

BENUTZUNGS- UND VERWALTUNGSREGLEMENT

UEBERBAUUNG "BERGSTRASSE 65, STÄFA"

Dieses Benutzungs- und Verwaltungsreglement ordnet die Beziehungen zwischen den Stockwerkeigentümern unter sich einerseits und gegenüber der Verwaltung anderer

## I. BENUTZUNG DER IM SONDERRECHT STEHENDEN STOCKWERKEINHEIT UND VERFÜGUNG ÜBER SIE

### Sonderrecht

#### Art. 1

- 1.1 Das Sonderrecht umfasst die zur betreffenden Stockwerkeinheit gehörenden Räume und Einrichtungen. Lage und Grösse der Räume ergeben sich aus dem Begründungsakt und dem Aufteilungsplan.
- 1.2 Gegenstand des Sonderrechts sind insbesondere:
- die inneren Zwischenwände soweit sie keine tragende Funktion haben;
  - die Fussböden und deren Beläge, sowie der Deckenputz mit Ausnahme der rohen Betondecke;
  - die Verkleidung der Wände gegen die im Sonderrecht stehenden Räume;
  - die Fenster und Türen, einschliesslich der Wohnungstüren
  - die eingebauten Schränke;
  - Küche, Bade- und Toiletteneinrichtungen;
  - die Leitungen von ihren Abzweigungen von der gemeinschaftlichen Leitung an zu den einzelnen Räumen der Stockwerkeinheit mit Ausnahme von Durchgangsleitungen.

### Benutzungsfreiheit

#### Art. 2

- 2.1 In der Benutzung und baulichen Ausgestaltung der eigenen Räume ist der Stockwerkeigentümer frei, soweit dies mit den gleichen Rechten jedes andern Stockwerkeigentümers und den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist, oder dieses Reglement keine Einschränkungen enthält.
- 2.2 Innerhalb des Stockwerkes kann der Stockwerkeigentümer Bauteile beseitigen oder umgestalten, soweit dadurch der Bestand, die konstruktive Gliederung oder die Festigkeit des Gebäudes, die Räume anderer Stockwerkeigentümer oder schliesslich die äussere Gestalt und das Ansehen des Gebäudes nicht berührt werden. Vorbehalten bleiben ferner die baupolizeilichen Bestimmungen.

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

Beschränkung des  
Nutzungsrechtes

Art. 3

3.1 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.

3.2 Zum Beispiel 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 oder Nässe entstehen zu lassen, die sich auf die Liegenschaft oder Teile davon nachteilig auswirken können;
- den zum Stockwerk gehörenden Teilen durch die Art der Benutzung eine äussere Erscheinung zu geben, die das gute Aussehen des Hauses beeinträchtigt;
- ohne Zustimmung der Verwaltung Aufschriften, Reklamevorrichtungen und dergleichen an den zum Stockwerk gehörenden Räumen und Bauteilen anzubringen;
- Aenderung des äusseren Farbanstriches.

Verbotene  
Tätigkeiten

Art. 4

4.1 In den Stockwerkeinheiten und Nebenräumen des Hauses darf keine gewerbliche oder private Tätigkeit ausgeübt werden, von welcher lästige oder schädliche Einwirkungen wie Lärm, Erschütterungen, üble Gerüche etc. auf die Einheiten anderer Stockwerkeigentümer ausgehen, oder die den guten Ruf des Hauses beeinträchtigen können.

4.2 Als Wohnungen bestimmte Einheiten dürfen nur dann zur Berufsausübung dienen, wenn dies ohne wesentliche Störungen der andern Hausbewohner möglich ist. Garagen dürfen insbesondere nicht zum Betrieb einer Werkstätte verwendet werden. - Zur Aenderung der Zweckbestimmung, d.h. der zulässigen Benutzungsart einzelner Einheiten, auf Antrag des betreffenden Stockwerkeigentümers, ist die Zustimmung von zwei Dritt-Teilen aller Stockwerkeigentümer erforderlich, die zugleich auch zwei Dritt-Teile aller Wertquoten vertreten.

Instandhaltungs-  
pflicht des Stock-  
werkeigentümers

Art. 5

- 5.1 Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die Räume und Einrichtungen, die im Sonderrecht stehen, auf seine Kosten zu unterhalten, wie dies nötig ist, damit das Gebäude ein gutes Aussehen bewahre und in einwandfreiem baulichen Zustand bleibe.
- 5.2 Zu Lasten des einzelnen Stockwerkeigentümers gehen insbesondere die Kosten für Unterhalt und Reparatur nachstehender Gegenstände und Einrichtungen:
- Fensterscheiben
  - Balkone und allfällige Dachgarten
  - Sonnenstoren und Vorrichtungen zu deren Bedienung
  - Teppichvorlagen
  - Wohnungs-Abschlussüren, ohne Aussenanstrich.
- 5.3 Sofern der Stockwerkeigentümer Unterhaltsarbeiten unterlässt, die im Interesse des Aussehens des ganzen Gebäudes geboten wären, so kann die Verwaltung nach vorangegangener Anzeige die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des säumigen Stockwerkeigentümers veranlassen.
- 5.4 Gegenüber einer solchen Anordnung kann der Stockwerkeigentümer den Entscheid der Versammlung der Stockwerkeigentümer anrufen, die über die Vornahme der betreffenden Arbeiten mit einfacher Mehrheit befindet.

Reparaturen

Art. 6

- 6.1 Der Stockwerkeigentümer hat den Vertretern und Beauftragten der Gemeinschaft den Zutritt zu und den Aufenthalt in seiner Stockwerkeinheit zum Zwecke der Feststellung und Behebung von Schäden, sowie zu Erneuerungs- und Umbauarbeiten an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes zu gestatten. Die Inanspruchnahme seiner Stockwerkeinheit zu diesen Vorkehren soll mit möglichster Rücksicht und nicht zur Unzeit erfolgen.

Verantwortlich-  
keit für Mitbe-  
wohner und  
Mieter

Art. 7

- 7.1 Der Stockwerkeigentümer haftet der Gemeinschaft und jedem ihrer Glieder dafür, dass die Gemeinschaftsordnung auch durch alle Personen beachtet wird, die seinem Haushalt oder Betrieb angehören, oder denen er sonstwie durch Vertrag den Aufenthalt in seinem Stockwerk oder dessen Gebrauch gestattet hat.
- 7.2 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 die Verwaltung befugt.

7.3 Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die Verwaltung zu unterrichten, wenn er sein Stockwerk dauernd Dritten zum Gebrauch überlässt.

## II. BENUTZUNG DER GEMEINSCHAFTLICHEN BESTANDTEILE UND EINRICHTUNGEN DES GEBÄUDES

Benützung im  
allgemeinen

### Art. 8

8.1 Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes, d.h. alle diejenigen Teile, die nicht im Sinne von Art. 1 als Sonderrechte ausgeschieden sind, sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes anderen und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist. Vorbehalten bleiben vertragliche Regelungen, wonach gewisse gemeinschaftliche Teile und Einrichtungen nur von einem Teil der Stockwerkeigentümer benutzt werden sollen.

8.2 Nicht gestattet ist zum Beispiel:

- irgendwelche Veränderungen an den gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes vorzunehmen;
- in gemeinschaftlichen Teilen, namentlich in den Treppenhäusern und Hauseingängen, irgendwelche Gegenstände zu lagern oder abzustellen, die deren Benutzung beeinträchtigen, insbesondere den freien Durchgang hindern oder der guten Ordnung und dem Aussehen des Gebäudes nachteilig sein können;
- Namen und Firmenschilder im Hauseingang oder anderswo ohne Zustimmung der Verwaltung anzubringen. Diese hat Grundsätze für Grösse, Ausführung und Anordnung solcher Anschriften aufzustellen.

Sorgfalts-  
pflicht

### Art. 9

9.1 In der Benutzung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen, wie z.B. Heizung, Warmwasseranlage, der Personen- und Warenaufzüge, der Waschküche, Wasch-, Trocken- und Bügelmaschinen, Wäschehängen etc. hat sich jeder Stockwerkeigentümer an die dafür aufgestellten besonderen Gebrauchsanweisungen zu halten und sich jeder übermässigen oder unnötigen Beanspruchung zu enthalten und im Gebrauch Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen.

Hausordnung

### Art. 10

10.1 Nähere Vorschriften über die Benutzung der Stockwerke und der gemeinschaftlichen Teile können in einer Hausordnung aufgestellt werden. Sie wird auf Antrag der Verwaltung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer mit einfacher Mehrheit beschlossen und abgeändert.

10.2 Die Hausordnung ist auch für Personen verbindlich, denen der Stockwerkeigentümer die im Sonderrecht stehenden Räume zur Benutzung überlassen hat.

Schadenmeldung

Art. 11

11.1 Erlangt ein Stockwerkeigentümer von Gefahren Kenntnis, welche dem Grundstück, den Bauten darauf oder Einrichtungen darin unmittelbar drohen, so hat er sofort, nach Vorkehren des Unaufschiebbaren, der Verwaltung Mitteilung zu machen.

III, VERTEILUNG DER GEMEINSCHAFTLICHEN VERWALTUNGSKOSTEN UND SONSTIGEN AUFWENDUNGEN

Gemeinschaftliche Kosten

Art. 12

Gemeinschaftliche Kosten sind:

- 12.1 Auslagen für den laufenden Unterhalt, Reparaturen und Erneuerungen der gemeinschaftlichen Teile des Grundstückes und Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen, Prämien der gemeinschaftlichen Versicherungen;
- 12.2 Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungsarbeiten und Umbauten, einschliesslich der Beträge für den Erneuerungsfonds;
- 12.3 die den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegten öffentlich-rechtlichen Beiträge, Gebühren und Steuern;
- 12.4 die Kosten der Verwaltungstätigkeit und des Hauswartes, insbesondere die Entschädigungen, welche der Verwaltung gemäss den Bestimmungen des vorliegenden Benutzungs- und Verwaltungsreglementes auszurichten sind;
- 12.5 die Kosten des Betriebes der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen.
- 12.6 Die Energiekosten sowie die Unterhalts-, Reparatur- und Erneuerungskosten der Heizungs-, Warmwasserbereitungs-, Gas-, Wasser- und Elektrizitätszuführungsanlagen, soweit sie im gemeinschaftlichen Eigentum stehen.

Diese Kosten werden in Form eines Betriebskostenanteils erhoben und auf die Stockwerkeigentümer im Verhältnis ihrer Wertquoten verteilt.

Kostentragung  
in Sonderfällen

Art. 13

13.1 Die Kosten des Unterhaltes, der Reparaturen und Erneuerungen von gemeinschaftlichen Teilen und Einrichtungen, welche nur einem Teil der Stockwerkeigentümer dienen, werden, sofern sie ins Gewicht fallen, nur unter den Stockwerkeigentümern dieser Gruppe verteilt.

Erneuerungsfonds

Art. 14

14.1 Zur Verteilung der Kosten grösserer Unterhaltsarbeiten auf mehrere Jahre wird ein Erneuerungsfonds geschaffen, über dessen Verwendung die Eigentümerversammlung beschliesst.

14.2 In diesen Fonds ist jährlich eine Einlage von mindestens 2 ‰ (zwei Promille) der jeweiligen Gebäudeversicherungssumme einzulegen, bis dieser Fonds 5 ‰ (fünf Prozent) der jeweiligen Brandversicherungssumme erreicht hat.

14.3 Der Fonds gehört der Gemeinschaft. Die einbezahlten Beträge werden einem Stockwerkeigentümer, der seine Wohnung verkauft, nicht zurückbezahlt. Hingegen kann sich der Verkäufer seinen Anteil am Erneuerungsfonds vom Käufer vergüten lassen.

Einzug der Beiträge und Vorschüsse

Art. 15

15.1 Beiträge und Vorschüsse hierauf werden von der Verwaltung eingezogen.

15.2 Die Stockwerkeigentümer zahlen angemessene Vorschüsse an die gemeinschaftlichen Kosten. Deren Höhe wird von der Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Antrag der Verwaltung zusammen mit der Genehmigung des Voranschlages jeweils für ein Kalenderjahr festgesetzt.

15.3 Die Vorschüsse sind jeweils vierteljährlich auf die Quartalersten zu leisten; es wird hierüber nach Jahresende abgerechnet.

15.4 Schuldner der nicht durch Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Stockwerkeigentümer am Jahresende.

IV. VERSICHERUNG DES GEBÄUDES

Versicherung

Art. 16

16.1 Die Versicherung der Gebäude gegen Brand- und gegen Wasserschaden wird von der Eigentümergemeinschaft für das ganze Objekt, einschliesslich der von den einzelnen Stockwerkeigentümern in den von ihnen

ausschliesslich benutzten Räumen erstellten baulichen Einrichtungen abgeschlossen, ebenso eine Eigentümer-Haftpflichtversicherung.

16.2 Die Prämien für diese Versicherung sind von den Stockwerkeigentümern nach Massgabe ihrer Wertquoten zu tragen.

16.3 Hat ein Stockwerkeigentümer in den von ihm ausschliesslich benutzten Räumen besonders kostspielige bauliche oder technische Einrichtungen getroffen, die an sich in die Gebäudeversicherung fallen, so muss er entweder für den die üblichen Kosten seines Rauminhaltes übersteigenden Betrag den Prämienanteil zusätzlich bezahlen oder dafür eine eigene Versicherung abschliessen.

## V. VERWALTUNG UND VERTRETUNG

### Verwaltung

#### Art. 17

17.1 Träger der Verwaltung ist zurzeit die AGIL AG für Anlageberatung und Vermögensverwaltung, Zürich 2. Ihre Organe beraten sich mit den Vertretern der Stockwerkeigentümer und berufen die notwendigen Eigentümerversammlungen ein.

### Instandhaltungspflicht

#### Art. 18

18.1 Die Verwaltung ist verpflichtet, im Rahmen eines Budgets oder nach Gesetz alle Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten ausführen zu lassen, welche nötig sind, um dem Gebäude und der Liegenschaft ihren Wert und ihre Gebrauchsfähigkeit ungeschmälert zu erhalten. Die einzelnen Arbeiten werden von der beauftragten Verwaltung angeordnet, die auch die Arbeitsausführung überwacht.

### Eigentümerversammlung

#### Art. 19

19.1 Die Eigentümerversammlung findet ordentlicherweise einmal im Jahr statt, und zwar innert sechs Monaten seit Abschluss des Geschäftsjahres, der auf den 31. Dezember festgelegt wird.

### Einberufung

#### Art. 20

20.1 Die Versammlung wird von der Verwaltung einberufen, sei es aus freien Stücken, sei es auf Antrag einer allfällig gewählten Delegation der Stockwerkeigentümer oder eines, bzw. mehrerer Stockwerkeigentümer mit mindestens 1/5 der Wertquoten. Gleichzeitig werden die Verhandlungsgegenstände bekanntgegeben.



20.2 Für jede Versammlung muss ein Protokollführer bezeichnet werden, der nicht Stockwerkeigentümer zu sein braucht. Das Protokoll ist nach erfolgter Genehmigung vom Protokollführer und vom Vertreter der Verwaltung als Vorsitzendem, bezw. von einem an dessen Stelle den Vorsitz führenden Stockwerkeigentümer und einem stimmberechtigten Versammlungsteilnehmer zu unterzeichnen. Das Protokoll ist von der Verwaltung oder von dem den Vorsitz führenden Stockwerkeigentümer aufzubewahren.

Beschluss-  
fähigkeit

Art. 21

- 21.1 Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, mindestens jedoch zwei mit der Hälfte aller Wertquoten anwesend oder vertreten sind.
- 21.2 Wird dieses Quorum nicht erreicht, so ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 20 Tagen seit der ersten stattfinden darf; sie kann für diesen Fall auch schon im ersten Einberufungsschreiben anberaumt werden.
- 21.3 Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn der dritte Teil aller Stockwerkeigentümer, mindestens aber zwei anwesend oder vertreten sind.
- 21.4 Ist auch dieses Quorum nicht erreicht, so kann jeder Stockwerkeigentümer verlangen, dass die erforderlichen Handlungen und Massnahmen vom Richter angeordnet werden und dass der Richter zu ihrer Durchführung die Verwaltung oder einen Vertreter der Gemeinschaft einsetzt.

Vertretung

Art. 22

- 22.1 Jeder Stockwerkeigentümer kann seinen Anteil durch einen anderen Stockwerkeigentümer oder einen Dritten vertreten lassen. Ein Stockwerkeigentümer oder ein Dritter kann nicht mehr als ein Vertretungsmandat übernehmen.
- 22.2 Steht eine Stockwerkeinheit im gemeinschaftlichen Eigentum mehrerer Personen, so haben diese in der Eigentümerversammlung nur eine Stimme, zu deren Abgabe sie einen Vertreter zu bezeichnen haben.
- 22.3 Wird an einer Stockwerkeinheit oder an einzelnen Räumen derselben eine Nutzniessung oder ein Wohnrecht begründet, so übt der Nutzniesser oder Wohnberechtigte das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung aus, sofern nicht zwischen ihm und dem Eigentümer eine andere Regelung vereinbart ist.

einfache  
Mehrheit

Art. 23

23.1 Die Mehrheit der in der Versammlung anwesenden und vertretenen Stockwerkeigentümer, welche zugleich über die Mehrheit der Wertquoten verfügen, ist massgebend für:

- die Wahl der Delegation der Stockwerkeigentümer;
- die Genehmigung des Tätigkeitsprogrammes und des Voranschlages für das kommende oder begonnene Geschäftsjahr;
- die Genehmigung der Jahresrechnung und die Entlastung der Verwaltung;
- die Beschlüsse über die Durchführung der zur Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft und des Gebäudes nötigen Unterhalts-, Reparatur- und Erneuerungsarbeiten, die über das Budget hinausgehen;
- alle Verwaltungshandlungen, soweit das Gesetz oder das vorliegende Reglement nicht zwingend eine andere Mehrheit verlangen;
- die Beschlüsse gemäss Art. 5.4 hievor;
- Erlass oder Aenderung der Hausordnung (Art. 10.1.

Qualifizierte  
Mehrheit

Art. 24

24.1 Die Mehrheit aller Stockwerkeigentümer und die Mehrheit nach Wertquoten sind massgebend für:

- Einleitung eines Prozesses, insbesondere auf Ausschliessung eines Stockwerkeigentümers im Sinne ZGB Art. 649 b;
- die Abberufung der Verwaltung;
- bauliche Massnahmen und wichtigere Verwaltungshandlungen, die nützlich, jedoch nicht notwendig sind

2/3 Mehrheit

Art. 25

25.1 Die zustimmende Mehrheit von 2/3 aller Stockwerkeigentümer, die zugleich auch 2/3 aller Wertquoten repräsentieren, ist erforderlich für:

- Aenderung des Benutzungs- und Verwaltungsreglementes;
- Aenderung des Stammgrundstückes (kleinere Abtretungen an Nachbargrundstücke oder an Strassenverbreiterungen Grundstückarrondierungen);
- Löschung und Begründung von Dienstbarkeiten;
- Aenderung der Zweckbestimmung einzelner Einheiten gemäss Ziffer 4.2 hievor.

~~Einmütigkeit~~

Art. 26

~~26.1 Nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer können vorgenommen werden:~~

- Arbeiten irgendwelcher Art, die lediglich oder vorwiegend der ~~Verschönerung, der Bequemlichkeit~~ des Gebrauches oder der Ansehnlichkeit der Sache dienen (~~luxuriöse Aufwendungen~~);
- Ergänzungen und Aenderungen dieses Benutzungs- und Verwaltungsreglementes, mit welchen Bestimmungen aufgestellt werden, die von einer gesetzlichen Vorschrift über das Erfordernis einer qualifizierten Mehrheit abweichen.
- Beschluss über die Aufhebung des Stockwerkeigentums.

Zirkular-  
beschlüsse

Art. 27

27.1 Jeder Beschluss der Eigentümerversammlung kann auch durch die schriftliche Zustimmung der nach dem in Art. 23, 24, 25 und 26 genannten Quorum gefasst werden.

Die Delegation  
der Stockwerk-  
eigentümer

Art. 28

28.1 Die Eigentümerversammlung kann für die Dauer von zwei Jahren eine Delegation, bestehend aus einem bis drei Stockwerkeigentümern, wählen. Sie wird von der Verwaltung zur Beratung wichtiger Angelegenheiten herangezogen. Ihr steht die Vorberatung der Geschäfte der Eigentümerversammlung zu. Sie überprüft die Geschäftsführung der Verwaltung und stellt der Eigentümerversammlung Antrag über deren Genehmigung und über die Entlastung der Verwaltung.

Die Verwaltung,  
Wählbarkeit

Art. 29

29.1 Mit der öffentlichen Beurkundung des Begründungsaktes ist die AGIL AG für Anlageberatung und Vermögensverwaltung, Zürich, oder eine von ihr bezeichnete Vertreterin als Verwaltung für die ersten drei vollen Abrechnungsjahre gewählt. Sofern mindestens sechs Monate vor Ablauf des Mandates weder von der einen, noch von der anderen Seite eine Kündigung erfolgt, verlängert sich das Mandat jeweils um zwei Jahre.

29.2 Lehnt die Eigentümerversammlung die Abberufung der Verwaltung unter Missachtung wichtiger Gründe ab, so kann jeder Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist die richterliche Abberufung und Ersetzung verlangen.

Rechte und  
Pflichten

Art. 30

30.1 Die Verwaltung hat die gesetzlichen und vereinbarten Rechte und Pflichten. Sie hat der Eigentümerversammlung alljährlich ihren Bericht über die Geschäftsführung und die Jahresrechnung zu erstatten. Sie hat den Stockwerkeigentümern über bestimmte gemeinschaftliche Angelegenheiten jederzeit Auskunft zu geben und Einblick in die einschlägigen Bücher und Akten zu gewähren. Die Verwaltung hat die aus den Beiträgen der

Stockwerkeigentümer zu äufnenden Fonds zinstragend anzulegen.

30.2 Der Verwaltung obliegt die gute Führung aller Bücher und Register der Gemeinschaft sowie die Ordnung und Aufbewahrung des gesamten Bestandes an Büchern, Plänen und Akten.

30.3 Als jährliche Entschädigung für die Verwaltung erhält die AGIL AG für Anlageberatung und Vermögensverwaltung 2 ‰ (zwei Promille) des Verkaufswertes (Verkehrswert) der gesamten Liegenschaft, die der jährlichen Verwaltungsrechnung belastet werden. In diesem Honorar sind alle Nebenkosten wie Autospesen, Porti, Telefone, Abrechnungen etc. inbegriffen.

Die Entschädigung richtet sich insofern nach dem Landeindex der Konsumentenpreise, als bei Schwankungen von mehr als 5 Punkten eine entsprechend prozentuale Anpassung auf den nächsten 1. Januar erfolgt. Als Ausgangsbasis gilt der Stand bei Vertragsbeginn. Das Honorar wird in vierteljährlichen Raten bezogen.

## VI. AUSSCHLUSS AUS DER GEMEINSCHAFT

### Ausschlussgründe

#### a) allgemeine

#### Art. 31

31.1 Ein Stockwerkeigentümer kann aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn er seine Pflichten gegenüber der Gemeinschaft gröblich und fortgesetzt verletzt, oder wenn er selber oder Personen, denen er den Gebrauch seiner Stockwerkeinheit oder einzelner Räume derselben überlassen hat, oder für die er einzustehen hat, sich gegenüber Eigentümern oder Bewohnern anderer Stockwerkeinheiten ein dermassen ungebührliches Betragen hat zuschulden kommen lassen, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann.

#### b) spezielle

#### Art. 32

32.2 Im besonderen kann ein Ausschluss aus folgenden Gründen erfolgen:

32.2 wenn der Stockwerkeigentümer die Verpflichtung zur ordnungsgemässen Instandhaltung der ihm gehörenden Stockwerkeinheit dauernd und schwer verletzt, so dass darunter der bauliche Zustand des Hauses leidet oder dessen äussere Erscheinung beeinträchtigt wird;

32.3 wenn er sich beharrlich der Vornahme von Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten an gemeinschaftlichen Bauteilen und Einrichtungen innerhalb seiner eigenen Stockwerkeinheit widersetzt;

32.4 wenn er für die Gemeinschaft oder für einzelne Stockwerkeigentümer nachteilige Aenderungen an gemeinschaftlichen Grundstück- oder Gebäudeteilen vorgenommen hat und sich der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes widersetzt oder sich weigert, den verursachten Schaden zu ersetzen;

32.5 wenn er oder ihm angehörige Personen ein friedliches Zusammenleben und einen nachbarlichen Verkehr, wie er unter Hausgenossen nach Brauch und guter Sitte üblich ist, durch verletzendes, gewalttätiges, arglistiges oder anstössiges Verhalten unmöglich machen;

32.6 wenn er die wiederholte Aufforderung der Verwaltung oder eines sonstigen Vertreters der Gemeinschaft missachtet, Personen, denen er seine Stockwerkeinheit oder Teile derselben zum Gebrauch überlassen hat, wegen ihres unerträglichen Verhaltens im Sinne von Art. 31 und 32 hievor innert nützlicher Frist aus dem Hause zu entfernen.

Verfahren

Art. 33

33.1 Der Ausschluss eines Stockwerkeigentümers erfolgt durch richterliches Urteil auf Klage im ordentlichen Verfahren.

VII. GRUNDBUCH UND ORIENTIERUNGSPFLICHT

Anmerkung im Grundbuch

Art. 34

34.1 Dieses Benutzungs- und Verwaltungsreglementes ist im Grundbuch anzumerken.

Eintritt des Erwerbers eines Anteils

Art. 35

35.1 Das vorliegende Benutzungs- und Verwaltungsreglement und allfällige Verwaltungsbeschlüsse sowie richterliche Urteile und Verfügungen sind auch für den Rechtsnachfolger eines Miteigentümers und für den Erwerber eines dinglichen Rechtes an einem Miteigentumsanteil verbindlich.

Orientierungspflicht

Art. 36

36.1 Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, den Erwerber seiner Stockwerkeinheit oder eines dinglichen Rechtes an ihr, wie eines Wohnrechtes oder der Nutzniessung, aufmerksam zu machen auf Bestimmungen dieses Benutzungs- und Verwaltungsreglementes, die im Grundbuch noch nicht angemerkt sind, und auch auf richterliche Urteile und Verfügungen sowie auf Beschlüsse der Gemeinschaft, aus welchen sich für ihn Verpflichtungen ergeben können. Es ist auch Sache des Veräusserers, mit dem Erwerber über die mit der Stockwerkeinheit verbundenen Hypothekenzinsen, laufende Beiträge, zu leistende Vorschüsse etc. - Wert Antrittstag - direkt abzurechnen, unter entsprechender Orientierung der Verwaltung. Er haftet dem Erwerber für Schaden, der ihm aus der Verletzung dieser Verpflichtungen erwachsen könnte, persönlich und ausschliesslich.

## VIII; WEITERE BESTIMMUNGEN

Luftschutz-  
keller

### Art. 37

37.1 Sollten die öffentlich-rechtlichen Luftschutzvorschriften dies erfordern, so sind die Eigentümer der Kellerabteile innerhalb der Luftschutzkeller verpflichtet, die Räumlichkeiten zu räumen und zu Luftschutzzwecken allen Hausbewohnern frei zur Verfügung zu stellen, wobei ihnen in den verbleibenden Kellerräumen angemessen Platz zu schaffen ist.

Gesetzliche  
Bestimmungen

### Art. 38

38.1 Soweit in diesem Reglement nichts Abweichendes bestimmt wird, gelten die einschlägigen Bestimmungen des ZGB über das Stockwerkeigentum und über das einfache Miteigentum.