Reglement



der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft

Bleichelistrasse 2, 9055 Bühler

haag+wild
TREUHAND AG
IMMOBILIEN MANAGEMENT

Haag + Wild Treuhand AG
Herrenhofstrasse 36
Postfach 146
CH-9244 Niederuzwil

Tel. 071 955 42 42
Fax 071 955 42 49
info@hwt-immo.ch
www.hwt-immo.ch

Inhaltsübersicht

A. Aufteilung des Eigentums

1 Gegenstand des Stockwerkeigentums
2 Aufteilung der Liegenschaft
3 Änderungen an der Wertquote
4 Teile des Sonderrechtes
5 Gemeinschaftliche Einrichtungen

B. Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen

6 Grundsatz
7 Schranken der Benutzung
8 Pflicht zum Unterhalt des Stockwerkes
9 Zutrittsrecht
10 Verantwortlichkeit für Mitbewohner und Mieter

C. Benutzung der gemeinschaftlichen Teile, Einrichtungen und Anlagen

11 Grundsatz
12 Sondernutzungsrecht an gemeinschaftlichen Teilen
13 Sorgfaltspflicht
14 Hausordnung
15 Schadenmeldung

D. Kosten für Verwaltung und Unterhalt der gemeinschaftlich benutzten Teile

16 Begriff der gemeinschaftlichen Kosten
17 Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten
18 Abweichung in der Kostenverteilung
19 Erneuerungsfonds
20 Einzug der Beiträge und Vorschüsse
21 Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten

E. Versicherung, Unterhalt, Umbau und Erneuerung

22 Versicherung
23 Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten
24 Nützliche Änderungen an der Liegenschaft
25 Massnahmen, die der Verschönerung oder Bequemlichkeit dienen
26 Zerstörung des Gebäudes

F. Verwaltung der Gemeinschaft

27 Träger der Verwaltung
28 Zuständigkeit und Aufgaben der Versammlung
29 Einberufung und Leitung der Versammlung
30 Beschlussfähigkeit
31 Ausübung des Stimmrechtes
32 Beschlussfassung im Allgemeinen
33 Qualifiziertes Mehr
34 Wahl und Abberufung des Verwalters
35 Vereinbarung mit dem Verwalter
36 Fehlender Verwalter
37 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters im Allgemeinen
38 Einzelne Befugnisse und Aufgaben des Verwalters
39 Vertretung der Gemeinschaft nach aussen
40 Haftung der Gemeinschaft für Handlungen des Verwalters
41 Einsprache gegen Verfügungen des Verwalters

G. Änderungen im Bestand der Stockwerkeigentümer und Aufhebung des Stockwerkeigentums

42 Veräusserung und Belastung
43 Vorkaufsrecht der Stockwerkeigentümer
44 Einspracherecht der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
45 Rechtsstellung des Erwerbers
46 Ausschluss eines Stockwerkeigentümers
47 Beseitigung von anderen Berechtigten
48 Aufhebung des Stockwerkeigentums

H. Verschiedenes

49 Anmerkung des Reglements
50 Abänderung des Reglements
51 Gerichtsstand und Domizilklausel

GRUNDSATZ

Für die Verwaltung und Benutzung der eingangs erwähnten Liegenschaft gelten in erster Linie die in diesem Reglement ausdrücklich festgelegten Bestimmungen.

Soweit dieses Reglement nichts Abweichendes bestimmt, gelten die gesetzlichen Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) über das Stockwerkeigentum und über das einfache Miteigentum. Auf die Versammlung der Stockwerkeigentümer finden zudem ergänzend die Vorschriften über das Vereinsrecht Anwendung.

A. Aufteilung des Eigentums

1 Gegenstand des Stockwerkeigentums

1.1 Am Grundstück Nr. 678 an der Bleichelistrasse 2 in Bühler AR besteht gemäss grundbuchamtlichem Begründungsakt Stockwerkeigentum im Sinne der Art. 712 a ff ZGB.

1.2 Stockwerkeigentum ist der Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen.

2 Aufteilung der Liegenschaft

2.1 Die Liegenschaft ist gemäss Grundbucheintrag in die in nachfolgender Tabelle beschriebenen Stockwerke aufgeteilt, für welche je ein besonderes Grundbuchblatt besteht. Die Aufteilung des Gebäudes ergibt sich im einzelnen aus den Aufteilungsplänen, welche Bestandteile des Begründungsaktes sind.

2.2 Die einzelnen Stockwerke sind in den Aufteilungsplänen mit der zugehörigen Stockwerksnummer versehen und die zu den Einzelstockwerken gehörenden Nebenräume gemäss Beschrieb bezeichnet.

2.3 Gemeinschaftliche Räume, Nutzflächen und Anlagen, welche bestimmten Stockwerkeigentümern gemäss diesem Reglement zur alleinigen und ausschliesslichen Nutzung (Sondernutzungsrecht) zugewiesen sind, wurden auf den Plänen mit den entsprechenden Sonderrechtsfarben schraffiert.

2.4 Alle farblich nicht besonders gekennzeichneten Räume, Anlagen und Einrichtungen werden durch die Stockwerkeigentümer gemeinschaftlich genutzt.

2.5 Verzeichnis der Stockwerke:

Grund stück	Beschreibung des Sonderrechts und der Nebenräume	Farbe	Wertquote /1000	Sondernutzungsrechte gemäss Ziffer 12 an
S1127	Wohnung 1 im Erdgeschoss mit Abstellraum als Nebenraum	grün	434	- Versand/Lagerraum mit Zugangsbereich - Autounterstand (2 PW) - gedeckter Sitzplatz - Lichtschacht - Parkplatz 1 und 2 (Teil) - Grünbereich mit Zugang, Sitzplätzen und Retentionsbereich (Teil) - Werbefläche Ostseite
S1128	Wohnung 2 im Obergeschoss und Keller im Erdgeschoss als Nebenraum	rot	566	- Terrasse - Sitzplatz/Terrasse (ged.) - Grünbereich und Retentionsbereich (Teil) - Autounterstand - Abstellraum im EG
2	Stockwerkeinheiten		1000	

3 Änderungen an der Wertquote

3.1 Jeder Stockwerkeigentümer hat Anspruch auf Berichtigung seiner Wertquote, wenn diese aus Irrtum unrichtig festgesetzt wurde oder infolge von baulichen Veränderungen des Gebäudes oder seiner Umgebung unrichtig geworden ist.

3.2 Änderungen der Wertquoten oder der Zuteilung einzelner Räume zu Sonderrecht bedürfen der Zustimmung beider Stockwerkeigentümer. Solche Vereinbarungen bedürfen ausserdem der öffentlichen Beurkundung und der Eintragung im Grundbuch.

4 Teile des Sonderrechtes

4.1 Das Sonderrecht umfasst die zum betreffenden Stockwerk gehörenden Räume und Einrichtungen.

4.2 Gegenstand des Sonderrechtes sind insbesondere:

- die inneren Zwischenwände, soweit sie keine tragende oder schallschützende Funktion haben;
- die Bodenbeläge, Wand- und Deckenverkleidungen;
- sämtliche Türen, u.a. auch die Wohnungsabschluss-, Sitzplatz- und Terrassentüren innen und aussen;
- die Schrank- und Kücheneinbauten;
- die Sanitäreinrichtungen wie Bade-, Dusche- und WC-Anlagen in Sonderrechtsräumen;
- die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, die Heizkörper und Röhren sowie die Bodenheizungs-, Warm- und Frischwasser-Leitungen und Verteiler der im Sonderrecht stehenden Räume von ihren Abzweigungen von den gemeinschaftlichen Leitungen an;
- die allfälligen Tür-Gegensprech- und Video-Überwachungsanlagen inkl. Geräte;
- die Fenster sowie die Sonnen- und Wetterschutz-Vorrichtungen;

5 Gemeinschaftliche Einrichtungen

5.1 Gemeinschaftlich sind alle Anlagen und Einrichtungen, die auch anderen Stockwerkeigentümern für die Benutzung ihrer Räume dienen, insbesondere auch sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen bis und mit den Abzweigungen zu den Sonderrechtseinheiten, gleichgültig, ob sich diese innerhalb oder ausserhalb der Räume des Sonderrechtes befinden, sowie alle nicht ausdrücklich zu Sonderrecht ausgeschiedenen Räume, Anlagen und Einrichtungen.

5.2 Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören insbesondere:

- der Boden der Liegenschaft samt seinen Bestandteilen;
- 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 der Liegenschaft bestimmen, so namentlich die unter Ziffer 2.5 erwähnten Sondernutzungsbereiche und -anlagen, welche jeweils einem der beiden Stockwerkeigentümer zur ausschliesslichen Benutzung dienen.

5.3 Gemeinschaftlich sind ebenfalls folgende Bereiche und Anlagen mit Einschluss sämtlicher Einrichtungen, Installationen und Ausstattungen:

- Heizung/Technikraum
- Zugang über Treppenhaus
- Zugang Verkehrsbereich süd
- grüne Fläche mit Baumbestand

5.4 Gemeinschaftlich sind alle mit dem Stammgrundstück zusammenhängenden vertraglichen und gesetzlichen Rechte und Pflichten wie z.B. sämtliche bestehenden Dienstbarkeiten usw.

5.5 Im gemeinschaftlichen Eigentum stehen auch die für Unterhalt, Erneuerung und Verwaltung der Liegenschaft gebildeten Rückstellungen wie Erneuerungsfonds, sowie Gerätschaften usw.

5.6 Im Erdgeschoss des Objektes wurde ein Gemeinschafts-Schutzraum für diese und die nördlich anstossende Liegenschaft erstellt. Dieser Schutzraum wird derzeit durch die Einheit im Erdgeschoss genutzt.
In Gefahren-, Katastrophen- oder angeordneten Übungszeiten steht dieser Schutzraum mit seinen Einrichtungsgegenständen den Bewohnern dieser und der Nachbarliegenschaft gemäss seiner übergeordneten Bestimmung zu. Die einschlägigen Vorschriften sowie die Anordnungen der zuständigen Zivilschutzoragene gehen dem Sondernutzungsrecht vor. Der Stockwerkeigentümer bzw. der Nutzer ist daher verpflichtet, den Raum mit Zugang hiefür nach behördlicher Verfügung oder Bedürfnis entschädigungslos zur Verfügung zu stellen oder gar zu räumen. Dasselbe gilt auch für den Bereich des Notausstieges mit Fluchtweg und Offenhaltung durch den Abstellraum des anderen Stockwerkeigentümers.

B. Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen

6 Grundsatz

6.1 In der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung der eigenen Räume ist der Stockwerkeigentümer frei, soweit dies mit den gleichen Rechten des anderen Stockwerkeigentümers, mit den Interessen der Gemeinschaft und den Bestimmungen dieses Reglements vereinbar ist.

6.2 Innerhalb des Stockwerkes kann der Stockwerkeigentümer Bauteile beseitigen, umgestalten oder erweitern, soweit dadurch Bestand, konstruktive Gliederung oder die Festigkeit des Gebäudes, die Räume des anderen Stockwerkeigentümers oder die äussere Gestalt und Erscheinung des Gebäudes nicht berührt werden. In baupolizeilicher Hinsicht fallen derartige Massnahmen in die Eigenverantwortung des betreffenden Stockwerkeigentümers.

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

7 Schranken der Benutzung

7.1 Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Nutzung oder Veränderung der Räume seines Stockwerkes, wodurch die gemeinschaftlichen 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.

7.2 Im besonderen ist dem Stockwerkeigentümer untersagt:

- die Böden seiner Räume übermässig zu belasten;
- die nachträgliche Ausstattung von Wohn- und Schlafräumen mit Bodenbelägen (z.B. Platten, Parkett, Laminat usw.) ohne spezielle, geeignete Trittschall-Isolation (keine Verschlechterung der ursprünglichen Schallwerte);
- Vorkehrungen zur Wärme- und Schallisolation sowie Installationen zur verbrauchsabhängigen Erfassung von gemeinschaftlich anfallenden Betriebskosten zu beseitigen oder in ihrer Funktion zu beeinträchtigen;

- in seinen Räumen oder in gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft feuergefährliche oder explosive Stoffe unterzubringen oder Tätigkeiten auszuüben, welche übermässigen Lärm oder Erschütterungen bewirken;
- Feuchtigkeit und Nässe entstehen zu lassen, die sich auf die Liegenschaft oder Teile davon nachteilig auswirken können;
- den zum Stockwerk gehörenden Teilen durch die Benutzungsart eine äussere Erscheinung zu geben, die das einheitliche und gute Aussehen des Gebäudes bzw. der Umgebung oder den guten Ruf des Hauses beeinträchtigen bzw. gegen die guten Sitten verstösst;
- das Anbringen von Antennen, insbesondere Funk- und TV-Antennen;
- das Aufstellen oder Anbringen von Parabolspiegeln, sofern diese sichtbar installiert sind und die einheitliche Fassadenansicht beeinträchtigen; das Aufstellen auf Terrassen, welche von aussen nicht einsehbar sind, ist gestattet;
- Reklameschriften und Bemalungen an Fenstern anzubringen, wodurch die einheitliche Fassadenansicht beeinträchtigt wird (Ausnahme gemäss Ziffer 12.2).

7.3 Zweckbestimmung

Die Stockwerke sind für Wohnzwecke bestimmt. Die Ausübung oder Führung von stillen Berufen oder Dienstleistungsbetrieben ist aber den Stockwerkeigentümern in ihren Räumen gestattet. Der andere Eigentümer darf dadurch nicht übermässig gestört oder benachteiligt werden.

8 Pflicht zum Unterhalt des Stockwerkes

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

8.2 Zur Unterhaltspflicht des Stockwerkeigentümers gehören auch Fenster, Rolläden, Lamellenstoren, Sonnenstoren sowie die gemeinschaftlichen, den Stockwerkeigentümern zur Sondernutzung zugewiesenen Nutzflächen, Anlagen und Einrichtungen gemäss Ziffer 2.5, welche den Stockwerkeigentümern zur ausschliesslichen Benutzung dienen.

8.3 Sofern der Stockwerkeigentümer solche Unterhaltsarbeiten unterlässt, ist der andere Stockwerkeigentümer oder der Verwalter befugt, nach vorangegangener Anzeige mit angemessener Frist die betreffenden Arbeiten auf Kosten des säumigen Stockwerkeigentümers zu veranlassen. Gegen eine solche Anordnung des Verwalters kann der Stockwerkeigentümer den Entscheid der Versammlung der Stockwerkeigentümer anrufen, die über die Vornahme der betreffenden Arbeiten entscheidet.

9 Zutrittsrecht

Der Stockwerkeigentümer hat den Vertretern und Beauftragten der Gemeinschaft oder des anderen Stockwerkeigentümers nach Voranmeldung den Zutritt zu seinem Stockwerk zum Zweck der Feststellung und Behebung von Schäden sowie zu Revisions-, Mess-, Erneuerungs-, Umbau- und Reinigungsarbeiten an gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft zu gestatten. Die Räume des Stockwerkeigentümers sollen mit möglichster Rücksicht und nicht zur Unzeit beansprucht werden.

10 Verantwortlichkeit für Mitbewohner und Mieter

10.1 Der Stockwerkeigentümer haftet der Gemeinschaft bzw. dem anderen Stockwerkeigentümer dafür, dass die Gemeinschaftsordnung auch durch alle Personen beachtet wird, welche seinem Haushalt

oder Betrieb angehören oder denen er den Aufenthalt in seinem Stockwerk oder dessen Gebrauch durch Vertrag gestattet hat.

10.2 Vom Stockwerkeigentümer, dessen Mieter die Gemeinschaftsordnung missachtet, kann nach wiederholter fruchtloser Ermahnung verlangt werden, dass er den Mietvertrag durch Kündigung oder gegebenenfalls durch Rücktritt aus wichtigen Gründen auflöse. Zu dieser Aufforderung ist der Verwalter befugt. Der Vermieter hat dabei im Interesse der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft bei der Mieterauswahl mit der gebotenen Sorgfalt vorzugehen.

C. Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen

11 Grundsatz

11.1 Jeder Stockwerkeigentümer ist berechtigt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Recht des anderen Stockwerkeigentümers und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.

11.2 Nicht gestattet ist namentlich:

a) Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft vorzunehmen;

b) in gemeinschaftlichen Bereichen 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;

c) das Abstellen von Fahrzeugen auf dem gemeinschaftlichen Grundstück an anderen als den zugewiesenen Stellen;

12 Sondernutzungsrecht an gemeinschaftlichen Teilen

12.1 Den Stockwerkeigentümern der in der Tabelle Ziffer 2.5 aufgeführten Stockwerke werden alleinige und ausschliessliche Benützungsrechte an den dort bezeichneten gemeinschaftlichen Nutzflächen und Bereichen zugewiesen.

Diese Sondernutzungsrechte können nur mit Zustimmung des Berechtigten und dessen Grundpfandgläubiger abgeändert werden.

12.2 Werbefläche Ostseite

Dem Eigentümer der Wohnung 1 (S1127) steht das Sondernutzungsrecht "Werbefläche Ostseite" als ausschliessliches Benützungsrecht gemäss Ziffer 2.5 zu.

Er ist berechtigt, im ostseitigen Bereich der Stammliegenschaft entweder an der Fassade oder freistehend eine Fläche von maximal 2,00 m2 als Werbefläche/Tafel für seinen Dienstleistungsbetrieb zu gestalten und zu platzieren. Er ist jedoch dabei verpflichtet, die öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten.

12.3 Unterhaltsregelung

Die Betriebs-, Unterhalts- und Erneuerungskosten dieser Anlagen sind ausschliesslich von den jeweiligen Eigentümern der berechtigten Stockwerke zu tragen.

13 Sorgfaltspflicht

In der Benutzung gemeinschaftlicher Anlagen und Einrichtungen hat sich jeder Stockwerkeigentümer an erlassene Benützungsvorschriften zu halten, sich jeder übermässigen oder unnötigen Beanspruchung zu enthalten und im Gebrauch Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen.

14 Hausordnung

Nähere Vorschriften über die Benutzung der Stockwerkanteile und der gemeinschaftlichen Teile können in einer Hausordnung aufgestellt werden. Sie wird auf Antrag des Verwalters durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer mit Einstimmigkeit beschlossen und abgeändert. Die Hausordnung ist auch für Personen verbindlich, denen ein Stockwerkeigentümer die im Sonderrecht stehenden Räume zur Benutzung überlassen hat (Mieter usw.).

15 Schadenmeldung

Erhält ein Stockwerkeigentümer von Gefahren Kenntnis, welche der Liegenschaft, den Bauten, Anlagen und Einrichtungen drohen, so hat er dem anderen Stockwerkeigentümer oder dem Verwalter Mitteilung zu machen.

D. Kosten für Verwaltung und Unterhalt der gemeinschaftlich benutzten Teile

16 Begriff der gemeinschaftlichen Kosten

16.1 Die Stockwerkeigentümer haben an die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und an die Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung Beiträge zu leisten.

Gemeinschaftlich sind alle Kosten, die durch Benutzung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile und die gemeinschaftliche Verwaltung entstehen. Ausgenommen sind Teile im Sondernutzungsrecht gemäss Ziffer 12.

16.2 Zu den gemeinschaftlichen Kosten gehören insbesondere:

a) die Kosten für den laufenden Unterhalt samt Reinigung, die Instandstellung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft;

b) die Kosten des Betriebes der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen samt Kosten für Strom- und Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser, Frischwasser, Abwasser sowie für Allgemeinstrom;

c) Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten samt Einlagen in den Erneuerungsfonds;

d) öffentlich-rechtliche Beiträge, Steuern, Abgaben und Gebühren, soweit sie den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegt werden;

e) Prämien für die Versicherung des Gebäudes gegen Brand- und Elementarschäden und für die Haftung als Werkeigentümer;

f) die Kosten der Verwaltung und Hauswartung;

g) Beiträge und Kosten für gemeinschaftliche Empfangsanlagen für Radio- und TV inkl. Unterhalt, Erneuerung und allfälligem Ausbau bestehender Anlagen;

h) alle übrigen von der Gemeinschaft zu tragenden Kosten, sofern nicht eine andere Verteilung ausdrücklich vorgesehen ist.

17 Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten

17.1 Soweit nachstehend keine abweichende Ordnung festgelegt ist, werden die Kosten im Verhältnis der Wertquoten der Stockwerke auf deren Eigentümer aufgeteilt.

17.2 Ein Stockwerkeigentümer, der durch selbst verursachte Umstände die gemeinschaftlichen Lasten erhöht, hat für die daraus erwachsenden Mehraufwendungen aufzukommen. Der Stockwerkeigentümer haftet in diesem Sinne auch für alle Personen, die seinem Haushalt oder Betrieb angehören oder denen er durch Vertrag oder sonstwie den Aufenthalt in seiner Stockwerkeinheit oder deren Gebrauch gestattet hat.

18 Abweichung in der Kostenverteilung

18.1 Kosten für Raumwärme und Warmwassererwärmung

Sämtliche Heizkosten für Raumwärme und Warmwassererwärmung werden je separat gemessen und durch den zuständigen Lieferanten durch eine Fachfirma gemäss individuellem Zählerstand auf die Eigentümer der beiden versorgten Stockwerke aufgeteilt.

Sämtliche Aufwendungen für Unterhalt, Reparaturen und Erneuerung aller gemeinsam benutzten Einrichtungen und Installationen sowie der bauliche Unterhalt des Technikraumes werden gemäss Dienstbarkeitsvertrag aufgeteilt und anschliessend nach Wertquoten auf die Eigentümer der beiden versorgten Einheiten verteilt.

18.2 Frisch- und Abwasser

Der Verbrauch der beiden Stockwerkeigentums-Einheiten für Frisch- und Abwasser wird separat gemessen. Die Kosten werden nach effektivem Verbrauch auf die beiden Einheiten verteilt.

18.3 Empfangsanlagen (Radio und TV)

- Sämtliche Aufwendungen für Unterhalt, Erneuerung und Ausbau bestehender, gemeinschaftlicher Empfangsanlagen werden durch die Eigentümer sämtlicher angeschlossener StWE-Einheiten gemeinsam zu gleichen Teilen getragen.
- Die Abonnements- und Urheberrechtsgebühren hingegen werden durch die Eigentümer aller signalbeziehenden StWE-Einheiten (exkl. allfälliger plombierter Anschlüsse) gemeinsam zu gleichen Teilen getragen.

19 Erneuerungsfonds

19.1 Zur Bestreitung grösserer gemeinschaftlicher Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten und zu deren Verteilung auf mehrere Jahre wird ein Erneuerungsfonds gebildet.

19.2 In den Erneuerungsfonds ist von den Stockwerkeigentümern im Verhältnis der Wertquoten eine jährliche Einlage von 4 ‰ des Gebäudeneuwertes einzubringen, bis dieser die Höhe von 4 % des Neuwertes erreicht hat. Als Neuwert gilt der jeweilige aufgewertete Versicherungswert der kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt.

19.3 Über die Äufnung und Beanspruchung des Fonds beschliesst die Versammlung der Stockwerkeigentümer.

19.4 Der Erneuerungsfonds samt seinen Erträgnissen ist zweckgebunden. Die einbezahlten Anteile der Stockwerkeigentümer können nicht zurückbezahlt werden.

20 Einzug der Beiträge und Vorschüsse

20.1 Die Stockwerkeigentümer zahlen angemessene Vorschüsse an die gemeinschaftlichen Kosten. Diese werden von der Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Antrag des Verwalters zusammen mit der Genehmigung des Voranschlages jeweils für ein Geschäftsjahr festgesetzt.

20.2 Die Beiträge und Vorschüsse werden vom Verwalter eingezogen. Schuldner der nicht durch Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Stockwerkeigentümer am Ende des Geschäftsjahres.

21 Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten

21.1 Für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen hat die Gemeinschaft Anspruch auf Eintragung eines Pfandrechtes am Anteil des säumigen Stockwerkeigentümers und zudem ein Retentionsrecht an den beweglichen Sachen, die sich in den Räumen des Stockwerkeigentümers befinden und zu deren Einrichtung und Benutzung gehören.

21.2 Das Pfandrecht besteht auch für Forderungen aus Bezug von Warmwasser und Wärme sowie aus Ersatzvornahme (Art. 98 OR).

21.3 Die Eintragung des Pfandrechtes ist vom Verwalter namens der Gemeinschaft innert nützlicher Frist zu bewirken.

E. Versicherung, Unterhalt, Umbau und Erneuerung

22 Versicherung

22.1 Das Gebäude ist bei der kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt gegen Brand- und Elementarschäden versichert.

22.2 Ein Stockwerkeigentümer, der seine Räume mit ausserordentlichen oder nachträglichen, in der Wertquote nicht erfassten Aufwendungen ausgestaltet hat, ist zur Leistung des entsprechenden Prämienanteils verpflichtet.

22.3 Der Verwalter schliesst für die Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft als Werkeigentümerin je eine Gebäudehaftpflicht-, eine Gebäudesach- sowie eine Unfallversicherung für allfällige Arbeitnehmer (Hauswart) ab.

22.4 Die Versicherung von Einrichtungen und Mobiliar, Glasbruch, Einbruch, Diebstahl sowie von Haftpflichtansprüchen gegen Einzelstockwerkeigentümer ist Sache jedes Stockwerkeigentümers.

23 Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten

23.1 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 die Arbeiten vom Verwalter angeordnet.

23.2 Werden diese Arbeiten oder hierzu 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.

23.3 Dringliche Massnahmen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren, kann nötigenfalls jeder Stockwerkeigentümer von sich aus ergreifen, wenn der Verwalter nichts unternimmt.

24 Nützliche Änderungen an der Liegenschaft

24.1 Änderungen an der Liegenschaft, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder der Gebrauchsfähigkeit bezwecken, können nur mit Zustimmung beider Stockwerkeigentümer beschossen werden.

25 Massnahmen, die der Verschönerung oder Bequemlichkeit dienen

Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung oder Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, können nur mit Zustimmung beider Stockwerkeigentümer beschlossen werden.

26 Zerstörung des Gebäudes

26.1 Bei teilweiser Beschädigung oder Zerstörung des Gebäudes gelten für die Wiederinstandstellungs- und Wiederaufbau-Massnahmen die Grundsätze über notwendige Verwaltungshandlungen gemäss Ziffer 23.

26.2 Ergeben sich trotz Anwendung dieser Grundsätze keine Einigung oder richterliche Entscheidungen über die Wiederaufbau-Massnahmen oder 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. Hiefür gelten die Bestimmungen von Ziffer 48.3.

26.3 Können sich die Stockwerkeigentümer über die Art der Aufhebung nicht verständigen, so erfolgt diese nach den Bestimmungen gemäss Art. 651 ZGB.

26.4 Will aber ein Stockwerkeigentümer die beschädigte oder zerstörte Baute wieder aufbauen, so kann er die Aufhebung des Stockwerkeigentums durch Abfindung des andern Stockwerkeigentümers abwenden. Die Abfindung des ausscheidenden Stockwerkeigentümers hat zum anteiligen Verkehrswert seines Stockwerkanteils vor dem Schadeneintritt zu erfolgen. Die Abfindungssumme dient vorerst zur Deckung der Ansprüche der Grundpfandgläubiger des ausscheidenden Stockwerkeigentümers.

F. Verwaltung der Gemeinschaft

27 Träger der Verwaltung

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

28 Zuständigkeit und Aufgaben der Versammlung

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

28.2 Soweit das Gesetz und dieses Reglement darüber nicht besondere Bestimmungen enthalten, finden auf sie die Vorschriften des Vereinsrechtes sinngemäss Anwendung.

28.3 Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse zu:

a) Wahl, Beaufsichtigung und Abberufung des Verwalters und seines eventuellen Stellvertreters;
b) Wahl eines Revisoren, welche die vom Verwalter erstellte Jahresrechnung zu prüfen hat;
c) Genehmigung der Jahresrechnung und der Verteilung der Kosten auf die Stockwerkeigentümer;
d) Neufestsetzung der Einlagen in den Erneuerungsfonds;
e) Genehmigung des Voranschlages und Festsetzung der von den Stockwerkeigentümern auf die Kostenanteile zu leistenden Vorschüsse;
f) Entlastung des Verwalters;
g) Ermächtigung des Verwalters zur Prozessführung;
h) Beschlussfassung über Neu- und Umbauten sowie Erneuerungsarbeiten;
i) Erlass einer Hausordnung und weiterer Benützungsvorschriften über gemeinschaftliche Teile;
k) Entscheid über Einsprache und Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters;
l) Beschlussfassung über abzuschliessende Verträge;
m) Abänderung dieses Reglements.

29 Einberufung und Leitung der Versammlung

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

29.2 Fehlt ein Verwalter oder gibt dieser dem Begehren eines Stockwerkeigentümers um Einberufung keine Folge, so kann die Versammlung von jedem Stockwerkeigentümer einberufen werden. Bei gegenseitiger Bereitschaft der Stockwerkeigentümer kann eine Versammlung jederzeit, ohne Beachtung von Formvorschriften für die Einladung durchgeführt werden.

29.3 Jahresrechnung, Voranschlag, Anträge über die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten sowie weitere Anträge des Verwalters sind den Stockwerkeigentümern innert gleicher Frist wie die Einberufung zuzustellen oder mit entsprechendem Hinweis beim Verwalter aufzulegen.

29.4 Über andere Gegenstände kann der Antrag aus der Versammlung mit Einstimmigkeit ebenfalls entschieden werden. Handelt es sich um einen Beschlussantrag von grösserer Tragweite, so hat der Verwalter diesen Antrag zur Behandlung in einer künftigen Versammlung unter ordentlicher Ankündigung entgegenzunehmen.

29.5 Die ordentliche Jahresversammlung findet jeweils bis spätestens etwa sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres statt. Beginn und Ende des Geschäftsjahres, welches in der Regel zwölf Monate dauert, wird durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer bestimmt.

Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft es der Verwalter als notwendig erachtet oder wenn einer der beiden Stockwerkeigentümer dies verlangt.

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

29.7 Die Beschlüsse der Versammlung sind zu protokollieren, und das Protokoll ist vom Verwalter, oder wenn ein solcher nicht vorhanden ist, vom Stockwerkeigentümer der den Vorsitz führt, dauernd aufzubewahren. Jedem Stockwerkeigentümer ist ein Protokollexemplar zuzustellen. Fehlt ein Verwalter, so ist das Protokoll von beiden Stockwerkeigentümern zu unterzeichnen und an dem von ihnen bestimmten Ort dauernd aufzubewahren. Von der Protokollpflicht sind die Stockwerkeigentümer befreit, soweit es sich um Beschlüsse handelt, welche keine Wirkung gegenüber Rechtsnachfolgern entfalten müssen, wie z.B. Genehmigung abgeschlossener Jahresrechnungen usw.

30 Beschlussfähigkeit

30.1 Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn beide Stockwerkeigentümer anwesend oder vertreten sind.

30.2 Für den Fall einer ungenügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von zehn Tagen seit der ersten stattfinden darf. Vorbehalten bleibt Punkt 29.2, 2. Satz.

30.3 Wenn die Versammlung auch jetzt noch keine Beschlussfähigkeit erreicht, können notwendige Massnahmen vom Richter verlangt werden. Vorbehalten bleibt Punkt 23.3.

31 Ausübung des Stimmrechtes

31.1 Jeder Stockwerkeigentümer verfügt über ein Stimmrecht. Mehrere Personen, denen ein Stockwerk gemeinschaftlich zusteht, haben nur eine Stimme, die sie durch einen von ihnen zu bezeichnenden Vertreter abzugeben haben.

31.2 Ein Stockwerkeigentümer kann sich mittels schriftlicher Vollmacht durch eine beliebige Drittperson vertreten lassen.

31.3 Stockwerkeigentümer mit Wohnsitz im Ausland haben einen ständigen Zustellungsbevollmächtigten in der Schweiz zu ernennen und diesen dem Verwalter bzw. dem anderen Stockwerkeigentümer bekannt zu geben.

31.4 Bei Nutzniessung haben sich der Eigentümer und der Nutzniesser eines Stockwerkes über die Ausübung des Stimmrechtes zu verständigen. Kommt keine Einigung zustande oder fehlt eine solche, so gilt der Nutzniesser in allen Fragen der Verwaltung mit Ausnahme der bloss nützlichen (Ziffer 24) oder der Verschönerung und Bequemlichkeit dienenden (Ziffer 25) baulichen Massnahmen als stimmberechtigt.

31.5 Bei der Miete, auch bei im Grundbuch vorgemerkten Mietverträgen gilt der Stockwerkeigentümer als stimmberechtigt.

32 Beschlussfassung im Allgemeinen

Für sämtliche Beschlüsse ist die Zustimmung beider Stockwerkeigentümer erforderlich. Vorbehalten bleiben die Sonderregelungen gemäss Ziffer 23.2 und 46.2.

Zirkularbeschlüsse sind zulässig. Ein Zirkularbeschluss kommt durch die schriftliche Zustimmung beider Stockwerkeigentümer zu einem Antrag zustande.

33 Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung

Da gemäss Ziffer 32 für sämtliche Beschlüsse die Zustimmung beider Stockwerkeigentümer erforderlich ist, entfallen die Anfechtungsmöglichkeiten gemäss Art. 712m Abs. 2 und Art. 75 ZGB.

34 Wahl und Abberufung des Verwalters

34.1 Die Versammlung kann einen Verwalter wählen, der Stockwerkeigentümer oder Aussenstehender, natürliche oder juristische Person sein kann. Der Verwalter soll über die erforderlichen Fähigkeiten für die Erfüllung der ihm obliegenden Aufgaben verfügen.

34.2 Kommt die Bestellung des Verwalters durch die Versammlung nicht zustande, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Ernennung durch den Richter verlangen.

34.3 Durch den Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer kann der Verwalter unter Vorbehalt allfälliger Entschädigungsansprüche jederzeit abberufen werden.

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

Ein Verwalter, der vom Richter eingesetzt wurde, kann ohne dessen Bewilligung vor Ablauf der Zeit, für die er eingesetzt ist, nicht abberufen werden.

35 Vereinbarung mit dem Verwalter

Die Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft schliesst mit dem Verwalter einen Vertrag ab, der insbesondere Dauer des Amtes, Kündigung und die Grundsätze für die Bemessung der Entschädigung regelt.

36 Fehlender Verwalter

36.1 Sofern die Stockwerkeigentümer keinen eigentlichen Verwalter bestellen, besorgen sie die Verwaltung der Liegenschaft gemeinsam. Jeder Stockwerkeigentümer ist in diesem Fall befugt, gewöhnliche Verwaltungshandlungen, welche sich im ordentlichen Ablauf der Dinge als notwendig erweisen, anstelle des Verwalters zu besorgen.

36.2 Die Stockwerkeigentümer können die Aufgaben und Befugnisse, welche ordentlicherweise dem Verwalter zustehen, einzeln oder gesamthaft einem Stockwerkeigentümer übertragen oder auf sich aufteilen.

37 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters im Allgemeinen

37.1 Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften des Gesetzes und des Reglements sowie den Beschlüssen der Versammlung der Stockwerkeigentümer.

37.2 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 sowie weitere Benützungsvorschriften beachtet werden.

37.3 Der spezielle Aufgabenkreis des Verwalters mit Abgrenzung der Kompetenzen usw. ist im Verwaltungsvertrag festgelegt.

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

38 Einzelne Befugnisse und Aufgaben des Verwalters

Dem Verwalter obliegen insbesondere

a) die ordentliche Verwaltung der Liegenschaft zu besorgen;

b) der Versammlung der Stockwerkeigentümer alljährlich einen Bericht über die Geschäftsführung und Rechnung zu erstatten;

c) der Versammlung einen Voranschlag für das folgende Geschäftsjahr vorzulegen, der auch für die vorläufige Bemessung der Beiträge in die laufende Rechnung und in den Erneuerungsfonds massgebend ist;

d) die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten auf die einzelnen Miteigentümer zu verteilen, diesen Rechnung zu stellen und deren Beiträge einzuziehen;

e) die vorhandenen Geldmittel zu verwalten und bestimmungsgemäss zu verwenden;

f) die Bücher, Protokolle und Register der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer sorgfältig zu führen und ordnungsgemäss aufzubewahren;

g) den Stockwerkeigentümern oder auf deren Veranlassung und Kosten möglichen Rechtsnachfolgern Einsicht in alle sie betreffenden Bücher und Akten zu gewähren;

h) die Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer auszuführen;

i) die Versicherungsverträge nach den Weisungen des Reglements und der Versammlung abzuschliessen;

k) alle Massnahmen von sich aus zu treffen, die keinen Aufschub ertragen, um die Gemeinschaft vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren;

l) den Hauswart anzustellen und zu beaufsichtigen;

m) alle das Grundstück betreffenden, vorhandenen Akten (Pläne, Verträge usw.) zu verwahren.

39 Vertretung der Gemeinschaft nach aussen

39.1 In allen Angelegenheiten gemeinschaftlicher Verwaltung vertritt der Verwalter im Rahmen seiner Zuständigkeit sowohl die Gemeinschaft wie auch die Stockwerkeigentümer nach aussen.

39.2 Zur Vertretung der Stockwerkeigentümer im Zivilprozess und in Verwaltungsstreitsachen bedarf der Verwalter der Zustimmung durch die Versammlung, mit Ausnahme der Prozesse im beschleunigten und summarischen Verfahren.

39.3 Für die Vertretung der Stockwerkeigentümer im Verfahren auf Erlass vorsorglicher Verfügungen, im beschleunigten und summarischen Verfahren sowie in anderen dringenden Fällen ist die Ermächtigung der Versammlung nachträglich einzuholen.

40 Haftung der Gemeinschaft für Handlungen des Verwalters

Für unerlaubte Handlungen des Verwalters haften weder die Gemeinschaft noch die einzelnen Stockwerkeigentümer selbst.

41 Einsprache gegen Verfügungen des Verwalters

Gegen selbständige Verfügungen des Verwalters kann der betroffene Stockwerkeigentümer innert vierzehn Tagen an die Versammlung der Stockwerkeigentümer Einsprache erheben. Die Versammlung entscheidet endgültig.

G. Änderungen im Bestand der Stockwerkeigentümer und Aufhebung des Stockwerkeigentums

42 Veräusserung und Belastung

Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, gemäss Art. 641ff ZGB im Rahmen der Rechtsordnung über das Eigentum nach einem Belieben zu verfügen.

43 Vorkaufsrecht der Stockwerkeigentümer

Auf die Begründung eines gegenseitigen Vorkaufsrechtes am jeweils anderen Stockwerkeigentumsanteil gegenüber jedem Dritten, der einen Anteil erwirbt, wird einstweilen verzichtet.

44 Einspracherecht der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft

Auf die Vereinbarung eines Einspracherechtes zugunsten der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft gegen die Veräusserung eines Stockwerks, dessen Belastung mit einer Nutzniessung oder einem Wohnrecht sowie die Vermietung wird verzichtet.

45 Rechtsstellung des Erwerbers

45.1 Die von den Stockwerkeigentümern vereinbarte oder beschlossene Nutzungs- und Verwaltungsordnung (Begründungsakt, Reglement, ev. Hausordnung und weitere Benützungsvorschriften), 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 eines dinglichen Rechtes an einem Stockwerk (z.B. Pfandgläubiger) ohne weiteres verbindlich.

45.2 Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, von den sich aus Vereinbarungen und Reglement ergebenden Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger Kenntnis zu geben.

45.3 Der Verwalter ist verpflichtet, den künftigen Erwerber eines Stockwerkes oder eines dinglichen Rechtes daran auf Veranlassung des bisherigen Eigentümers gegen entsprechende Entschädigung über die bestehende Nutzungs- und Verwaltungsordnung umfassend und vollständig zu unterrichten.

45.4 Der Erwerber einer Stockwerkeigentumseinheit hat dem Verwalter vom Eigentumserwerb unverzüglich Kenntnis zu geben. Er hat dabei im Wesentlichen das Datum des Beginns seiner Nebenkostentragungspflicht mitzuteilen. Der Erwerber hat sich mit dem Verkäufer für die Abgrenzung der Stockwerkeigentümer-Beiträge auf ein Monatsende zu einigen.

46 Ausschluss eines Stockwerkeigentümers

46.1 Ein Stockwerkeigentümer kann aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn durch sein eigenes Verhalten oder durch das Betragen von Personen, denen er den Gebrauch des Stockwerkes überlassen hat oder für die er einzustehen hat, Verpflichtungen gegenüber allen oder einzelnen Mitberechtigten so schwer verletzt werden, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann.

46.2 Der Ausschluss erfolgt durch Urteil des Richters auf Klage des anderen Stockwerkeigentümers.

46.3 Falls der Ausgeschlossene sein Stockwerk nicht innert der vereinbarten oder vom Richter angesetzten Frist veräussert, so wird es nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken versteigert. Der Antrag auf Versteigerung kann vom Verwalter oder vom anderen Stockwerkeigentümer gestellt werden.

47 Beseitigung von anderen Berechtigten

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

48 Aufhebung des Stockwerkeigentums

48.1 Das Stockwerkeigentum kann nur durch Vereinbarung beider Stockwerkeigentümer aufgehoben werden.

48.2 Vorbehalten bleibt die Aufhebung des Stockwerkeigentums bei Zerstörung des Gebäudes oder infolge richterlicher Anordnung.

48.3 Im Falle der vorerwähnten Aufhebungsgründe sowie bei einer allfälligen gemeinsamen Veräusserung des Stockwerkeigentums insgesamt, teilen sich die Stockwerkeigentümer den Erlös im Verhältnis der Verkehrswerte (Handelswerte) ihrer Anteile im Zeitpunkt der Aufhebung des Stockwerkeigentums.

H. Verschiedenes

49 Anmerkung des Reglementes

49.1 Dieses Reglement über die Verwaltung und Benutzung ist im Grundbuch angemerkt.

49.2 Alle Änderungen des Reglementes sind dem Grundbuchamt zur Nachführung anzumelden. Der Verwalter ist zur Anmeldung der Änderungen verpflichtet und berechtigt.

50 Abänderung des Reglementes

Dieses Reglement kann durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer jederzeit abgeändert werden. Für die Beschlussfassung gelten die Bestimmungen gemäss Ziffer 32.

51 Gerichtsstand und Domizilklausel

51.1 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. Sie erwählen dann Betreibungsdomizil am hiesigen Wohnsitz oder bei der Geschäftsniederlassung des Verwalters.

Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die Gerichtsstands-Bestimmung seinem Rechtsnachfolger ausdrücklich zu übertragen.

51.2 Zustellungen an die Stockwerkeigentümer können insgesamt an die Adresse des Verwalters vorgenommen werden. Der Verwalter trägt die Verantwortung, dass die Stockwerkeigentümer, wo notwendig, vom Inhalt dieser Zustellungen innert nützlicher Frist Kenntnis erhalten.

* * * * * * * *

Dieses Reglement ist durch die Eigentümer auf den Zeitpunkt der Begründung des Stockwerkeigentums erlassen und zur Anmerkung im Grundbuch angemeldet worden.

Teufen, 24-11-2016

Die Begründer des Stockwerkeigentums:

Lengwiler Richard R. Lengwiler

Lengwiler Hendrina H. Lengwiler