, den

Der Grundeigentümer:

.....
Urs Vugodits