SOVISO Immobilien AG



Maisonette mit Weitblick
in Sevelen SG

Bahnhofstrasse 20, 9475 Sevelen SG · Stockwerkeigentum Nr. 6

ADRESSE
Bahnhofstrasse 20, 9475 Sevelen SG

WOHN-/NUTZFLÄCHE
ca. 110 m² (2. OG + DG)

OBJEKTART
Maisonettewohnung (Stockwerkeigentum)

ZIMMER
4.5 Zimmer

VERKAUFSPREIS
CHF 795'000.–

BAUJAHR
2017

VERFÜGBAR AB
Nach Vereinbarung

GEDECKTER BALKON
ca. 13 m²

ANTEIL AM GRUNDSTÜCK
164/1000 an Nr. 1258 (759 m²)

PARKIERUNG / KELLER
Keller; Tiefgarage je CHF 35'000.–

SOVISO Immobilien AG
Oberdorf 43a, 9473 Gams

+41 79 191 44 33
info@soviso.ch · www.soviso.ch

Inhaltsverzeichnis

01 Die Gemeinde

02 Lage

03 Infrastruktur

04 Beschreibung

05 Detailbeschrieb

06 Stockwerkeigentum

07 Rechtliche Angaben

08 Impressionen

09 Baupläne

10 Dokumente

11 Kontakt

Die Gemeinde Sevelen SG

Sevelen liegt im St. Galler Rheintal im Wahlkreis Werdenberg, am linken Ufer des Rheins und unweit der Grenze zum Fürstentum Liechtenstein. Die Gemeinde ist von Bergen und offener Rheintaler Landschaft umgeben und verbindet ländliche Ruhe mit einer guten Anbindung an die Region.

Sevelen verfügt über einen eigenen Bahnhof an der Linie Chur–Rorschach. Damit sind die Zentren der Region sowie Chur, St.Gallen und das Liechtensteiner Rheintal bequem erreichbar. Wer mit dem Auto unterwegs ist, profitiert von der Nähe zur Autobahn A13 in Richtung Chur und Bodensee-Region.

Die Wohnung liegt an der Bahnhofstrasse und damit in unmittelbarer Nähe von Bahnhof und Schulen – ideal für Pendlerinnen und Pendler, Familien und alle, die kurze Wege schätzen.

Lage

ADRESSE
Bahnhofstrasse 20, 9475 Sevelen SG

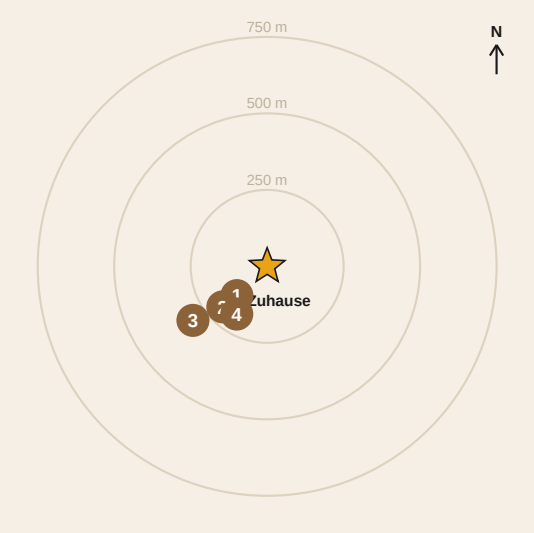
Das Mehrfamilienhaus an der Bahnhofstrasse 20 liegt zentral im Dorfkern von Sevelen. Bahnhof sowie Schulhäuser sind innert weniger Gehminuten erreichbar.

Die Wohnung ist nach Süden ausgerichtet und bietet vom gedeckten Balkon aus einen freien Blick auf die umliegende Bergwelt.

Die Erschliessung des Mehrfamilienhauses und der Tiefgarage erfolgt über die Nachbarparzelle Nr. 438. Die entsprechenden Zugangs- und Zufahrtsrechte sind als Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen (Details siehe «Rechtliche Angaben» und Grundbuchauszug im Anhang).

Infrastruktur

Einkauf



		zu Fuss	Velo	Auto
1	**Coop Supermarkt Sevelen** Bahnhofstrasse 37, ca. 140 m	2'	1'	0'
2	**Migros Sevelen** Bahnhofstrasse 53, ca. 200 m	2'	1'	0'
3	**Volg Sevelen** Bahnhofstrasse 65, ca. 300 m	4'	1'	0'
4	**APODRO Drogerie Sevelen** Bahnhofstrasse 41, ca. 190 m	2'	1'	0'

Schulen



		zu Fuss	Velo	Auto
1	**Schulhaus Gadretsch** Schulareal Gadretsch, Sevelen, ca. 290 m	4'	1'	0'
2	**Oberstufe Sevelen** Schulareal Sevelen, ca. 260 m	3'	1'	0'

Öffentlicher Verkehr



		zu Fuss	Velo	Auto
1	**Bahnhof Sevelen** S-Bahn St.Gallen (Linie Chur–Rorschach), ca. 270 m	**3'**	**1'**	**0'**

Kartenausschnitte schematisch, Distanzen als Luftlinie ab Bahnhofstrasse 20; Zeiten gerundet und ohne Gewähr. Effektive Wege können abweichen.

Beschreibung

Objektbeschrieb

Diese helle 4.5-Zimmer-Maisonettewohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss des Mehrfamilienhauses an der Bahnhofstrasse 20 in Sevelen. Die nach Süden ausgerichtete Wohnung überzeugt mit einem offenen Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Luftraum zur Galerie, dunklen Parkettböden, einem gedeckten Balkon mit Bergsicht und einem zusätzlichen Zimmer im Dachgeschoss mit Dachschräge.

Hauptmerkmale der Wohnung:

- Offener Wohn-/Essbereich (ca. 23 m²) mit Luftraum zur Galerie und grosser Fenstertür zum Balkon
- Moderne Küche mit Kücheninsel, dunkler Steinabdeckung und Einbaugeräten
- Gedeckter Balkon (ca. 13 m²) mit Glasgeländer und Weitblick auf die Berge
- Zimmer 1 mit Zugang zum Balkon, Zimmer 2 sowie Zimmer 3 im Dachgeschoss (ca. 18 m²)
- Bad/Dusche/WC mit Badewanne und Glas-Eckdusche, zusätzliches WC; Waschmaschine/Tumbler in der Wohnung
- Parkettböden, Lamellenstoren mit Motor, Holzdecke im Balkonbereich
- Kellerabteil (Sondernutzungsrecht); zwei Tiefgaragenplätze zusätzlich erhältlich (je CHF 35'000.–)
- Lift (gemeinschaftlich), Schutzraumplätze sind abgegolten

Sevelen bietet die perfekte Mischung aus ruhigem Wohnen und guter Anbindung ans Rheintal und nach Liechtenstein. Bahnhof und Schulen liegen in unmittelbarer Nähe.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Wohnung überzeugen. Ihr neues Zuhause erwartet Sie!

Detailbeschrieb

VERFÜGBAR AB
Nach Vereinbarung

VERKAUFSPREIS
CHF 795'000.–

ZIMMER
4.5

WOHN-/NUTZFLÄCHE
ca. 110 m² (2. OG + DG, ohne Balkon)

GRUNDSTÜCK-NR.
STWE S20436 (Stammgrundstück 1258, Plan Nr. 9)

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (GESAMT)
759 m² (Stammgrundstück, gemeinschaftlich)

BAUJAHR
2017, STWE-Begründung 13.11.2017

PARKIERUNG
2 Plätze verfügbar, je CHF 35'000.–

WERTQUOTE
164/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 1258

SONDERNUTZUNG
Keller im UG, gedeckter Balkon im 2. OG

Die Flächen- und Zimmerangaben wurden anhand der Aufteilungs-/Baupläne ermittelt; die Wohn-/Nutzfläche versteht sich als Summe der Innenräume im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss (exkl. Balkon, Abstellräume und Keller) und ist als ca.-Angabe zu verstehen. Massgebend für den Umfang des Stockwerkeigentums sind gemäss Begründungsakt die tatsächlichen Verhältnisse am Bau.

Raumaufteilung gemäss Plänen

Geschoss	Raum	Fläche
2. Obergeschoss	Eingang/Garderobe	10.65 m²
	Gang	5.55 m²
	Wohnen/Essen	23.00 m²
	Kochen	5.35 m²
	Zimmer 1 (Zugang Balkon)	13.15 m²
	Zimmer 2	11.65 m²
	Bad/Dusche/WC	6.50 m²
	WC	3.75 m²
	Gedeckter Balkon	13.05 m²
Dachgeschoss	Zimmer 3 (mit Dachschräge)	18.40 m²
	Galerie (offen zum Wohnbereich)	ca. 12.5 m²
	Abstellräume in der Dachschräge	–
Untergeschoss	Kellerabteil (Sondernutzungsrecht)	–
	Tiefgarage: 2 Einstellplätze optional, je CHF 35'000.– (Miteigentum)	–

Eigenschaften

- Südlage mit Bergsicht
- Gedeckter Balkon
- Tiefgaragenplätze erhältlich
- Zentrale, ruhige Lage
- Luftraum / Galerie
- Lamellenstoren mit Motor
- Lift im Haus
- Bahnhof in Gehdistanz

Stockwerkeigentum

Die Wohnung ist als Stockwerkeigentum (Art. 712a ff. ZGB) ausgestaltet. Nachfolgend die wichtigsten Regelungen aus der Begründungserklärung und dem Stockwerkeigentümer-Reglement vom 13.11.2017 (beide im Anhang vollständig enthalten). Massgebend sind ausschliesslich die Originalunterlagen.

Thema	Regelung	Reglement
Aufteilung	Liegenschaft Nr. 1258 mit 6 Wohnungen (Nr. 1–6) und Tiefgarage (21 Einstellplätze im Miteigentum). Wohnung Nr. 6 (Nr. S20436): 4½-Zi.-Maisonette im 2. OG und DG, Süd; Wertquote 164/1000.	Art. 1–2
Sonderrecht	Wohnung samt nichttragenden Wänden, Bodenbelägen, Wand-/Deckenverkleidungen, Türen, Einbauten, Sanitäranlagen sowie Heizungs-, Lüftungs- und Warmwasseranlagen innerhalb der Wohnung.	Art. 2
Sondernutzung	Wohnung Nr. 6: Keller im Untergeschoss und Balkon im 2. OG (Pflege, Unterhalt und Erneuerung zulasten der Berechtigten).	Art. 4 Ziff. 4
Gemeinschaftliche Teile	u. a. Grund und Boden, tragende Bauteile, Fassade, Treppenhaus, Lift, Technik-/Wasch-/Velo-/Geräteraum, Zugangsrampe, Besucherparkplätze, Garten, Erneuerungsfonds. Fenster, Storen, Rollläden, Sonnenschutz (inkl. Antrieb) und Abschlusstüren der Wohnung: Unterhalt und Erneuerung zulasten des Wohnungseigentümers.	Art. 3, Art. 7
Nutzung	In erster Linie Wohnzwecke bzw. stilles Gewerbe; andere Nutzung nur, wenn keine Störung und keine erhöhte Abnutzung. Tür zwischen Tiefgarage und Haus muss stets ungehindert nutzbar bleiben (nicht abschliessbar).	Art. 4 Ziff. 1, 3
Vermietung	Zulässig. Vermietung und Mieterwechsel sind dem Verwalter 10 Tage vor Mietantritt zu melden. Mieter haben Reglement und Hausordnung wie Eigentümer einzuhalten.	Art. 4 Ziff. 2
Bauliche Änderungen	Innerhalb des Sonderrechts frei, sofern Gemeinschaft/andere Eigentümer nicht betroffen; sonst Genehmigung des Verwalters. Maisonette-Wohnungen dürfen Dachflächenfenster und Kaminzüge auf eigene Rechnung einbauen (baupolizeiliche Bewilligung und Zustimmung des Verwalters erforderlich).	Art. 5 Ziff. 2
Äussere Gestalt	Änderungen am Aussehen (Fassade, Sicht-/Windschutz, Antennen, Beschriftungen) nur mit Zustimmung der Versammlung bzw. in Rücksprache mit dem Architekten.	Art. 4 Ziff. 5, Art. 8
Kostenverteilung	Nach Wertquote. Heiz- und Wasserkosten nach Verbrauch (sonst pro m²). Liftkosten nach Schlüssel (Wohnung Nr. 6: 24.15 %). TV-/Radio-Gebühren zu gleichen Teilen.	Art. 20–21
Erneuerungsfonds	Äufnung ab dem 3. Geschäftsjahr mit jährlich 0.3 % des Versicherungsneuwerts, bis 5 % erreicht sind; Verteilung nach Wertquote. Keine Rückerstattung bei Verkauf.	Art. 18
Vorschüsse / Verzug	Akontozahlungen am 31. Januar, 30. Juni und 30. September. Verzugszins 1 % pro Monat.	Art. 24, 45
Versicherungen	Gebäudeversicherung St.Gallen (Feuer/Elementar), Haftpflicht- und Wasserschadenversicherung über die Gemeinschaft; Prämien nach Wertquote.	Art. 19
Beschlüsse / Stimmrecht	Eine Stimme pro Stockwerkeinheit (Tiefgarage insgesamt eine Stimme). Ordentliche Versammlung bis Ende Mai. Nützliche Änderungen: Mehrheit der Eigentümer und mehr als die Hälfte der Wertquoten.	Art. 15, 26–33
Vorkaufsrecht / Schutzraum	Kein Vorkaufs-/Einspracherecht der Stockwerkeigentümer (Verzicht gemäss Art. 712c ZGB). Kein Schutzraum im Gebäude; Schutzraumplätze wurden bei der Gemeinde Sevelen eingekauft.	Art. 12, Art. 5 Ziff. 6
Rechtsnachfolge	Reglement und Beschlüsse binden Käufer; Käufer meldet den Eigentumsübergang unverzüglich dem Verwalter. Eigentümer mit Sitz im Ausland benötigen einen Zustellungsbevollmächtigten in der Schweiz.	Art. 11, 50

Rechtliche Angaben

Die folgenden Angaben stützen sich auf den Grundbuchauszug Stand 04.06.2019 (Anhang). Ein aktueller Auszug wird vor der Beurkundung beigebracht; für Eigentum, Dienstbarkeiten und Pfandrechte ist ausschliesslich der jeweils aktuelle Grundbucheintrag massgebend.

Grundbuchliche Angaben

Grundstück	Angabe
Stockwerkeigentum Nr. S20436	Grundbuch Sevelen, E-GRID CH580422427731. 164/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 1258 (Plan Nr. 9, Bahnhofstrasse; 759 m²; Mehrfamilienhaus Vers.-Nr. 2807). Sonderrecht an der 4½-Zimmer-Maisonettewohnung Nr. 6 im 2. Ober- und Dachgeschoss, Süd.
Tiefgarage (2 Plätze)	2 × 1/21 Miteigentum an STWE Nr. S20430 (Tiefgarage): Miteigentumsanteile Nr. M40059 (E-GRID CH667722420407) und Nr. M40060 (E-GRID CH774277052247). Anmerkung: Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümer.
Anmerkungen	Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft (13.11.2017). Stammgrundstück: Perimeter zum Werdenberger Binnenkanal (02.11.1977).
Vormerkungen	Tiefgaragen-Anteile: Änderung Miteigentümer-Vorkaufsrecht; Aufhebung des Teilungsanspruchs der Miteigentümer bis 13.11.2067. Auf STWE Nr. S20436 keine Vormerkungen.
Grundpfandrechte	Gemäss Auszug 2019: Register-Schuldbrief CHF 700'000 (Pfandstelle 1, Gesamtpfand auf S20436, M40059 und M40060). Ablösung bzw. Übernahme wird im Kaufvertrag geregelt.

Dienstbarkeiten und Grundlasten (Stammgrundstück Nr. 1258)

- Last: Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Grundstück Nr. 439 (04.10.2002)
- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Grundstück Nr. 438 (08.09.2017)
- Recht: Überbaurecht für Tiefgarage zulasten Grundstück Nr. 438 (08.09.2017)
- Recht: Fusswegrecht zulasten Grundstück Nr. 438 (08.09.2017)
- Last: Benützungsrecht an Hofraum zugunsten Grundstück Nr. 439 (25.10.2017)

Kaufabwicklung

- **Öffentliche Beurkundung:** Der Kaufvertrag über Grundeigentum bedarf der öffentlichen Beurkundung (Art. 216 OR, Art. 657 ZGB). Das Eigentum geht mit dem Eintrag im Grundbuch über (Art. 656 ZGB).
- **Kosten:** Beurkundungs- und Grundbuchgebühren sowie Kosten für Schuldbriefe richten sich nach dem kantonalen Tarif (St.Gallen); die Aufteilung zwischen den Parteien wird im Kaufvertrag geregelt. Weitere Abgaben (z. B. Handänderungssteuer, soweit geschuldet) nach geltendem kantonalem/kommunalem Recht.
- **Grundstückgewinnsteuer:** Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer trifft den Verkäufer und ist im Kaufvertrag zu regeln bzw. sicherzustellen.
- **Finanzierung:** Der bestehende Schuldbrief kann übernommen oder abgelöst werden; die Finanzierung durch Käuferin/Käufer erfolgt über neue Pfandrechte.

Erwerb durch Personen im Ausland

Der Erwerb von Wohneigentum durch Personen im Ausland sowie durch bestimmte Ausländerinnen und Ausländer ohne Niederlassungsbewilligung kann nach dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) bewilligungspflichtig sein. Ausländische Kaufinteressenten klären dies bitte vor einer Reservation ab.

Gewährleistung und Besichtigung

Die Wohnung wird im Rahmen des Kaufvertrags in der Regel «wie besichtigt» verkauft; die Sachgewährleistung kann nach Art. 199 OR wegbedungen werden, nicht jedoch bei absichtlichem Verschweigen von Mängeln. Käuferinnen und Käufer sind gehalten, die Wohnung sorgfältig zu prüfen und Mängel rechtzeitig zu rügen (Art. 201 OR). Angaben im Dossier begründen keine vertragliche Zusicherung.

Hinweise für Käuferinnen und Käufer

- **Beiträge der Gemeinschaft:** Die Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft hat für Beitragsforderungen der letzten drei Jahre ein gesetzliches Pfandrecht (Art. 712i ZGB). Eine Bestätigung des Verwalters über ausstehende Beiträge und Sonderumlagen wird vor der Beurkundung empfohlen.
- **Erneuerungsfonds:** Bei Veräusserung besteht kein Anspruch auf Rückerstattung bisheriger Einzahlungen (Art. 18 Reglement). Der aktuelle Fondsstand ist beim Verwalter zu erfragen.
- **Versicherung:** Das Gebäude ist bei der Gebäudeversicherung St.Gallen versichert; Haftpflicht- und Wasserschadenversicherung laufen über die Gemeinschaft (Art. 19 Reglement).
- **Ist-Zustand und Pläne:** Bauliche Änderungen gegenüber den Plänen (z. B. Ausbauten im Dachgeschoss) sind bei der Besichtigung zu prüfen; sie bedürfen der baupolizeilichen Bewilligung und der Zustimmung des Verwalters (Art. 5 Ziff. 2 Reglement).
- **Verwaltung:** Der Verwalter ist verpflichtet, Erwerber über das bestehende Reglement umfassend zu unterrichten (Art. 50 Reglement).

Impressionen



Gedeckter Balkon mit Weitblick auf die Berge



Offener Wohn-/Essbereich mit Luftraum und Fenstertür zum Balkon



Wohnbereich mit Blick zur Galerie



Küche mit Kücheninsel



Blick von der Küche in den Wohn-/Essbereich



Zimmer mit Zugang zum Balkon



Zimmer 2



Dachgeschoss: Zimmer 3 mit Dachschräge

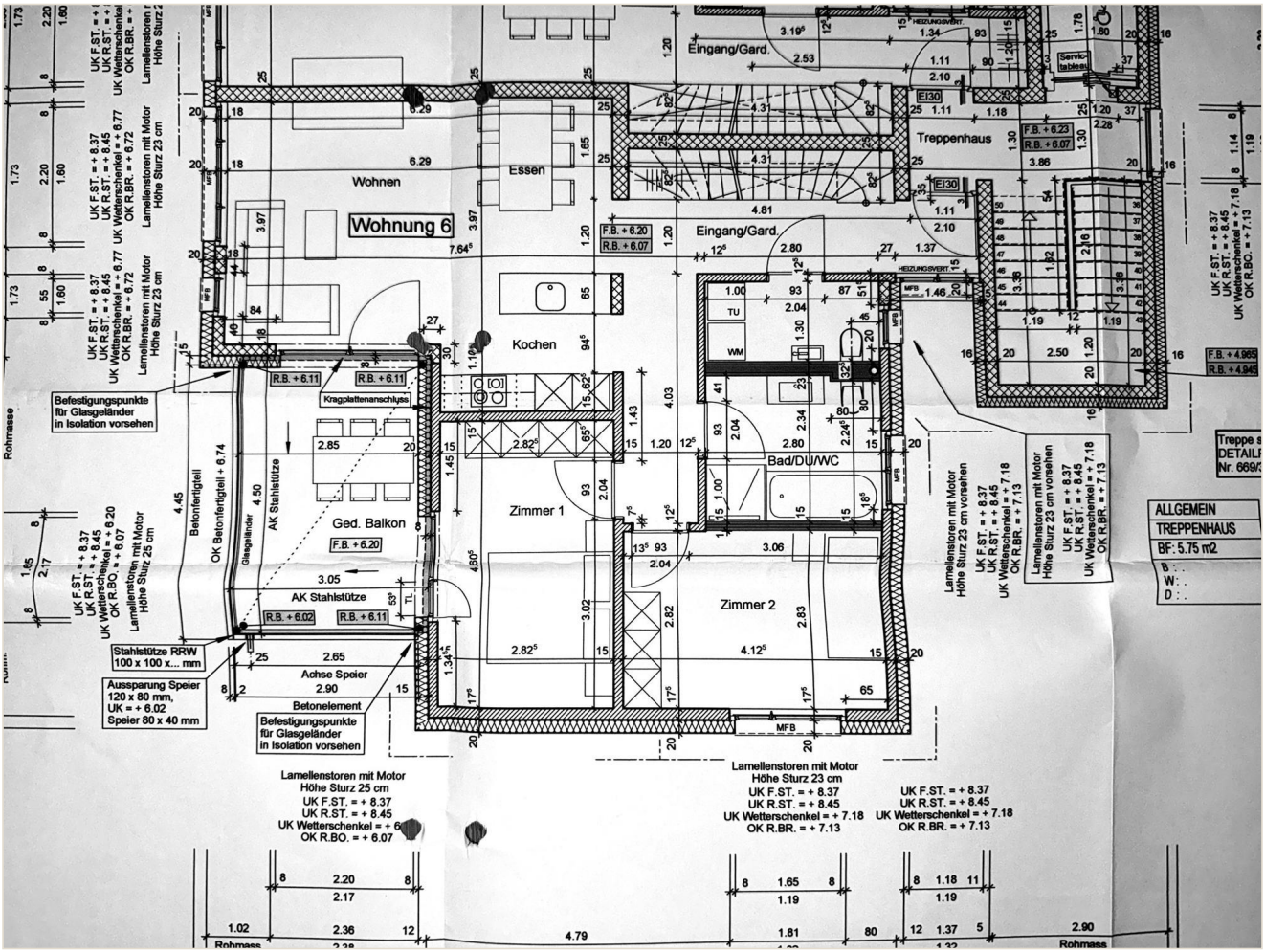


Bad mit Badewanne und Glas-Eckdusche

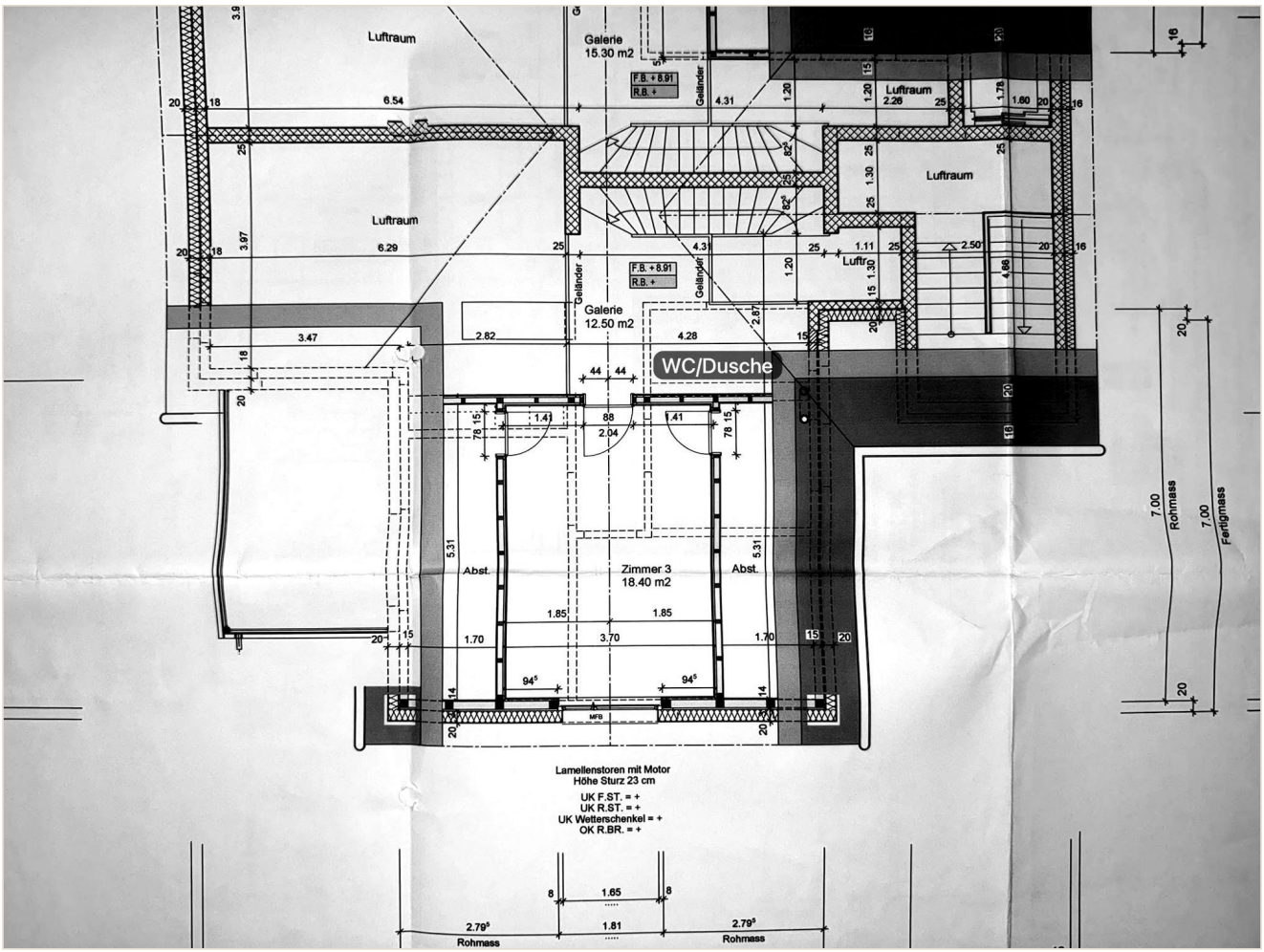


Bad: begehbare Dusche und Waschtisch

Baupläne



2. Obergeschoss – Wohnung Nr. 6 (Eingang, Wohnen/Essen/Kochen, Zimmer 1–2, Bad/Dusche/WC, gedeckter Balkon)



Dachgeschoss – Wohnung Nr. 6 (Galerie mit Luftraum, Zimmer 3, WC/Dusche)

Planausschnitte der Architekten W. Risch & Partner (Massstab 1:50). Die vollständigen Aufteilungspläne liegen im Anhang bei. Den Aufteilungsplänen kommt nicht die Wirkung von Grundbuchplänen zu; massgebend sind die tatsächlichen Verhältnisse am Bau.

Dokumente

Im Anhang dieses Dossiers finden Sie folgende Unterlagen im Original:

- Grundbuchauszug Stockwerkeigentum S20436 / Miteigentumsanteile M40059, M40060 / Stammgrundstück 1258 (Stand 04.06.2019)
- Erklärung zur Begründung von Stockwerkeigentum (13.11.2017)
- Stockwerkeigentümer-Reglement STWEG Bahnhofstrasse 20 (13.11.2017)
- Aufteilungs-/Baupläne 2. Obergeschoss und Dachgeschoss (Architekten W. Risch & Partner)

Weitere Unterlagen – auf Anfrage bzw. vor der Beurkundung beizubringen

- Aktueller Grundbuchauszug (Eigentum, Dienstbarkeiten, Pfandrechte)
- Jahresrechnungen und Budget der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft (letzte 3 Jahre), Stand Erneuerungsfonds
- Protokolle der Stockwerkeigentümerversammlungen (letzte 3 Jahre) inkl. beschlossener oder geplanter Sonderumlagen und Sanierungen
- Hausordnung, Verwaltervertrag und Angaben zur Verwaltung
- Versicherungsnachweis Gebäudeversicherung St.Gallen und Police Haftpflicht-/Wasserschadenversicherung
- Heiz- und Nebenkostenabrechnung der Wohnung (letzte Abrechnung)
- Steuerwert-/Schätzungsunterlagen und allfällige Garantie- und Serviceunterlagen (Küche, Geräte, Haustechnik)

Die Richtigkeit der uns von Dritten zur Verfügung gestellten Unterlagen wird angenommen; sie wurden nicht durch uns geprüft. Für diese Unterlagen und Angaben übernehmen wir keine Verantwortung.

Kontaktaufnahme



Ihre Ansprechperson

Sascha Heldstab

M: +41 79 152 45 81

info@soviso.ch

Anbieter

SOVISO Immobilien AG
Oberdorf 43a
9473 Gams

T: +41 79 191 44 33
info@soviso.ch

Disclaimer

Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber der SOVISO Immobilien AG Anspruch auf die Ausrichtung einer Provision oder Spesenerstattung. Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung; massgebend sind der Grundbucheintrag, die Begründungserklärung, das Reglement und der öffentlich beurkundete Kaufvertrag. Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.
Die Richtigkeit der uns von Dritten zur Verfügung gestellten Unterlagen wird angenommen; sie wurden nicht durch uns geprüft. Für diese Unterlagen und Angaben übernehmen wir keine Verantwortung. Die Angaben in diesem Dossier ersetzen keine Rechts-, Steuer- oder Finanzierungsberatung.

Anhang

Grundbuchauszug · Begründung Stockwerkeigentum und Reglement · Aufteilungspläne

Hinweis: Der Grundbuchauszug datiert vom 04.06.2019; ein aktueller Auszug wird vor der Beurkundung beigebracht.

5555.4680

17.06.2019 11:19
LLBCSR GUT.Z.AUSF

Grundbuchamt
9475 Sevelen

Grundbuchauszug Nr. 119

Grundbuch Gemeinde Sevelen

Stockwerkeigentum Nr. S20436, E-GRID CH580422427731
Bahnhofstrasse 20
164/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 1258
Sonderrecht an der 4 1/2-Zimmer-Maisonettewohnung Nr. 6 im 2. Ober- und Dachgeschoss, süd, laut Begründungserklärung mit Aufteilungsplänen Beleg 388/2017
13.11.2017 Beleg 388

Eigentümer
Oberholzer Lukas Stephan, geboren 11.05.1994, männlich, von Eschenbach SG, Bahnhofstrasse 20, 9475 Sevelen

Erwerbstitel
Kauf 16.05.2019 Beleg 207

Anmerkungen
Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
13.11.2017 Beleg 389, ID 1007

Vormerkungen
Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten
Keine

Grundpfandrechte
Pfandstelle 1
Fr. 700'000.-- Register-Schuldbrief Nr. 2704, Höchstzinsfuss 10 %
Bestimmungen gemäss separater Vereinbarung oder vierteljährliche Verzinsung, Zinsfuss wird vom Gläubiger festgesetzt, Kündigung jederzeit auf 3 Monate 17.04.2018 Beleg 132
Gläubiger: Liechtensteinische Landesbank Aktiengesellschaft, mit Sitz in Vaduz, Firmennummer FL-0001.000.289-1, fremdstaatl. jur. Person
mitverpfändet: Grundstück Nr. M40059, M40060
17.04.2018 Beleg 132

Grundbuchamt
9475 Sevelen

Grundbuch Gemeinde Sevelen

Miteigentumsanteil Nr. M40059, E-GRID CH667722420407
Bahnhofstrasse 20
1/21 Miteigentum an Grundstück Nr. S20430

13.11.2017 Beleg 390

Eigentümer
Oberholzer Lukas Stephan, geboren 11.05.1994, männlich, von Eschenbach SG,
Bahnhofstrasse 20, 9475 Sevelen

Erwerbstitel
Kauf 16.05.2019 Beleg 207

Anmerkungen
Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümer
13.11.2017 Beleg 391, ID 1009

Vormerkungen
Änderung Miteigentümer-Vorkaufsrecht
13.11.2017 Beleg 390, ID 629

Aufhebung Teilungsanspruch der Miteigentümer, bis 13.11.2067
13.11.2017 Beleg 390, ID 630

Dienstbarkeiten und Grundlasten
Keine

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

Fr. 700'000.-- Register-Schuldbrief Nr. 2704, Höchstzinsfuss 10 %
Bestimmungen gemäss separater Vereinbarung oder vierteljährliche Verzinsung, Zinsfuss wird vom Gläubiger festgesetzt, Kündigung jederzeit auf 3 Monate 17.04.2018 Beleg 132
Gläubiger: Liechtensteinische Landesbank Aktiengesellschaft, mit Sitz in Vaduz, Firmennummer FL-0001.000.289-1, fremdstaatl. jur. Person
mitverpfändet: Grundstück Nr. S20436, M40060
17.04.2018 Beleg 132

Grundbuchamt
9475 Sevelen

Grundbuch Gemeinde Sevelen

Miteigentumsanteil Nr. M40060, E-GRID CH774277052247
Bahnhofstrasse 20
1/21 Miteigentum an Grundstück Nr. S20430

13.11.2017 Beleg 390

Eigentümer
Oberholzer Lukas Stephan, geboren 11.05.1994, männlich, von Eschenbach SG,
Bahnhofstrasse 20, 9475 Sevelen

Erwerbstitel
Kauf 16.05.2019 Beleg 207

Anmerkungen
Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümer
13.11.2017 Beleg 391, ID 1009

Vormerkungen
Änderung Miteigentümer-Vorkaufsrecht
13.11.2017 Beleg 390, ID 629

Aufhebung Teilungsanspruch der Miteigentümer, bis 13.11.2067
13.11.2017 Beleg 390, ID 630

Dienstbarkeiten und Grundlasten
Keine

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

Fr. 700'000.-- Register-Schuldbrief Nr. 2704, Höchstzinsfuss 10 %
Bestimmungen gemäss separater Vereinbarung oder vierteljährliche Verzinsung, Zinsfuss wird vom Gläubiger festgesetzt, Kündigung jederzeit auf 3 Monate 17.04.2018 Beleg 132
Gläubiger: Liechtensteinische Landesbank Aktiengesellschaft, mit Sitz in Vaduz, Firmennummer FL-0001.000.289-1, fremdstaatl. jur. Person
mitverpfändet: Grundstück Nr. S20436, M40059
17.04.2018 Beleg 132

Stammgrundstück zu Grundstück Nr. S20436, S20430

Grundbuch Gemeinde Sevelen

Liegenschaft Nr. 1258, E-GRID CH258022774297
Plan Nr. 9, Bahnhofstrasse
759 m², Gebäude, Acker/Wiese/Weide (759 m²)
Mehrfamilienhaus Vers.-Nr. 2807, Bahnhofstrasse 20
Mutationsnr. LS001288, 22.01.2016 Beleg 24

Eigentümer
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S20430, Stockwerkeigentum Nr. S20431, je 135/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S20432, 141/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S20433, 130/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S20434, 119/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S20435, 176/1000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S20436, 164/1000 Miteigentum

Erwerbstitel
Begründung von Stockwerkeigentum 13.11.2017 Beleg 388

Anmerkungen
Perimeter zum Werdenberger Binnenkanal
02.11.1977 Beleg 350, ID 11

Stockwerkeigentumsanteile verpfändet
13.11.2017 Beleg 392, ID 1011

Vormerkungen
Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten
Last: Fuss- und Fahrwegrecht
zugunsten Grundstück Nr. 439
04.10.2002 Beleg 268, ID 10/026

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
zulasten Grundstück Nr. 438
08.09.2017 Beleg 292, ID 14

Recht: Überbaurecht für Tiefgarage
zulasten Grundstück Nr. 438
08.09.2017 Beleg 293, ID 15

Recht: Fusswegrecht
zulasten Grundstück Nr. 438
08.09.2017 Beleg 294, ID 16

Last: Benützungsrecht an Hofraum
zugunsten Grundstück Nr. 439
25.10.2017 Beleg 363, ID 17

Grundpfandrechte
Keine

Stammgrundstück zu Grundstück Nr. M40059, M40060

Grundbuch Gemeinde Sevelen

Stockwerkeigentum Nr. S20430, E-GRID CH427704224201
Bahnhofstrasse 20
135/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 1258
Sonderrecht an der Tiefgarage im Untergeschoss, laut Begründungserklärung mit Aufteilungsplänen Beleg 388/2017
13.11.2017 Beleg 388

Eigentümer
Jeweiliger Eigentümer von Miteigentumsanteil Nr. M40042, Miteigentumsanteil Nr. M40043, Miteigentumsanteil Nr. M40044, Miteigentumsanteil Nr. M40045, Miteigentumsanteil Nr. M40046, Miteigentumsanteil Nr. M40047, Miteigentumsanteil Nr. M40048, Miteigentumsanteil Nr. M40049, Miteigentumsanteil Nr. M40050, Miteigentumsanteil Nr. M40051, Miteigentumsanteil Nr. M40052, Miteigentumsanteil Nr. M40053, Miteigentumsanteil Nr. M40054, Miteigentumsanteil Nr. M40055, Miteigentumsanteil Nr. M40056, Miteigentumsanteil Nr. M40057, Miteigentumsanteil Nr. M40058, Miteigentumsanteil Nr. M40059, Miteigentumsanteil Nr. M40060, Miteigentumsanteil Nr. M40061, Miteigentumsanteil Nr. M40062, je 1/21 Miteigentum

Erwerbstitel
Begründung von Miteigentum 13.11.2017 Beleg 390

Anmerkungen
Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
13.11.2017 Beleg 389, ID 1007

Miteigentumsanteile verpfändet
13.11.2017 Beleg 392, ID 1013

Vormerkungen
Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten
Keine

Grundpfandrechte
Keine

Sevelen, 04.06.2019, 13.55 Uhr

Grundbuchamt Sevelen
Grundbuchverwalter



Fabian Oeler

geht an Liechtensteinische Landesbank Aktiengesellschaft, Städtle 44, 9490 Vaduz

5555.4680

Grundbuchamt
9475 Sevelen

Tagebuch/Beleg Nr.:_____

Erklärung zur Begründung von Stockwerkeigentum

Risch Werner, geboren 17.05.1956, männlich, von Buchs SG, verheiratet, An der Halde 41, LI-9495 Triesen / Liechtenstein

in dieser Erklärung Eigentümer genannt

ist Eigentümer des nachstehend beschriebenen Grundstückes:

Grundbuch Gemeinde Sevelen

Liegenschaft Nr. 1258, E-GRID CH258022774297
Plan Nr. 9, Bahnhofstrasse
759 m², Acker/Wiese/Weide (759 m²)
Mehrfamilienhaus Vers.-Nr. 2807, Bahnhofstrasse 20
Mutationsnr. LS001288, 22.01.2016 Beleg 24

Erwerbstitel
Kauf 30.09.2015 Beleg 311

Anmerkungen
Perimeter zum Werdenberger Binnenkanal
02.11.1977 Beleg 350, ID 11

Vormerkungen
Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten
Last: Fuss- und Fahrwegrecht
zugunsten Grundstück Nr. 439
04.10.2002 Beleg 268, ID 10/026

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
zulasten Grundstück Nr. 438
08.09.2017 Beleg 292, ID 14

Recht: Überbaurecht für Tiefgarage
zulasten Grundstück Nr. 438
08.09.2017 Beleg 293, ID 15

Recht: Fusswegrecht
zulasten Grundstück Nr. 438
08.09.2017 Beleg 294, ID 16

Last: Benützungsrecht an Hofraum
zugunsten Grundstück Nr. 439
25.10.2017 Beleg 363, ID 17

Grundpfandrechte
Pfandstelle 1
Fr. 2'286'000.-- Register-Schuldbrief Nr. 2545, Höchstzinsfuss 10 %
Bestimmungen gemäss separater Vereinbarung
Gläubiger: SIX SIS AG, mit Sitz in Olten, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-106.842.854
21.04.2016 Beleg 122

Aufteilung zu Stockwerkeigentum

Der Eigentümer erklärt, das Alleineigentum am vorstehend beschriebenen Grundstück mit dem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage Vers.-Nr. 2807 in Miteigentum umzuwandeln und die Miteigentumsanteile zu Stockwerkeigentum gemäss Art. 712a ff. ZGB auszugestalten. Es werden folgende Stockwerkanteile gebildet:

Grundstück Nr.	Beschreibung des Sonderrechtes und der Nebenräume	Wertquote
20430	Sonderrecht an der Tiefgarage im Untergeschoss in den Aufteilungsplänen hellgrau bemalt	135/1000
20431	Sonderrecht an der 3 1/2-Zimmerwohnung Nr. 1 im Erdgeschoss, nord in den Aufteilungsplänen ocker bemalt	135/1000
20432	Sonderrecht an der 3 1/2-Zimmerwohnung Nr. 2 im Erdgeschoss, süd in den Aufteilungsplänen hellgelb bemalt	141/1000
20433	Sonderrecht an der 3 1/2-Zimmerwohnung Nr. 3 im 1. Obergeschoss, nord in den Aufteilungsplänen altrosa bemalt	130/1000
20434	Sonderrecht an der 3 1/2-Zimmerwohnung Nr. 4 im 1. Obergeschoss, süd in den Aufteilungsplänen hellblau bemalt	119/1000

20435	Sonderrecht an der 4 1/2-Zimmer-Maisonettewohnung Nr. 5 im 2. Ober- und Dachgeschoss, nord in den Aufteilungsplänen braun bemalt	176/1000
20436	Sonderrecht an der 4 1/2-Zimmer-Maisonettewohnung Nr. 6 im 2. Ober- und Dachgeschoss, süd in den Aufteilungsplänen lindengrün bemalt	164/1000
Total		**1000/1000**

Aufteilungspläne

Die Aufteilung der einzelnen Stockwerkanteile ist aus den beiliegenden Plänen ersichtlich.

Folgende Pläne bilden Bestandteil dieser Begründungserklärung:

- Situation 1:500, datiert 9. August 2017
- Untergeschoss 1:200, datiert 9. August 2017
- Erdgeschoss 1:200, datiert 9. August 2017
- 1. Obergeschoss 1:200, datiert 9. August 2017
- 2. Obergeschoss 1:200, datiert 9. August 2017
- Dachgeschoss 1:200, datiert 9. August 2017

Die zu den einzelnen Stockwerkanteilen gehörenden und im Sonderrecht stehenden Räume und Nebenräume sind mit der betreffenden Nummer des Stockwerkanteiles gekennzeichnet und farbig bemalt.

Die gemeinschaftlichen Räume und Anlagen, an denen eine Sondernutzung besteht, sind mit derselben Farbe des Sonderrechtes schraffiert gekennzeichnet und im Reglement näher umschrieben.

Alle in den Plänen farblich nicht bemalten Räume und Anlagen sind gemeinschaftlich und werden von den Stockwerkeigentümern gemeinsam genutzt.

Den Aufteilungsplänen kommt nicht die Wirkung von Grundbuchplänen als öffentliche Urkunde im Sinne von Art. 950 ZGB zu. Massgebend für den Umfang der Stockwerke sind nicht die Einzeichnungen im Plan, sondern die tatsächlichen Verhältnisse am Bau.

Weitere Bestimmungen

1. **Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft**
   Die Benützung der gemeinschaftlichen Teile des Grundstückes, deren Unterhalt und Verwaltung sowie Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten und die Organisation der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft werden in einem Reglement festgelegt.

Dieses Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft wird in einem separaten Verfahren unterzeichnet und im Grundbuch zur Anmerkung angemeldet.

2. **Grundpfandrechte / Pfandrechtsverlegung**
   Das bisher zulasten des Grundstückes Nr. 1258 eingetragene Grundpfandrecht wird auf die neu gebildeten Stockwerkanteile, Grundstücke Nr. 20431 bis 20436 als Gesamtpfandrecht übertragen, worüber ein separater Vertrag abgeschlossen wird.

3. **Vorkaufs- und Einspracherecht der Stockwerkeigentümer**
   Auf die Begründung eines Vorkaufs- und Einspracherechtes gemäss Art. 712c ZGB wird vorläufig verzichtet.

4. **Gebühren**
   Die mit diesem Rechtsgeschäft zusammenhängenden amtlichen Kosten und die Gebühren des Grundbuchamtes bezahlt der Eigentümer.

5. **Verwaltung**
   Die Unterlagen und Rechnungen gehen an die Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft "Bahnhofstrasse 20", zHv Risch Werner, An der Halde 41, LI-9495 Triesen / Liechtenstein.

6. **Vertragsausfertigung**
   Diese Erklärung wird in einem Original ausgefertigt. Der Eigentümer erhält eine Kopie mit Eintragungsbescheinigung des Grundbuchamtes.

9475 Sevelen, 13. November 2017

Eigentümer

Öffentliche Beurkundung

Der Eigentümer hat diese Erklärung zur Begründung von Stockwerkeigentum gelesen und die beigefügten Aufteilungspläne eingesehen, den Inhalt genehmigt sowie diese Urkunde und die Aufteilungspläne unterzeichnet. Sie enthalten den mitgeteilten Parteiwillen.

9475 Sevelen, 13. November 2017, 14.15 Uhr

Grundbuchverwalter-Stv.

Grundbuchverwalter

Fabian Oeler

5555 4680

INHALTSÜBERSICHT

A) ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN 2

B) BENÜTZUNGSGRUNDSÄTZE 4

C) DAS VERHÄLTNIS DER STOCKWERKEIGENTÜMER ZUEINANDER 6

D) BAULICHE MASSNAHMEN 9

E) ERNEUERUNGSFONDS UND VERSICHERUNGEN 10

F) VERTEILUNG DER KOSTEN 11

G) ORGANE DER STOCKWERKEIGENTÜMER-GEMEINSCHAFT 13
Die Versammlung der Stockwerkeigentümer 13
Die Delegation der Stockwerkeigentümer 16
Der Verwalter 16

H) PROZESSFÜHRUNG 18

I) SANKTIONEN GEGEN STOCKWERKEIGENTÜMER 19

J) SCHLUSSBESTIMMUNGEN 20

A) ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 - Aufteilung der Liegenschaft

An der Liegenschaft Bahnhofstrasse 20, 9475 Sevelen, Grundstück Nr. 1258, GB Sevelen SG, besteht Stockwerkeigentum im Sinne von Art. 712a ff ZGB.

Jede Stockwerkeinheit ist ein Miteigentumsanteil, mit dem das Sonderrecht verbunden ist zum Zwecke, bestimmte Teile des Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen.

Die Aufteilung des Gebäudes in die einzelnen Stockwerkeinheiten ergibt sich aus den beim Grundbuchamt und beim Verwalter in je einem Exemplar hinterlegten Aufteilungsplänen.

Die in der Aufstellung über die Aufteilung aufgeführten Wertangaben dürfen nur mit der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und mit Genehmigung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer geändert werden. Auf Verlangen eines einzelnen Stockwerkeigentümers dürfen die Wertanteile nur geändert werden, wenn die Quoteneinteilung zufolge eines Irrtums unrichtig eingesetzt wurde oder wenn eine Änderung durch bauliche Veränderung des Gebäudes und/oder der Umgebung gerechtfertigt ist.

Art. 2 - Zu Sonderrecht ausgeschiedene Teile

Die Liegenschaft ist gemäss Eintrag im Grundbuch in folgende Stockwerkeinheiten eingeteilt:

Grundstücknummer	Interne Nummer	Beschreibung des Sonderrechtes und der Nebenräume	Farbe im Aufteilungsplan	Wertquote
20430	0	Tiefgarage im Untergeschoss	hellgrau	135 / 1000
20431	1	3 ½-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss Nord	ocker	135 / 1000
20432	2	3 ½-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss Süd	hellgelb	141 / 1000
20433	3	3 ½-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss Nord	altrosa	130 / 1000
20434	4	3 ½-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss Süd	hellblau	119 / 1000
20435	5	4 ½-Zimmer-Maisonette-Wohnung im 2. Ober- und Dachgeschoss Nord	braun	176 / 1000
20436	6	4 ½-Zimmer-Maisonette-Wohnung im 2. Ober- und Dachgeschoss Süd	lindengrün	164 / 1000
Total				1000 / 1000

Das Sonderrecht eines jeden Miteigentümers umfasst alle Bauteile seines Anteils, welche beseitigt oder umgestaltet werden können, ohne dass dadurch der Bestand, die Festigkeit, die konstruktive Gliederung oder die äussere Gestalt des Gebäudes verändert oder die Sonderrechte anderer Miteigentümer beeinträchtigt werden..

Gegenstand des Sonderrechtes sind die Wohnungen und die Tiefgarage sowie die zu all diesen Räumen gehörenden Bestandteile.

Gegenstand des Sonderrechtes sind insbesondere:

- die nichttragenden Zwischenwände innerhalb der Stockwerkanteile (unter Vorbehalt von Art. 5 Ziff. 2 nachstehend);
- Bodenbeläge, Wand- und Deckenverkleidungen;
- die Türen (ausgenommen die Türen gegen gemeinschaftliches Eigentum);

- alle Schrank-, Küchen- und sonstigen Einbauten;
- die Sanitäreinrichtungen: Bad-, Dusche- und WC-Anlagen;
- allfällige Cheminee- oder Schwedenöfen;
- Heizungs-, Lüftungs- und Warmwasserversorgungsanlagen in den Sonderrechten; alle Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, von ihren Abzweigungen von den gemeinschaftlichen Leitungen an (wie Wasser, Lüftung, Heizung, Elektrisch, Fernsehen, Telefon usw.). Durchgangsleitungen sind vom Sonderrecht ausgenommen.

Art. 3 - Gemeinschaftliche Teile

Gemeinschaftlich sind alle Gebäudeteile, welche im Begründungsakt und in den dazugehörigen Aufteilungsplänen nicht zu Sonderrecht ausgeschieden sind, insbesondere:

- der Grund und Boden der Liegenschaft
- Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und die Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind;
- Teile, welche die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen;
- alle Anlagen und Einrichtungen, die auch den anderen Stockwerkeigentümern oder mehreren von ihnen für die Benützung ihrer Räume dienen, gleichgültig, ob sich diese innerhalb oder ausserhalb der Räume befinden, an denen Sonderrecht besteht (z.B. Abzugsanlagen, Kamine, Lichtschächte, Verteilschränke etc.).

Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören auch:

- der Eingang, das Treppenhaus samt Gängen sowie der Liftschacht samt Liftanlage;
- die Briefkastenanlage, der Kehrichtsammelplatz samt Container;
- allgemeine Verkehrsflächen, die Fusswege, die Zugangsrampe, die Besucherparkplätze und die Gartenanlage inkl. Spielbereichen samt Gerätschaften;
- alle Fenster, Fensterläden, Lamellenstoren und die Abschlusstüren;
- die für den gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, wie z.B. Technikraum inkl. Installationen und Einrichtungen, Wasch-/Trocknungsraum, Velo-/Geräteraum;
- der von den Stockwerkeigentümern gebildete Erneuerungsfonds (Art. 18).

Vorbehalten bleiben Sondernutzungsrechte an gemeinschaftlichen Teilen zugunsten einzelner Stockwerkeinheiten gemäss Art. 4 Ziff. 4 dieses Reglementes sowie Dienstbarkeiten gemäss Grundbuch.
Gemeinschaftlich sind ebenfalls alle mit dem Stammgrundstück zusammenhängenden vertraglichen und gesetzlichen Rechte und Pflichten wie z.B. Dienstbarkeiten usw.

B) BENÜTZUNGSGRUNDSÄTZE

Art. 4 – Gebrauchsanweisung

1. Zweckbestimmung des Gebäudes

Die Sonderrechte dürfen nur zu den im Begründungsakt und in diesem Reglement umschriebenen Zwecken Verwendung finden.

Die Sonderrechte sind in erster Linie für Wohnzwecke / stille Gewerbe im Erd- bis Dachgeschoss bestimmt bzw. dient als Tiefgarage im Untergeschoss.

Die Verwendung zu anderen als im Begründungsakt oder im Reglement vorgesehenen Zwecken ist nur gestattet, wenn dadurch die anderen Stockwerkeigentümer in ihrem ruhigen Wohnen oder auf andere Weise nicht gestört werden und damit keine erhöhte Abnutzung der in gemeinschaftlichem Eigentum stehenden Gebäudeteile verbunden ist sowie der gute Ruf der Liegenschaft nicht geschädigt wird.

2. Vermietung und Untervermietung von Stockwerkanteilen

Im Falle einer Vermietung oder Untervermietung eines Stockwerkanteils ist der Mieter, bzw. der Untermieter gehalten, die Bestimmungen des vorliegenden Reglementes sowie der Hausordnung, die Anordnungen des Verwalters und die Beschlüsse der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft einzuhalten wie ein Eigentümer.

Gegenüber der Gemeinschaft ist der Eigentümer des vermieteten Objekts für die Einhaltung dieser Vorschriften verantwortlich. Für allfälligen Schaden, welcher der Mieter an gemeinschaftlichen Räumen und/oder Teilen verursacht, ist gegenüber der Gemeinschaft der Eigentümer solidarisch mit dem Mieter haftbar.

Die Vermietung und Untervermietung eines Sonderrechtes sowie Mieterwechsel sind dem Verwalter jeweils zehn Tage vor Mietantritt durch den Eigentümer unaufgefordert bekanntzugeben.

3. Benützung der gemeinschaftlichen Räume und Anlagen im Allgemeinen

Die in den Aufteilungsplänen des Begründungsaktes nicht farbig gekennzeichneten Räume und Anlagen sind gemeinschaftliches Eigentum der Stockwerkeigentümer und stehen diesen zur allgemeinen Benützung zur Verfügung. (Vorbehalten bleiben Sondernutzungsrechte an gemeinschaftlichen Teilen zugunsten einzelner Stockwerkeinheiten gemäss Art. 4 Ziff. 4 dieses Reglementes sowie Dienstbarkeiten gemäss Grundbuch.)

Das Eigentum an einem Miteigentumsanteil (oder mehreren) an der Tiefgarage (Autoeinstellplatz) ohne gleichzeitiges Eigentum an einer Wohnung berechtigt nicht zum Mitbenutzen der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft. Von dieser Bestimmung ausgenommen sind gemeinschaftliche Teile der Liegenschaft (bspw. Zugangswege, Eingangsbereiche, Treppenhaus, usw.), welche als Zugang bzw. Zufahrt zu den betreffenden Einheiten dienen.

Der direkte Hauszugang aus der Tiefgarage muss gemäss brandschutztechnischer Baubewilligung stets ungehindert genutzt werden können. Demzufolge sind das Nachrüsten dieser Türe mit Schliess-Systemen und das Abschliessen zu keiner Zeit gestattet. Die Stockwerkeigentümer haften bei Zuwiderhandlung im Schadenfall als Werkeigentümer.

Die Benützung des gemeinschaftlichen Eigentums wird durch eine Hausordnung geregelt, welche mit Stimmenmehrheit der Stockwerkeigentümer beschlossen und abgeändert werden kann.

4. Sondernutzungsrechte

Verschiedenen Stockwerkeigentümern werden alleinige und ausschliessliche Benützungsrechte an gemeinschaftlichen Teilen und Flächen der Liegenschaft zugewiesen. Diesen einzelnen Stockwerkeigentümern stehen diese Sondernutzungsrechte an jenen Flächen und Anlagen zu, welche in den Aufteilungsplänen des

Begründungsaktes mit den Sonderrechtsfarben ihrer Stockwerkanteile schraffiert gekennzeichnet sind. Zur Sondernutzung gehören auch die diesen Nutzflächen dienenden Anlagen und Einrichtungen.

Diese Sondernutzungsrechte können nur mit Zustimmung der Berechtigten und Ihrer Grundpfandgläubiger sowie mit Zustimmung der Versammlung der Stockwerkeigentümer geändert oder aufgehoben werden.

Es bestehen folgende Sondernutzungsrechte:

Grundstück-nummer	Interne Nummer	Beschreibung des Sonderrechtes und der Nebenräume	Farbe im Aufteilungsplan	Sondernutzung Fläche/Anlagen
20431	1	3 ½-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss Nord	ocker	Keller im UG Sitzplatz im EG
20432	2	3 ½-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss Süd	hellgelb	2 Keller im UG Sitzplatz im EG
20433	3	3 ½-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss Nord	altrosa	Keller im UG Balkon im 1. OG
20434	4	3 ½-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss Süd	hellblau	Keller im UG Balkon im 1. OG
20435	5	4 ½-Zimmer-Maisonette-Wohnung im 2. Ober- und Dachgeschoss Nord	braun	Keller im UG Balkon im 2. OG
20436	6	4 ½-Zimmer-Maisonette-Wohnung im 2. Ober- und Dachgeschoss Süd	lindengrün	Keller im UG Balkon im 2. OG

Die Pflege, die Reinigung, der Unterhalt und die Erneuerung der zu Sondernutzung zugewiesenen Flächen und Einrichtungen gehen vollumfänglich zulasten der jeweiligen Berechtigten.

Die jeweiligen Eigentümer von Einheiten im Erdgeschoss, denen ausschliessliche Benützungsrechte an Grünbereichen zugeschieden werden, haben Vertretern und Beauftragten der Gemeinschaft soweit erforderlich den Zutritt und den Aufenthalt auf ihren Sondernutzungsflächen zum Zwecke des Unterhalts und der Pflege der durch die Beauftragten der Gemeinschaft zu unterhaltenden Bepflanzungen, Einrichtungen und dergleichen zu gestatten. Diese Inanspruchnahme soll jedoch rücksichtsvoll und nicht zur Unzeit erfolgen.

Die Rasenflächen sind als Ziergarten zu unterhalten. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit einer Höhe von mehr als 1.50 m ist grundsätzlich untersagt. Die Sondernutzungsberechtigten mit Rasenflächen über unterirdischen Bauteilen dürfen nur Pflanzen verwenden, welche für Flachdächer geeignet sind. Die Umzäunung der ausgeschiedenen Flächen ist mit einem Maschendrahtzaun mit einer Höhe von maximal 1 m grundsätzlich erlaubt. Für andere oder weitergehende Umzäunungen ist vorgängig die Zustimmung des Verwalters einzuholen. Wird diese verweigert, kann der betroffene Stockwerkeigentümer verlangen, dass sein Anliegen auf die nächste ordentliche Eigentümerversammlung traktandiert wird und die Versammlung über sein Anliegen befindet.

Die innerhalb und/oder ausserhalb von Sondernutzungsbereichen eingebrachten Bepflanzungen (Bäume, Sträucher, Hecken o.a.) sind mindestens in diesem Umfang beizubehalten. Hecken sind so unter Schnitt zu halten, dass sie die Höhe von 2.00 m nicht überschreiten. Die Bepflanzung hat einen nach ortsüblicher Auffassung gepflegten Eindruck zu hinterlassen.

5. Wahrung der einheitlichen Gestalt der Liegenschaft

Zur Wahrung der einheitlichen Gestalt der Liegenschaft dürfen ohne Zustimmung der Versammlung der Stockwerkeigentümer seitens der einzelnen Stockwerkeigentümer keine Vorkehrungen getroffen werden, die eine Änderung am Aussehen des gemeinschaftlichen Eigentums herbeiführen. In diesem Sinne ist u.a. auch das Anbringen von Beschriftungen, (Parabol-)Antennen usw. durch die Stockwerkeigentümer gemeinsam zu lösen.

Veränderungen: Die Fassaden- und Umgebungsgestaltung sowie das Anbringen von Wind-/Sichtschutzvorrichtungen bei Sitzplätzen, Balkonen, Terrassen usw. dürfen nach dem Wohnungsbezug nur in Rücksprache

mit dem Architekten und mit dessen Zustimmung erfolgen (geistiges Eigentum). Die Koordination muss über die Verwaltung erfolgen.

6. Hausordnung

Die Benützung des gemeinschaftlichen Eigentums wird durch eine Hausordnung geregelt. Diese kann mit Stimmenmehrheit der Stockwerkeigentümer abgeändert werden.

7. Dienstbarkeiten

Die Erschliessung des Mehrfamilienhauses sowie der Tiefgarage erfolgt über die Nachbarparzelle Nr. 438. Die entsprechenden Zugangs- und Zufahrtsrechte sind mit Grunddienstbarkeitsverträgen geregelt, welche im Grundbuch eingetragen sind.

C) DAS VERHÄLTNIS DER STOCKWERKEIGENTÜMER ZUEINANDER

Art. 5 - Rechte des Stockwerkeigentümers innerhalb seines Sonderrechtes

1. Benützung

Jeder Stockwerkeigentümer ist im Rahmen von Art. 4 des vorliegenden Reglementes in der Benützung und Gestaltung seiner eigenen Räume grundsätzlich frei und nur den Beschränkungen unterworfen, welche notwendig sind, damit jeder andere Stockwerkeigentümer in den gleichen Rechten nicht gestört wird und die Interessen der Gemeinschaft nicht beeinträchtigt werden.

2. Bauliche Änderungen

Jeder Stockwerkeigentümer darf die Räume nach seinen Wünschen ausgestalten.

Umbauten und Einbauten, die das gemeinschaftliche Eigentum und/oder die Räumlichkeiten eines anderen Stockwerkeigentümers in Mitleidenschaft ziehen würden, bedürfen jedoch der Genehmigung des Verwalters und der betroffenen Stockwerkeigentümer. Solche baulichen Veränderungen dürfen nur nach Rücksprache mit dem Verwalter ausgeführt werden.

Der Stockwerkeigentümer kann die notwendigen Reparaturen anordnen und sich hierfür die geeigneten Firmen auswählen.

Fachgerecht ausgeführte Veränderungen an der Dachhaut sind den Eigentümern der Maisonette-Wohnungen im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss für den Einbau von (zusätzlichen) Kaminzügen oder Dachflächenfenstern auf eigene Rechnung grundsätzlich erlaubt, sofern eine baupolizeiliche Bewilligung vorliegt. Solche baulichen Veränderungen dürfen nur mit Zustimmung des Verwalters ausgeführt werden.

3. Vorgehen bei Verweigerung der Zustimmung des Verwalters

In den Fällen von Art. 5 Ziff. 2 kann bei Verweigerung der Zustimmung des Verwalters der betroffene Stockwerkeigentümer auf eigene Kosten die Einberufung der (ausserordentlichen) Versammlung der Stockwerkeigentümer verlangen, welche durch Mehrheitsbeschluss über das Begehren entscheidet. Alternativ kann der betroffene Stockwerkeigentümer verlangen, dass sein Anliegen ohne zusätzliche Kostenfolge auf die nächste ordentliche Eigentümerversammlung traktandiert wird.

4. Aufteilung eines Sonderrechtes

Jeder Stockwerkeigentümer hat das Recht, seinen Stockwerkanteil mit Zustimmung der Versammlung der Stockwerkeigentümer in weitere Stockwerkanteile aufzuteilen. Eine Verweigerung der Zustimmung kann

nur aus wichtigen Gründen erfolgen. Der Zugang über gemeinschaftliches Eigentum muss jedoch gewahrt bleiben, beziehungsweise geschaffen werden.

Die Kosten der daraus notwendigen Abänderung der Stockwerkeigentumsbegründung gehen zulasten des Eigentümers, welcher seinen Stockwerkanteil aufteilt.

5. Zusammenlegung von Sonderrechten

Innerhalb des Mehrfamilienhauses können vertikal oder horizontal aneinandergrenzende Stockwerkeinheiten miteinander verbunden werden, soweit dadurch Bestand, konstruktive Gliederung oder die Festigkeit des Gebäudes, die Räume anderer Stockwerkeigentümer oder die äussere Gestalt und Erscheinung des Gebäudes nicht berührt werden. Der Rückbau muss möglich bleiben. In baupolizeilicher Hinsicht fallen derartige Massnahmen in die Eigenverantwortung des betreffenden Stockwerkeigentümers.

6. Schutzraum

Ein Schutzraum wird nicht erstellt. Schutzraumplätze wurden durch den Ersteller bei der Gemeinde Sevelen eingekauft.

Art. 6 - Rechte der Stockwerkeigentümer gegenüber der Gemeinschaft

Jeder Stockwerkeigentümer ist berechtigt, das gemeinschaftliche Eigentum in einer Weise zu benutzen, wie dies mit den gleichen Rechten jedes einzelnen Stockwerkeigentümers und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.

Art. 7 - Pflichten des Stockwerkeigentümers bezüglich seiner Räumlichkeiten

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, sein Sonderrecht ordnungsgemäss zu nutzen und instand zu halten, wie es zur Erhaltung der Gebäude in einwandfreiem Zustand und gutem Aussehen erforderlich ist, insbesondere:

- die Fussböden seiner Räume nicht übermässig zu belasten;
- in seinen Räumen und auch in denjenigen Räumlichkeiten des gemeinschaftlichen Eigentums feuergefährliche und explosive Stoffe nur nach feuerpolizeilichen Vorschriften zu lagern;
- für entsprechende Reinigung, Lüftung und Heizung zu sorgen und geeignete Massnahmen zur Vermeidung von Frostschäden zu ergreifen;
- seine Räume von Ungeziefer freizuhalten und es bei dessen Auftreten unverzüglich durch wirksame Massnahmen zu bekämpfen;
- Versorgungs- und Abflussleitungen sowie Heizungsanlagen sachgemäss zu behandeln und auftretende Schäden unverzüglich zu beseitigen;
- keine Bauteile zu verändern, die das Aussehen der Liegenschaft beeinträchtigen;
- keinen übermässigen Lärm zu verursachen, welcher ein ruhiges Wohnen verunmöglichen würde.

Jeder Stockwerkeigentümer trägt die Kosten für den Unterhalt, die Erneuerung und die Instandhaltung aller Einrichtungen und Installationen, die in seinem Sonderrecht stehen. Zulasten des einzelnen Stockwerkeigentümers gehen insbesondere die Kosten für den ordnungsgemässen Unterhalt und die Erneuerung der zu seiner Stockwerkeinheit gehörenden Fenster, Storen, Rollläden und Sonnenschutzeinrichtungen inkl. Antriebsvorrichtungen sowie Abschlusstüren, auch wenn diese Einrichtungen Bestandteile des gemeinschaftlichen Eigentums bilden. Sanierungen, Erneuerungen und Ersatz von Gebäudeteilen dürfen die optische Erscheinung des Gebäudes nicht tangieren.

Sofern der Stockwerkeigentümer Unterhaltsarbeiten unterlässt, die im Interesse des ganzen Gebäudes bzw. der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft geboten sind, kann der Verwalter unter Einhaltung einer vierzehntägigen Anzeigefrist, in dringenden Fällen auch ohne vorangegangene Anzeige, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des säumigen Stockwerkeigentümers veranlassen.

Gegenüber einer solchen Anordnung kann der Stockwerkeigentümer innert vierzehn Tagen Rekurs an die Stockwerkeigentümerversammlung erheben, die über die Vornahme der betreffenden Arbeiten entscheidet.

Der Stockwerkeigentümer hat den Vertretern und Beauftragten der Gemeinschaft den Zutritt und den Aufenthalt in seinen Räumen zum Zwecke der Feststellung und Behebung von Schäden sowie zu Erneuerungs- und Umbauarbeiten an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes zu gestatten. Diese Inanspruchnahme soll jedoch rücksichtsvoll und nicht zur Unzeit erfolgen.

Art. 8 - Pflichten des Stockwerkeigentümers gegenüber der Gemeinschaft

Jeder Stockwerkeigentümer hat die sich im gemeinschaftlichen Eigentum befindlichen Bauteile, Anlagen und Einrichtungen mit Sorgfalt zu behandeln und sich auch einer übermässigen Beanspruchung derselben zu enthalten.

Nicht gestattet ist insbesondere:

- irgendwelche baulichen Änderungen an gemeinschaftlichen Teilen der Gebäude und an dessen Untergrund sowie an der Liegenschaft überhaupt vorzunehmen;
- die allgemeinen Flächen mit Bauwerken und Materialien zu belegen, irgendwelche Gegenstände zu lagern oder abzustellen oder Zierstücke aufzustellen und Dekorationen anzubringen, welche den freien Durchgang hindern oder die gute Ordnung und das Aussehen der Gebäude beeinträchtigen;
- die Namenschilder bei den Eingangstüren und an der Fassade an anderen als den dafür bestimmten Stellen und in anderer als der von den Stockwerkeigentümern gemeinsam vorgeschriebenen Grössen, Ausführung und Anordnung anzubringen.

Jeder Stockwerkeigentümer hat sich an die Hausordnung zu halten. Er hat dafür besorgt zu sein, dass auch die anderen Personen seines Haushaltes oder Betriebes sowie die bei ihm verkehrenden Drittpersonen die Hausordnung einhalten.

Art. 9 - Mehrheit von Berechtigten an einem Stockwerkanteil

Befindet sich ein Sonderrecht im gemeinschaftlichen Eigentum mehrerer Personen, z.B. im Miteigentum, so haben die Berechtigten innerhalb Monatsfrist seit deren Übernahme einen bevollmächtigten Vertreter für alle Angelegenheiten ihres Sonderrechtes aus ihren Reihen zu bestellen.

Sind an einem Sonderrecht mehrere Personen beteiligt, so haften sie für den betreffenden Kostenanteil (vgl. Abschnitt F - Verteilung der Kosten) solidarisch.

Art. 10 - Verantwortlichkeit gegenüber der Gemeinschaft

Jeder Stockwerkeigentümer haftet gegenüber der Gemeinschaft und jedem einzelnen Stockwerkeigentümer für Schäden, welche durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Instandhaltungsverpflichtung an ihren Räumlichkeiten oder am gemeinschaftlichen Eigentum entstanden sind. Dies gilt auch für Schäden, die durch Personen seines Haushaltes verursacht werden oder durch sonstige Personen, denen er die Benützung im Sonderrecht oder in gemeinschaftlichem Eigentum stehender Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen überlässt. Er haftet nicht, wenn er beweist, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat.

Bei schweren Verletzungen der Sorgfalts- und Rücksichtnahme- oder Instandstellungspflichten bleibt der Ausschluss gemäss Art. 649 ZGB vorbehalten.

Art. 11 - Stockwerkeigentümer mit Sitz im Ausland

Stockwerkeigentümer mit Sitz im Ausland haben einen in der Schweiz wohnenden Zustellungsbevollmächtigten zu bezeichnen.

Art. 12 - Veräusserungen des Stockwerkeigentums

Auf die Begründung eines Vorkaufs- und Einspracherechtes gemäss Art. 712c ZGB wird vorläufig verzichtet.

Art. 13 - Beeinträchtigung oder Störungen durch Mieter eines Stockwerkanteiles

Wenn Mieter Beeinträchtigungen oder Störungen verursachen, kann die Gemeinschaft nach wiederholt erfolglosen Reklamationen verlangen, dass der Mietvertrag durch Kündigung oder gegebenenfalls durch Rücktritt aus wichtigen Gründen aufgelöst wird.

Die Aufforderung zur Auflösung des Mietvertrages erfolgt durch den Verwalter aufgrund eines Mehrheitsbeschlusses der Stockwerkeigentümer.

D) BAULICHE MASSNAHMEN

Art. 14 - Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten

1. Die Gemeinschaft ist verpflichtet, die notwendigen Massnahmen wie Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten, die für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft und des Gebäudes erforderlich sind, ausführen zu lassen.

2. Die laufenden kleinen Reparaturen des gemeinschaftlichen Eigentums bis zu einem Gesamtwert von CHF 5'000.- pro Jahr werden vom Verwalter in eigener Kompetenz angeordnet. Reparaturen und einzelne Ausgaben mit Kostenfolge von mehr als CHF 5'000.- bedürfen der Zustimmung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer mit einfacher Mehrheit - in dringenden Fällen der Zustimmung durch die Delegation.

3. Kommt ein Beschluss nicht innert nützlicher Frist oder nicht in zweckgenügender Weise zustande oder bleibt ein solcher unausgeführt, so kann jeder Stockwerkeigentümer durch richterliche Verfügung die Durchführung der nötigen Massnahmen auf Kosten der Gemeinschaft veranlassen.

4. Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, den Verwalter und die Delegation über drohenden oder bereits entstandenen Schaden sofort in Kenntnis zu setzen. Wenn der Verwalter nicht rechtzeitig dringliche Massnahmen ergreift, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren, kann nötigenfalls jeder Stockwerkeigentümer solche Massnahmen ergreifen.

5. Die Kosten für die notwendigen Massnahmen und Reparaturen tragen die Stockwerkeigentümer nach Massgabe ihrer Wertquoten.

Art. 15 - Nützliche Änderungen an der Liegenschaft

Erneuerungs- und Umbauarbeiten, welche eine Erhaltung oder Erhöhung des Wertes oder eine Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder der Gebrauchsfähigkeit bezwecken, können mit der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, welche zugleich mehr als die Hälfte der Wertanteile vertreten, beschlossen werden.

Darunter fallen besonders auch jene Massnahmen, mit welchen verhindert werden soll, dass die Gebäude und dessen Einrichtungen und Anlagen veralten und infolgedessen die Liegenschaft von der allgemeinen Werterhöhung ausgeschlossen bleibt.

Verlangt die Änderung von einem Stockwerkeigentümer Aufwendungen die ihm nicht zumutbar sind, weil diese beispielsweise in einem Missverhältnis zum Wert seines Stockwerkanteils stehen, so kann diese ohne seine Zustimmung durchgeführt werden, wenn die übrigen Stockwerkeigentümer seinen Kostenanteil auf sich nehmen, soweit dieser den ihm zumutbaren Betrag übersteigt.

Art. 16 - Massnahmen die der Verschönerung und Bequemlichkeit dienen

Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die lediglich oder überwiegend der Verschönerung der Liegenschaft oder einer grösseren Bequemlichkeit dienen, ohne deren Wirtschaftlichkeit zu verbessern, dürfen zulasten der Gemeinschaft nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer vorgenommen werden.

Mit einer Mehrheit aller Stockwerkeigentümer nach Personen und Anteilen können diese Arbeiten trotzdem durchgeführt werden, wenn die sich freiwillig am Projekt beteiligenden Stockwerkeigentümer allein die Kosten tragen. Die übrigen Stockwerkeigentümer sind von der Benützung der dadurch neu geschaffenen Anlagen und Einrichtungen ausgeschlossen, solange sie nicht den entsprechenden Anteil an die ursprünglichen Kosten nachträglich erbringen.

Art. 17 - Zerstörung und Wiederaufbau des Gebäudes

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. Hierfür gelten die Bestimmungen von Art. 49.
Die Stockwerkeigentümer, welche die Gemeinschaft fortsetzen wollen, können die Aufhebung durch Abfinden der übrigen zum Verkehrswert im Falle des Wiederaufbaus abwenden.
Bezüglich der Zumutbarkeit des Wiederaufbaus sind die Bestimmungen über nützliche Änderungen an der Liegenschaft analog anwendbar (Art. 15).

E) ERNEUERUNGSFONDS UND VERSICHERUNGEN

Art. 18 - Erneuerungsfonds

Zur Deckung der Kosten von Erneuerungsarbeiten an den gemeinsamen Gebäudeteilen sowie von Ersatz- oder Neuanschaffungen gemeinschaftlicher Einrichtungen, wird ein Erneuerungsfonds gebildet. Der Erneuerungsfonds wird ab drittem Geschäftsjahr nach erfolgter Stockwerkeigentumsbegründung durch jährliche Beiträge geäufnet. Bis der Fonds 5 % des Versicherungsneuwertes erreicht hat, sind jährlich 0,3 % des Versicherungsneuwertes einzuzahlen. Die Beiträge der einzelnen Stockwerkeigentümer werden im Verhältnis ihrer Wertquoten festgelegt. Der Fonds wird auf den Namen der Gemeinschaft angelegt, und zwar unabhängig vom üblichen Verwaltungsfonds. Der Erneuerungsfonds ist, von einer im Bedarfsfall sofort zur Verfügung stehenden Summe abgesehen, auf einem Sparkonto oder in sicheren, festverzinslichen Wertpapieren anzulegen. Zeichnungsberechtigt ist der Verwalter in Verbindung mit einem von der Eigentümerversammlung bezeichneten Stockwerkeigentümer (Delegation).

Über Aufwendungen zulasten des Erneuerungsfonds beschliesst die Eigentümerversammlung, wobei dieser Beschluss mit einfacher Mehrheit der stimmenden Stockwerkeigentümer, die zugleich mehr als die Hälfte der Wertanteile vertreten, gefasst wird. Vorbehalten bleibt die Bestreitung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten, für deren Bezahlung dem Verwalter keine anderen Mittel zur Verfügung stehen.
Die Stockwerkeigentümer haben bei Veräusserung ihres Anteils keinen Anspruch auf Rückerstattung ihrer Einzahlungen.

Art. 19 - Versicherungen

Für die Gebäude einschliesslich der einzelnen Sonderrechtsanteile besteht eine Versicherung gegen Feuer- und Elementarschäden, nämlich die der kantonalen Gebäudeversicherung. Ausserdem sind für die Liegenschaft eine Haushaftpflichtversicherung und Wasserschadenversicherung abgeschlossen worden. Diese Versicherungsverträge sind von der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer zu übernehmen. Die Versicherungsprämien sind von den einzelnen Stockwerkeigentümern im Verhältnis ihrer Wertquoten zu entrichten.

Die aufgeführten Risiken sind auch nach Ablauf der Verträge weiter zu versichern. Durch Mehrheitsbeschluss der Stockwerkeigentümer kann lediglich eine andere Versicherungsgesellschaft gewählt oder es können die Vertragsbedingungen geändert werden.

Der Abschluss weiterer Versicherungsverträge fällt in die Kompetenz der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft. Ein Stockwerkeigentümer, der seine Räume mit ausserordentlichen Aufwendungen baulich ausgestaltet hat, ist zur Leistung eines zusätzlichen Prämienanteils verpflichtet, wenn er nicht eine Zusatzversicherung auf eigene Rechnung abschliesst.

F) VERTEILUNG DER KOSTEN

Art. 20 - Allgemeine Beitragspflichten gemäss Wertquoten

Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, nach Massgabe seiner Wertquote für nachstehende Kosten und Lasten gemeinschaftlichen Eigentums aufzukommen:

1. Kosten für laufenden Unterhalt (inkl. allgemeinen Reinigungsarbeiten), Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile sowie Anlagen und Einrichtungen der Liegenschaft;

2. Die Kosten des Betriebes der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen (soweit nicht nachstehend eine besondere Verteilung vorgesehen ist);

3. Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungsarbeiten und Umbauten, einschliesslich der Beiträge für den Erneuerungsfonds (Art. 18);

4. Die anteilmässigen Kosten für den laufenden Unterhalt, die Instandstellung und die Erneuerung der gemeinsamen Anlagen und Einrichtungen (ausgenommen Sondernutzungsrechte);

5. Liegenschaftssteuern sowie öffentlich-rechtliche Beiträge und Abgaben, soweit sie der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft insgesamt auferlegt werden;

6. Prämien der gemeinschaftlichen Versicherungen (Art. 19);

7. Die Kosten der Verwaltungstätigkeit, insbesondere die Entschädigung, welche dem Verwalter gemäss Vereinbarung zu entrichten ist;

8. Alle übrigen von der Gemeinschaft zu tragenden Kosten, sofern nicht eine andere Verteilung ausdrücklich vorgesehen ist.

Art. 21 - Besondere Berechnung der Beitragspflichten

Folgende Kosten werden nach dem effektiven Verbrauch, resp. wo dieser nicht gemessen werden kann, pro Quadratmeter Nutzfläche unter den Stockwerkeinheiten aufgeteilt:

- Heizkosten
- Wasserverbrauchskosten

Zielsetzung bleibt in jedem Fall eine möglichst verbrauchsorientierte Kostenaufteilung.

Folgende Kosten werden pro Wohnungs-Stockwerkanteil zu gleichen Teilen aufgeteilt:

- TV- und Radio-Anschlussgebühren

Die Kosten für Betrieb, Unterhalt, Service usw. der Liftanlage werden gemäss folgendem Liftkosten-Verteilschlüssel abgerechnet und auf die einzelnen Stockwerkeinheiten verteilt.

Grundstück-nummer	Interne Nummer	Beschreibung des Sonderrechtes und der Nebenräume	Farbe im Aufteilungsplan	Kostenanteil
20430	0	Tiefgarage im Untergeschoss	hellgrau	18.68%
20431	1	3 ½-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss Nord	ocker	3.82%
20432	2	3 ½-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss Süd	hellgelb	4.38%
20433	3	3 ½-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss Nord	altrosa	11.95%
20434	4	3 ½-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss Süd	hellblau	11.07%
20435	5	4 ½-Zimmer-Maisonette-Wohnung im 2. Ober- und Dachgeschoss Nord	braun	25.95%
20436	6	4 ½-Zimmer-Maisonette-Wohnung im 2. Ober- und Dachgeschoss Süd	lindengrün	24.15%
Total				100.00%

Art. 22 - Beschränkung der Beitragspflicht auf einzelne Stockwerkeigentümer

Die Kosten für den Unterhalt, die Reparaturen und die Erneuerungen von gemeinschaftlichen Teilen und Einrichtungen, welche nicht allen Stockwerkeigentümern dienen, werden nur unter die davon profitierenden Stockwerkeigentümer verteilt, ebenso die Kosten für Einrichtungen und Anlagen, deren Benutzung nicht allen Stockwerkeigentümern offensteht. Der freiwillige Verzicht auf die Mitbenützung von gemeinschaftlichen Teilen und Einrichtungen entbindet nicht von der anteilmässigen Kostentragung.
Ein Stockwerkeigentümer, der durch Umstände, die auf sein Verhalten zurückgehen, die gemeinschaftlichen Lasten erhöht, hat für die daraus erwachsenden Aufwendungen allein aufzukommen.

Art. 23 - Budget des Verwalters über die Kosten
Auf die ordentliche Jahresversammlung hin ist vom Verwalter für das beginnende Geschäftsjahr ein Budget der Ausgaben der verschiedenen Kosten gemäss Art. 20 bis 22 vorstehend aufzustellen und zusammen mit dem Entwurf einer provisorischen Verteilungsliste auf die einzelnen Stockwerkeigentümer der Eigentümerversammlung vorzulegen.

Art. 24 - Fälligkeiten der Beiträge der Stockwerkeigentümer

Die Stockwerkeigentümer leisten angemessene Vorschüsse an die gemeinschaftlichen Kosten; davon sind das erste Drittel am 31. Januar, das zweite Drittel am 30. Juni und das letzte Drittel am 30. September fällig. Die Zahlungen haben auf das Konto der Gemeinschaft zu erfolgen.

Die auf Januar zu erbringende Zahlung entspricht in der Höhe, der auf 30. September des Vorjahres erbrachten Zahlung; die beiden weiteren Zahlungen richten sich in der Höhe nach dem von der Eigentümerversammlung

genehmigten Budget und der provisorischen Verteilungsliste. Schuldner der nicht durch Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Stockwerkeigentümer am Ende des Geschäftsjahres.

Zur Sicherung der Beiträge der Stockwerkeigentümer gelten die gesetzlichen Bestimmungen von Art. 712i und 712k ZGB (gesetzliches Pfand- und Retentionsrecht).

G) ORGANE DER STOCKWERKEIGENTÜMER-GEMEINSCHAFT

Die Organe der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft sind die Stockwerkeigentümerversammlung, die Delegation der Stockwerkeigentümer sowie der Verwalter.

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer

Art. 25 – Zuständigkeit der Stockwerkeigentümerversammlung

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz, dem Begründungsakt oder dem Reglement zur gemeinschaftlichen Angelegenheit der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft gehören und soweit diese nicht der Delegation oder dem Verwalter zugewiesen sind.

Der Stockwerkeigentümerversammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse zu:

- Wahl und Abberufung des Verwalters und dessen Beaufsichtigung;
- Genehmigung der Jahresrechnung und der Verteilung der Kosten unter die Stockwerkeigentümer;
- Genehmigung des Budgets und Festsetzung der von den Stockwerkeigentümern zu leistenden Vorschüsse;
- Festsetzung der Beiträge in den Erneuerungsfonds und die diesbezüglichen Zahlungstermine, ebenso Beschlussfassung über die Verwendung desselben;
- Entlastung des Verwalters;
- Ermächtigung des Verwalters zur Führung eines Prozesses;
- Wahl der Delegation der Stockwerkeigentümer;
- Bezeichnung des Stellvertreters des Verwalters;
- Aufhebung und Abänderung der vom Verwalter erlassenen Hausordnung und weiterer Vorschriften über die Benützung gemeinschaftlicher Teile;
- Entscheidung über Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters;
- Bestimmung von Versicherungen, welche sich auf die Gesamtliegenschaft beziehen;
- Änderung des Reglementes;
- Genehmigung der Änderung von Wertquoten;
- Abänderung der Zweckbestimmung von Stockwerkeinheiten;
- Veräusserung und Belastung der Gesamtliegenschaft.

Art. 26 - Einberufung

Die ordentliche Jahresversammlung findet jeweils bis Ende Mai statt. Das Geschäftsjahr dauert in der Regel vom 1. Januar bis zum 31. Dezember. Die Traktandenliste, das Budget und die Jahresrechnung sowie alle Anträge, zu deren Annahme Einstimmigkeit oder auch die Zustimmung einer Mehrheit nach Wertquoten nötig ist, sind mit der Einberufung, welche immer schriftlich zu erfolgen hat, zehn Tage vor Abhaltung der Versammlung den Stockwerkeigentümern zuzustellen. Allfällige Anträge und Wünsche für die Traktandenliste müssen dem Verwalter schriftlich bis Mitte März übermittelt werden.

Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft es der Verwalter als notwendig erachtet oder wenn es die Delegation oder einer oder mehrere Stockwerkeigentümer, die mindestens ein Fünftel der Anteile besitzen, verlangen. Die Versammlungen dürfen nicht zwischen dem 15. Juli und dem 15. August, eine Woche vor und nach Ostern sowie zwischen Weihnachten und Neujahr anberaumt werden. Die Versammlungen sollen, wenn nicht besonders dringende Fälle vorliegen, mindestens zehn Tage im Voraus einberufen werden.
Fehlt ein Verwalter oder gibt dieser dem Begehren um Einberufung einer Versammlung nicht statt, so kann diese von jedem Stockwerkeigentümer einberufen werden.

Art. 27 - Leitung

Den Vorsitz der Eigentümerversammlung hat der Verwalter. Ist er verhindert oder nicht bestellt, wird ein Tagespräsident gewählt. Für jede Versammlung muss ein Protokollführer bezeichnet werden, der nicht Stockwerkeigentümer zu sein braucht.

Art. 28 – Protokoll

Das Protokoll enthält:

- Ort und Datum der Versammlung;
- Namen und Vornamen der teilnehmenden Stockwerkeigentümer mit der Angabe der betreffenden Wertquoten;
- Vorsitz und Protokollführer;
- Abstimmungsergebnisse zu den einzelnen Abstimmungsvorlagen und über die abgestimmten Anträge;
- Text der gefassten Beschlüsse mit der Angabe der zustimmenden Mehrheit.

Das Protokoll ist spätestens innert zwei Monaten den Stockwerkeigentümern zuzustellen. Die Protokolle sind vom Verwalter aufzubewahren.

Art. 29 - Beschlussfähigkeit

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

Wird dieses Quorum nicht erreicht, so ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von zehn Tagen seit der ersten stattfinden darf.

Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn der dritte Teil aller Stockwerkeigentümer, mindestens aber zwei, anwesend sind.

Ist dieses Quorum wiederum nicht erreicht, so können für die notwendigen Massnahmen gemäss Art. 14 Ziff. 3 vorgegangen werden.

Art. 30 - Stimmrecht

Jedem Stockwerkeigentümer steht eine Stimme pro Stockwerkeinheit zu. Ebenso ergibt die Stockwerkeinheit der Tiefgarage (21 Autoeinstellplätze im Miteigentum) nur ein Stimmrecht. Die Ausübung erfolgt durch den Verwalter.

Jeder Stimmberechtigte hat das Recht, sich an der Versammlung und den Abstimmungen vertreten zu lassen, sei es durch einen anderen Stockwerkeigentümer oder eine Drittperson.

Gehört ein Stockwerkanteil mehreren Personen, haben diese Anrecht auf nur einen Vertreter. Wird an einem Stockwerkanteil eine Nutzniessung begründet, so übt grundsätzlich der Nutzniesser das Stimmrecht an der Eigentümerversammlung aus, sofern zwischen ihm und dem Eigentümer keine andere Abmachung besteht. Bei Abstimmungen über bauliche Massnahmen, gemäss Art. 15 und 16 vorstehend, gilt auch ohne besondere Abmachung der Nutzniesser als stimmberechtigt. Im Falle der Vermietung ist trotzdem der Eigentümer stimmberechtigt.

Art. 31 - Beschlussfassung im Allgemeinen

Die Beschlüsse werden mit Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, mit Ausnahme der im Gesetz und in diesem Reglement besonders erwähnten Fälle. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende.

Jeder Beschluss der Versammlung kann durch die schriftliche Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ersetzt werden (Zirkulationsbeschluss).

Die Beschlüsse der Versammlung sind anfechtbar binnen Monatsfrist seit Kenntnisnahme, wenn diese Bestimmungen Gesetz, Begründungsakt oder Reglement verletzen.

Art. 32 - Beschlussfassung mit qualifiziertem Mehr

Der Zustimmung der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer (nach Stimmen), die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigt (nach Wertquoten) sind, bedürfen:

- die Anordnung von Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Sache bezwecken (nützliche Massnahmen, Art. 15);
- Beschlüsse über die Abänderung des Reglementes (Art. 51);
- die Verfügung über den Erneuerungsfonds (Art. 18).

Art. 33 - Einstimmigkeit

Der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bedürfen:

- unter Vorbehalt von Art. 16 Abs. 2, Beschlüsse über Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung der Sache oder der Bequemlichkeit dienen;
- der Beschluss über die Aufhebung des Stockwerkeigentums (Art. 49);
- der Beschluss über die Veräusserung des gesamten Grundstückes;
- der Beschluss über die Ermächtigung des Verwalters zur Vertretung der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft in einem ordentlichen Zivilprozess oder Verwaltungsverfahren (Art. 43).

Die Delegation der Stockwerkeigentümer

Art. 34 - Wahl der Delegation und deren Befugnisse

Die Delegation der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft, welche von der Versammlung jeweils auf ein Jahr gewählt wird, besteht aus ein bis drei Stockwerkeigentümern.

Die Delegation wird vom Verwalter zur Beratung wichtiger Angelegenheiten, insbesondere zur Vorbereitung der Geschäfte der Eigentümerversammlung herangezogen.

Sie übernimmt die Funktion der Kontrollstelle und überprüft die Geschäftsführung des Verwalters und stellt der Versammlung Antrag über deren Genehmigung und über die Entlastung des Verwalters.

Sie ist befugt, die Eigentümerversammlung jederzeit einzuberufen.

Wenn kein Verwalter bestellt oder dieser verhindert ist, so vertritt die Delegation die Gemeinschaft nach aussen.

Sie besorgt die ihr von der Versammlung der Stockwerkeigentümer übertragenen eigenen Geschäfte.

Art. 35 - Streitigkeiten zwischen Verwalter und Stockwerkeigentümern

Die Delegation verhindert und schlichtet nach Möglichkeit Streitigkeiten zwischen dem Verwalter und den Stockwerkeigentümern oder einzelnen von ihnen, welche sich auf das Verhältnis der Gemeinschaft beziehen.

Der Verwalter

Art. 36 - Anstellung des Verwalters

Ein Vertragsverhältnis zwischen der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft und dem Verwalter wird schriftlich abgeschlossen.

Im Falle der Kündigung eines Verwalters wählt die Versammlung der Stockwerkeigentümer einen neuen Verwalter, entweder einen Stockwerkeigentümer oder eine Drittperson, der sich über die nötigen Erfahrungen ausweisen kann. Die Bestellung erfolgt für ein Jahr und erneuert sich jeweils stillschweigend. Wählbar als Verwalter ist auch eine juristische Person.

Der Verwalter kann von der Versammlung aus wichtigen Gründen jederzeit abberufen werden. Vorbehalten bleiben dessen vertragliche Ansprüche.
Lehnt die Versammlung der Stockwerkeigentümer die Abberufung des Verwalters unter Missachtung wichtiger Gründe ab, so kann jeder Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist die richterliche Abberufung verlangen.

Art. 37 - Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

Der Verwalter hat die Aufgaben und Befugnisse gemäss den gesetzlichen Bestimmungen (Art. 712s ZGB). Im Weiteren ist er verpflichtet:

1. die ordentliche Verwaltung der Liegenschaft zu besorgen;

2. Gelder der Gemeinschaft von seinem Vermögen getrennt zu verwalten und bestimmungsgemäss zu verwenden;

3. den gesamten Geldverkehr über die Konten der Gemeinschaft abzuwickeln;

4. an der Jahresversammlung einen Bericht über die Geschäftsführung und den Jahresabschluss zu erstatten und in der Zwischenzeit auf Verlangen der Versammlung der Stockwerkeigentümer Rechenschaft darüber abzugeben;

5. den einzelnen Stockwerkeigentümern jederzeit Auskunft über bestimmte gemeinschaftliche Angelegenheiten zu erteilen und der Delegation Einblick in die einschlägigen Bücher und Akten zu gewähren;

6. einen Kostenvoranschlag aufzustellen. Dieser muss insbesondere enthalten:
   a) die Aufstellung der Kosten sämtlicher in Art. 20 bis 22 enthaltenen Posten, nebst der Kostenberechnung für die einzelnen Stockwerkeigentümer;
   b) die Vorschläge für notwendige Arbeiten zur Instandstellung und Instandhaltung sowie Werterhaltung der Liegenschaft, nebst den entsprechenden Kostenvoranschlägen und Beitragskosten für die einzelnen Stockwerkeigentümer;

7. die Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer auszuführen;

8. die nötigen Benutzungsordnungen für die gemeinsamen Einrichtungen zu erlassen; Diese Benutzungsordnungen sind für alle Stockwerkeigentümer verbindlich, sofern die Versammlung nichts anderes beschliesst;

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

Der Verwalter stellt den Hauswart an, erteilt ihm die erforderlichen Weisungen und beaufsichtigt ihn.

Für Stellung und Aufgabe des Verwalters kann ein Reglement erlassen werden.

Art. 38 - Führung von Akten

Der Verwalter führt folgende Akten und hat diese aufzubewahren:

- Verzeichnis der Stockwerkeigentümer, mit Angabe der Wertanteile;
- Plan eines jeden Stockwerkanteils;
- Originale der Reglemente und Benutzungsordnungen;
- Register des Mobiliars im Besitze der Gemeinschaft;
- Protokolle und Versammlungsbeschlüsse;
- Bauakten;
- Schliessplan samt Sicherheitsschein;
- Versicherungspolicen, Serviceverträge etc.

Art. 39 - Stellvertretung des Verwalters

Der Verwalter wird durch die Delegation der Stockwerkeigentümer vertreten.

Ist eine solche nicht bestellt, so bezeichnet die Versammlung der Stockwerkeigentümer aus ihrem Kreis einen Stellvertreter.

Der Stellvertreter handelt anstelle des Verwalters, wenn dieser aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen daran gehindert ist und ein Aufschub der Handlung nicht tunlich ist.

Im Falle der Abberufung oder des Ablebens des Verwalters hat der Stellvertreter innert 14 Tagen seit Kenntnisnahme dieses Vorfalles die Versammlung zwecks Wahl eines neuen Verwalters einzuberufen und zu leiten. Für die Einberufung gelten die Vorschriften von Art. 26. Die Abberufung des Stellvertreters ist aus wichtigen Gründen jederzeit möglich.

Art. 40 - Vertretung der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft

In allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung vertritt der Verwalter im Bereiche der ihm zustehenden Aufgaben sowohl die Gemeinschaft als auch die Stockwerkeigentümer nach aussen.

Art. 41 - Haftung der Gemeinschaft für Handlungen des Verwalters

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

Art. 42 - Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters

Gegen selbständige Verfügungen des Verwalters kann der betroffene Stockwerkeigentümer innert 14 Tagen ab Kenntnisnahme an die Versammlung der Stockwerkeigentümer Rekurs erheben.
Die Versammlung entscheidet endgültig über den Rekurs, vorbehaltlich des im Gesetz oder in diesem Reglement vorgesehenen Weiterzuges an den Richter.

H) PROZESSFÜHRUNG

Art. 43 - Prozessführung durch den Verwalter

Zur Vertretung der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft in einem ordentlichen Zivilprozess oder Verwaltungsverfahren bedarf der Verwalter von der Versammlung der Stockwerkeigentümer einer besonderen Ermächtigung, welche mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer erteilt wird (Art. 33.).

Der Verwalter kann zur Führung des Prozesses in der Gemeinschaft auch unter der Bedingung ermächtigt werden, dass das finanzielle Risiko von einem oder mehreren der Stockwerkeigentümer übernommen wird.

Ergibt sich aus dem Prozess ein Vorteil für die Gemeinschaft, so haben alle Stockwerkeigentümer ihren anteilmässigen Beitrag an die für den günstigen Ausgang des Prozesses kausalen Aufwendungen zu leisten, welche durch die Prozessentschädigung nicht gedeckt sind.

Art. 44 - Prozessführung durch den einzelnen Stockwerkeigentümer

Lehnt die Versammlung der Stockwerkeigentümer die Durchführung des Prozesses ab, so ist jeder Stockwerkeigentümer berechtigt, in eigenem Namen auf Unterlassung oder Beseitigung von schädigenden Einwirkungen auf das gemeinschaftliche Grundstück und auf Ersatz des ihm selbst entstandenen Schadens zu klagen oder in öffentlich-rechtlichen Verfahren seine Parteirechte, soweit in irgendeiner Form ein rechtliches Interesse vorliegt, wahrzunehmen. Hat ein zivilrechtliches oder öffentlich rechtliches Verfahren einen Erfolg, der allen Stockwerkeigentümern zu Gute kommt, so kann derjenige, der das Verfahren alleine geführt hat, verlangen, dass ihm die über seinen Anteil hinausgehenden Kosten des Prozesses von der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft ersetzt werden.

I) SANKTIONEN GEGEN STOCKWERKEIGENTÜMER

Art. 45 - Rückstand mit finanziellen Leistungen

Ist ein Stockwerkeigentümer mit seinen finanziellen Leistungen im Rückstand, wird ein Verzugszins von einem Prozent des ausstehenden Betrages pro Monat berechnet.

Art. 46 - Verstösse gegen die gemeinschaftliche Ordnung

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

Art. 47 - Ausschluss aus der Gemeinschaft

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

Im Besonderen kann ein Ausschluss aus folgenden Gründen erfolgen:

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

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

- wenn er für die Gemeinschaft oder für einzelne Stockwerkeigentümer nachteilige Änderungen an gemeinschaftlichen Grundstückteilen vorgenommen hat und sich weigert, den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen oder den verursachten Schaden zu ersetzen;

- wenn er oder eine ihm angehörende Person ein friedliches Zusammenleben, wie es unter Hausgenossen nach gutem Brauch und Sitte üblich ist, durch ein verletzendes, gewalttätiges oder anstössiges Verhalten, unmöglich macht;

- wenn er die wiederholte Aufforderung des Verwalters oder eines sonstigen Vertreters der Gemeinschaft missachtet, Personen, denen er seinen Stockwerkanteil oder einzelne Räume zum Gebrauch überlassen hat, wegen ihres unerträglichen Verhaltens innert nützlicher Frist aus dem Haus zu entfernen.

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

Falls der Ausgeschlossene seinen Stockwerkanteil nicht innert der vereinbarten, oder vom Richter angesetzten Frist veräussert, so wird sein Stockwerkanteil nach den Vorschriften über die Zwangsversteigerung von Grundstücken versteigert. Der Antrag auf Versteigerung kann vom Verwalter gestellt werden.

Art. 48 - Ausschluss von anderen Berechtigten

Die Bestimmungen über den Ausschluss finden sinngemäss Anwendung auf Personen, die an einer Stockwerkeinheit ein Wohn- oder Nutzniessungsrecht besitzen oder diese Stockwerkeinheit aufgrund eines im Grundbuch vorgemerkten Miet- oder Pachtvertrages nutzen.

J) SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 49 - Aufhebung des Stockwerkeigentums

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

Wird das Stockwerkeigentum durch Veräusserung der gesamten Liegenschaft aufgehoben, so teilen die Stockwerkeigentümer den Erlös mangels anderer Abrede im Verhältnis der Wertquoten.

Art. 50 - Gültigkeit des Reglementes für die Rechtsnachfolger

Das von der Versammlung der Stockwerkeigentümer aufgestellte und erlassene Reglement wie die von ihr 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 Stockwerkanteil (z.B. Pfandgläubiger) ohne weiteres verbindlich.

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

Der Verwalter ist verpflichtet, den künftigen Erwerber eines Stockwerkanteiles oder eines dinglichen Rechtes daran auf Veranlassung des bisherigen Eigentümers über das bestehende Reglement umfassend und vollständig zu unterrichten.

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

Art. 51 - Abänderung des Reglementes

Mit der Zustimmung der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich die Mehrheit aller Wertquoten vertreten, können die Bestimmungen dieses Reglementes geändert werden, sofern eine Änderung nicht Rechte einzelner Stockwerkeigentümer berührt (siehe Art. 32).

Art. 52 - Verweisung auf gesetzliche Bestimmungen

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

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

Art. 53 - Gerichtsstand und Domizilklausel

Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstande am Orte der Liegenschaft, und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Ausland ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen. Sie erwählen dann das Betreibungsdomizil bei der Geschäftsniederlassung des Verwalters als Spezialdomizil.

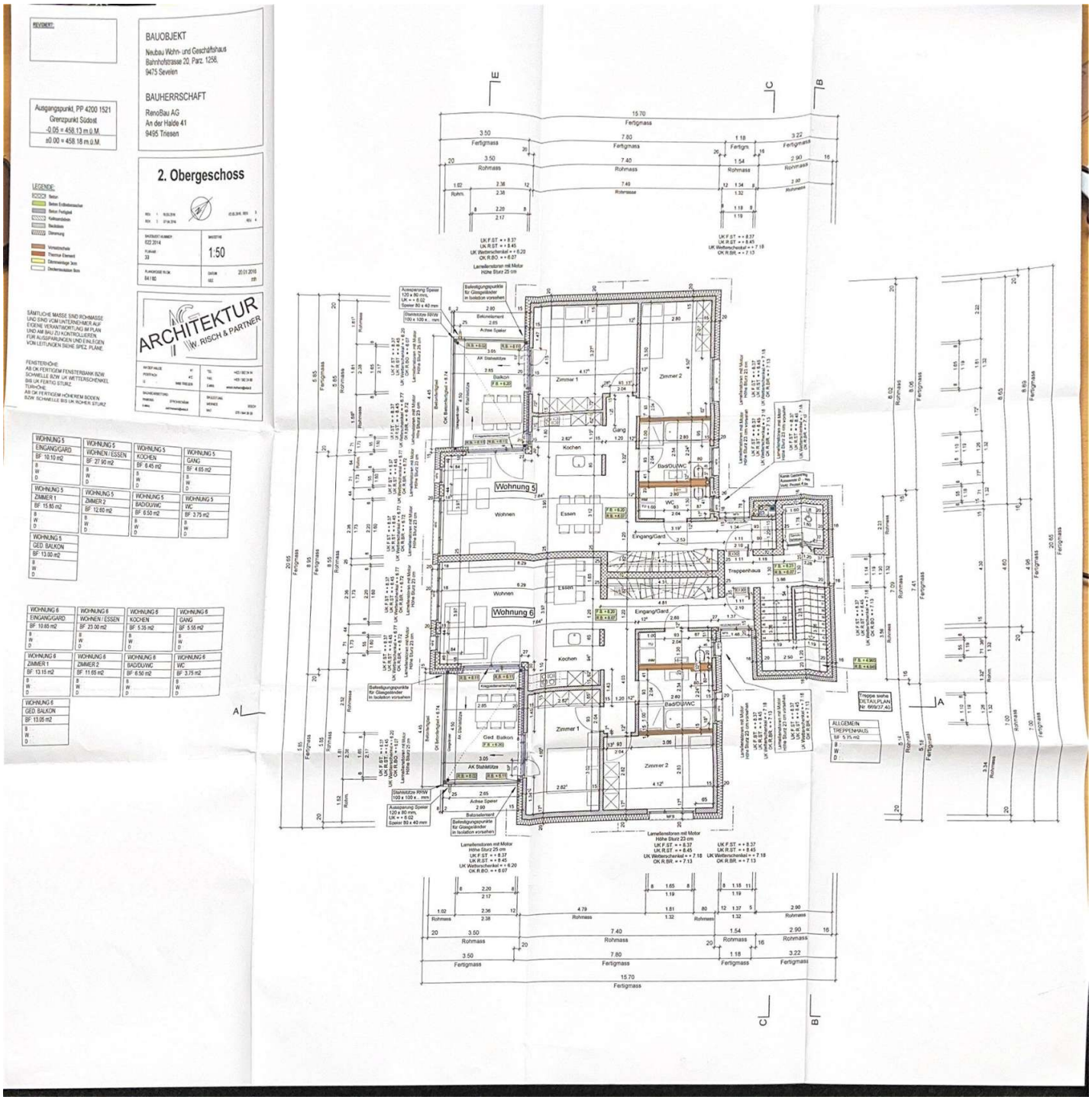
Zustellungen an die Stockwerkeigentümer können insgesamt an die Adresse des Verwalters wirksam vorgenommen werden. Der Verwalter trägt die Verantwortung, dass die Stockwerkeigentümer, wo notwendig, vom Inhalt dieser Zustellungen innert nützlicher Frist Kenntnis erhalten.

Art. 54 - Anmerkung im Grundbuch

Dieses Reglement wird hiermit erlassen und ist auf den Stockwerkeigentumsgrundstücken **Nr. 20430 bis Nr. 20436,** alle GB Sevelen SG, anzumerken. Künftige Ergänzungen und Abänderungen sind ebenfalls im Grundbuch anzumerken. Der Verwalter ist zur Anmeldung der Änderungen verpflichtet und berechtigt bzw. beauftragt.

9475 Sevelen, 13. November 2017

Eigentümer


REVIDIERT:
BAUOBJEKT
Neubau Wohn- und Geschäftshaus
Bahnhofstrasse 20, Parz. 1258,
9475 Sevelen
BAUHERRSCHAFT
RenoBau AG
An der Halde 41
9495 Triesen
Ausgangspunkt, PP 4200 1521
Grenzpunkt Südost
-0.05 = 458.13 m ü.M.
±0.00 = 458.18 m ü.M.
2. Obergeschoss
1:50
20.01.2016
LEGENDE:
Beton
Beton Erdberührt
Beton Fertigteil
Kalksandstein
Backstein
Dämmung
Vormauerschale
Thermie Ebenerd
Zäsurmauerlage 3cm
Deckenisolation 8cm
SÄMTLICHE MASSE SIND ROHMASSE
UND SIND VOM UNTERNEHMER AUF
EIGENE VERANTWORTUNG IM PLAN
UND AM BAU ZU KONTROLLIEREN.
FÜR AUSSPARUNGEN UND EINLEGEN
VON LEITUNGEN SIEHE SPEZ. PLÄNE.
FENSTERHÖHE:
AB OK FERTIGEM FENSTERBANK BZW.
SCHWELLE BZW. UK WETTERSCHENKEL
BIS UK FERTIG STURZ
TÜRHÖHE:
AB OK FERTIGEM HÖHEREM BODEN
BZW. SCHWELLE BIS UK ROHER STURZ
ARCHITEKTUR
W. RISCH & PARTNER
Wohnung 5
Wohnung 6
Treppenhaus
Balkon
Ged. Balkon
Zimmer 1
Zimmer 2
Kochen
Essen
Wohnen
Gang
Bad/DU/WC
WC
Eingang/Gard.
Lamellenstoren mit Motor
Höhe Sturz 23 cm
Lamellenstoren mit Motor
Höhe Sturz 25 cm
AK Stahlstütze
Betonelement
Achse Spieler
Aussparung Spieler
120 x 80 mm,
UK = + 6.02
Spieler 80 x 40 mm
Stahlstütze RRW
100 x 100 x . mm
Aussparung Spieler
120 x 80 mm,
UK = + 6.02
Spieler 80 x 40 mm
Befestigungspunkte
für Glasgeländer
in Isolation vorsehen
Treppe siehe
DETAILPLAN
Nr. 669/37.40
ALLGEMEIN
TREPPENHAUS
BF. 5.75 m2
15.70
Fertigmass
7.80
Fertigmass
3.50
Fertigmass
1.18
Fertigm.
3.22
Fertigmass
7.40
Rohmass
3.50
Rohmass
1.54
Rohmass
2.90
Rohmass
20.65
Fertigmass
8.95
Fertigmass
8.65
Fertigmass
8.05
Rohmass
8.02
Rohmass
WOHNUNG 5
EINGANG/GARD.
BF. 10.10 m2
WOHNUNG 5
WOHNEN / ESSEN
BF. 27.90 m2
WOHNUNG 5
KOCHEN
BF. 6.45 m2
WOHNUNG 5
GANG
BF. 4.65 m2
WOHNUNG 5
ZIMMER 1
BF. 15.85 m2
WOHNUNG 5
ZIMMER 2
BF. 12.60 m2
WOHNUNG 5
BAD/DU/WC
BF. 6.50 m2
WOHNUNG 5
WC
BF. 3.75 m2
WOHNUNG 5
GED. BALKON
BF. 13.00 m2
WOHNUNG 6
EINGANG/GARD.
BF. 10.85 m2
WOHNUNG 6
WOHNEN / ESSEN
BF. 23.00 m2
WOHNUNG 6
KOCHEN
BF. 5.35 m2
WOHNUNG 6
GANG
BF. 5.55 m2
WOHNUNG 6
ZIMMER 1
BF. 13.15 m2
WOHNUNG 6
ZIMMER 2
BF. 11.65 m2
WOHNUNG 6
BAD/DU/WC
BF. 6.50 m2
WOHNUNG 6
WC
BF. 3.75 m2
WOHNUNG 6
GED. BALKON
BF. 15.05 m2

REVISION

BAUOBJEKT

Neubau Wohn- und Geschäftshaus
Bahnhofstrasse 20, Parz. 1258,
9475 Sevelen

BAUHERRSCHAFT

RenoBau AG
An der Halde 41
9495 Triesen

Ausgangspunkt, PP 4200.1521
Grenzpunkt Südost
-0.05 = 458.13 m.ü.M.
±0.00 = 458.18 m.ü.M.

Dachgeschoss

1.50

20.04.2018

LEGENDE:
Beton
Beton Erdbebensicher
Beton Fertigteil
Kalksandstein
Backstein
Dämmung
Vorsatzschale
Therma-Element
Dämmeinlage 3cm
Deckenelement 16cm

SÄMTLICHE MASSE SIND ROHMASSE UND SIND VOM UNTERNEHMER AUF EIGENE VERANTWORTUNG IM PLAN UND AM BAU ZU KONTROLLIEREN. FÜR AUSSPARUNGEN UND EINLEGEN VON LEITUNGEN SIEHE SPEZ. PLANE.

FENSTERHÖHE
AB OK FERTIGEM FENSTERBANK BZW. SCHWELLE BZW. UK WETTERSCHENKEL BIS UK FERTIG STURZ
TÜRHÖHE
AB OK FERTIGEM HÖHEREM BODEN BZW. SCHWELLE BIS UK ROHER STURZ

ARCHITEKTUR W. RISCH & PARTNER

WOHNUNG 5	WOHNUNG 5	WOHNUNG 5	WOHNUNG 5
GALERIE	ZIMMER 3	ABSTELLRAUM	ABSTELLRAUM
BF: 13.70 m2	BF: 16.25 m2	BF:	BF:
B W D	B W D	B W D	B W D

WOHNUNG 6	WOHNUNG 6	WOHNUNG 6	WOHNUNG 6
GALERIE	ZIMMER 3	ABSTELLRAUM	ABSTELLRAUM
BF: 7.10 m2	BF: 18.40 m2	BF:	BF:
B W D	B W D	B W D	B W D

