



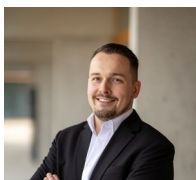
Bürge & Partner Immobilien
Verwaltung · Erstvermietung · Handel

Verkaufsdokumentation 4-Zimmerwohnung, St. Gallerstrasse 86, 8645 Jona



Zum Verkauf steht eine 4-Zimmerwohnung mit Balkon, Gartenbereich, Estrich, zwei Kellerabteilen (eigene Waschküche) sowie einer Garagenbox.

Ihre Ansprechpartner



Pascal Felder
Stv. Geschäftsführer
pfelder@buerge-immobilien.ch



Andrea Bürge
Geschäftsführerin
abuerge@buerge-immobilien.ch



Allgemeine Informationen

Rapperswil-Jona ist eine attraktive Stadt am oberen Zürichsee im Kanton St. Gallen. Die Region profitiert von ihrer zentralen Lage zwischen Zürich, St. Gallen und dem Zürcher Oberland. Sie überzeugt durch eine sehr gute Erreichbarkeit sowohl mit dem öffentlichen Verkehr als auch mit dem Individualverkehr über die A15 und dem Seedamm.

Die Stadt verfügt über ein breites Angebot an Bildungseinrichtungen, Kultur, Gastronomie sowie Naherholungsgebieten. Der Standort profitiert zusätzlich vom Ruf als Wohn- und Arbeitsstandort mit hoher Lebensqualität und einem gut entwickelten Dienstleistungs- und Bildungssektor.

Die Liegenschaft an der St. Gallerstrasse 86 überzeugt durch ihre zentrale und zugleich attraktive Lage. Der Zürichsee befindet sich in angenehmer Gehdistanz und lädt zu Spaziergängen sowie vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist sehr gut. Die Bushaltestelle Bollwies liegt praktisch vor der Haustüre und der Bahnhof Blumenau ist in rund zehn Gehminuten erreichbar. Dadurch bestehen gute Verbindungen in die umliegenden Gemeinden sowie Richtung Zürich und St. Gallen.

Makrolage

Mikrolage





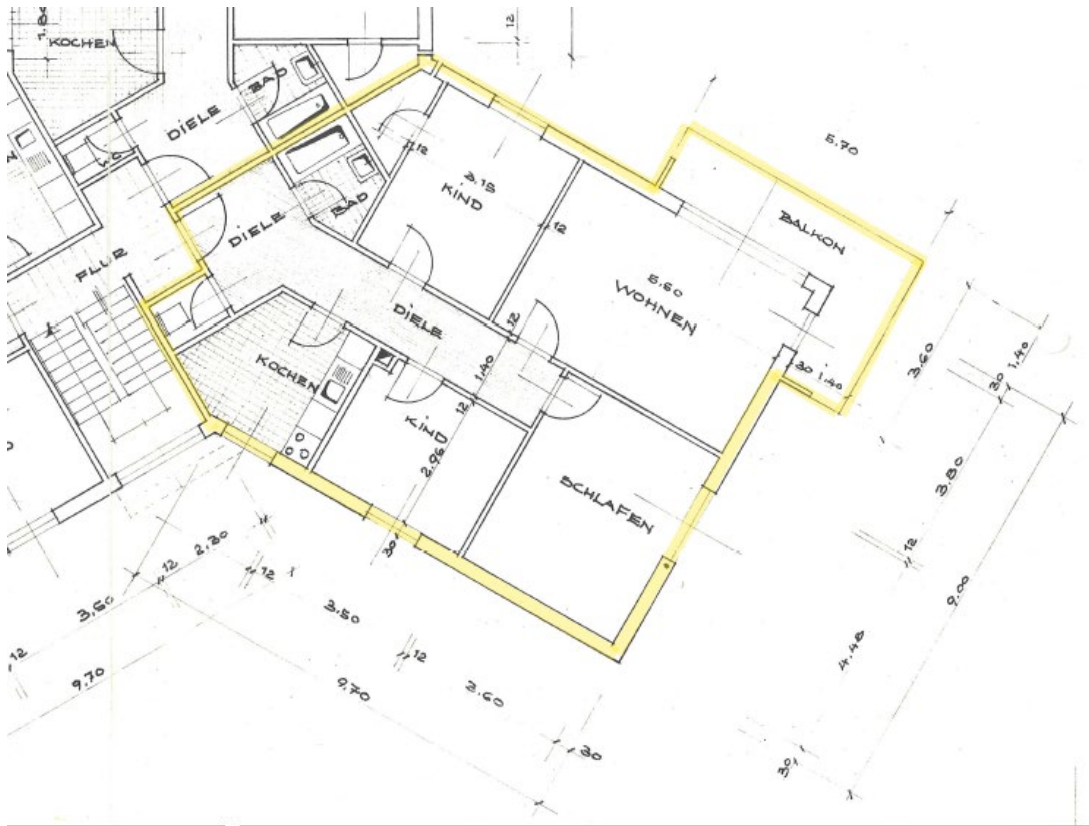
Hauptobjekt 4-Zimmerwohnung im Parterre West

Die **4-Zimmerwohnung** verfügt über eine separate helle Küche, drei Schlafzimmer sowie ein Wohnzimmer mit anschliessendem Balkon. Das Badezimmer ist mit einer modernen Dusche ausgestattet. Die Wohnung wird unvermietet verkauft.

Ausstattung

Fläche*	83m ²
Verkaufspreis Wohnung	Fr. 730'000.00
Verkaufspreis Garagenbox	Fr. 40'000.00
Verkaufspreis Total	Fr. 770'000.00

Zustand Die Wohnung wurde laufend instandgehalten und ist in einem guten Zustand.
Die Gebäudehülle wurde in den 90er Jahren zuletzt saniert.



* Flächenangaben ohne Gewähr, entnehmen Sie die genauen Massen dem Grundrissplan.



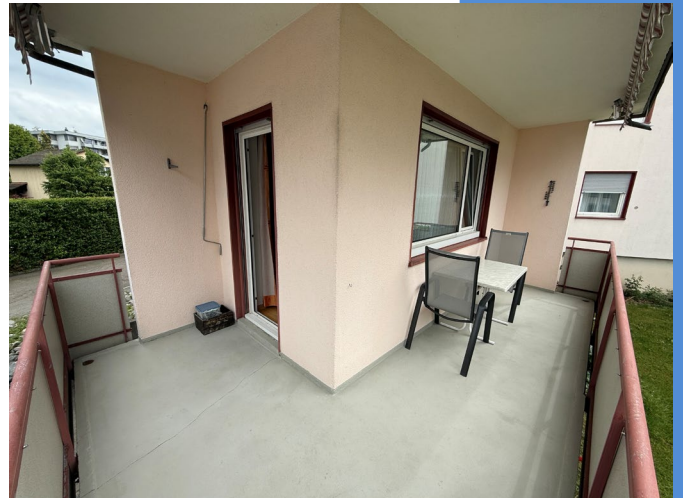
Hauptobjekt 4-Zimmerwohnung im Parterre West





Bürge & Partner Immobilien
Verwaltung · Erstvermietung · Handel

Hauptobjekt 4-Zimmerwohnung im Parterre West





**Nebenobjekte (Garagenbox, Kellerabteil,
Waschküche, Estrich, Gartenbereich)**





Weiteres

- Gewünschter Verkaufstermin: September 2026
- Nebenkosten (STWEG)
 - 2024 Fr. 2'645.00
 - 2025 Fr. 2'645.00
- Heizkosten (STWEG)
 - 2024 Fr. 3'399.30
 - 2025 Fr. 3'399.30
- Stand Erneuerungsfonds Fr. 49'621.96 (per 31.12.2025)
- Verkehrswert Wohnung (2020) Fr. 419'000.00
 - Mietwert Wohnung Fr. 16'800.00
- Verkehrswert Garage (2020) Fr. 28'000.00
 - Mietwert Garage Fr. 1'200.00
- Baujahr 1965
- Wertquote Stockwerkeigentum 115/1000
- Anzahl Parteien 9
- Letzte Aussensanierung 1992
- Letzte Innensanierung laufend
- Baujahr Heizung (Gas) 2009
- Heizverteilung Heizkörper, vereinzelt elektrische Bodenheizung
- Aussenwände Schlaf- und Wohnzimmer gedämmt

Beilagen

- Baubeschrieb
- Grundrissplan
- Katasterplan
- Reglement

J O N A SG, Ueberbauung St.Gallerstrasse 86 und 88, "im Feldli"

2 9-Familienhäuser mit Eigentums-Wohnungen

- Lage: Sternbauten, südseits der Staatsstrasse Rapperswil-St.Gallen, Glarus, 3-geschossig, Distanz ab Bhf.Rapperswil: 2,1 km, mit Bus-Haltestelle unmittelbar neben obigen Häusern. Distanz ab Dorf-Zentrum Jona: 700 Meter, nächstes Einkaufcenter 450 ml.
- Konzeption: Grosszügige Grundrisse, sehr solide Bauweise, massiv, gute Schall- und Wärme-Isolationen, **moderner** Ausbau. Aussen-Anstrich in Kunstharzfarbe. Metallene Fenster- & Tür-Rahmen. Zu jeder Wohnung ein eigener Waschautomat, Wäschetrocknungsraum, Keller, Estrich und Gartenteil mit Stevi.
- Wohnzimmer: geräumige Balkone (1,40 ml Ausladung) mit Storen, UKW- und Fernseh-Anschluss
- Wohn- und Schlafzimmer: Eichen-Klebeparkett, neuzeitliche Tapeten, Gipsdecken. Sturzbrett mit 2 Vorhangschienen
- Korridore & Treppenhaus: Klinker-Platten, Wände tapeziert, Abriebdecke mit Dispersionsanstrich, Telefon-Anschluss
- Küchen; Bad & WC: Porphyrlättliboden, Wände ringsum geplättelt, übrige Wände & Decken: Abrieb mit Dispersionsanstrich, moderne Apparate und Garnituren. (bei den 4-Z.Wohnungen sind Bad & WC getrennt)
- Küchen-Einrichtung: geräumige Einbau-Büffet mit Kunststoffplattenverkleidung, elektr.3-Plattenherde "Le Rève" mit Backofen/Grill, Kühlschrank "Bauknecht" 120 Lt., Chromstahltrug, Waschautomat "Lavella-Junior" 4 Kg.
- Heizung; & Warmwasser: Vollautomatische Oelfeuerungs-Zentralheizung mit Radiatoren, zentrale Warmwasserversorgung (immer genügend Warmwasser in Küche und Bad)
- Fenster: Sämtliche Fenster mit Doppelverglasung, überall Dreh- & Kipp-Beschläge, sämtliche Fenster sind mit Rolladen ausgestattet,
- Garagen: zum Teil im Kellergeschoss liegend, einige heizbar, Übrige Garagen in freistehendem Reihentrakt

Finanzierung:	3-Zimmer-Wohnungen	4-Zimmer-Wohnungen
1. Hypothek	Fr. 43'000.- 4 1/2%	Fr. 58'000.- 4 1/2%
2. "	" 12'000.- 4 3/4 %	" 12'000.- 4 3/4 %

Nebenkosten:

a) Unterhalt, Verwaltung, Versicherungen, Erneuerungsfond, Hauswart etc.	ca. Fr. 37.-	ca. Fr. 48.-
b) Heizung & Warmwasser	" 30.-	Fr. 37.-

Ich berate Sie in allen Fragen des Wohn- und Anlage-Problems, sowie über die neue Form des Stockwerkeigentums. Bietet Ihnen die Finanzierung Schwierigkeiten so wenden Sie sich vertrauensvoll an mich. Für eine Berücksichtigung der Wohnungen stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Martin Sutter, Treuhand-, Immobilien- und Verwaltungsbüro, Cityhaus 32 c, Rapperswil Tel. 055 / 2.49.55

neunfam. wohnhaus

jona

st. gallerstrasse

erd - erstes u.
zweites obergeschoss

masstab 1:100





Mehrfamilienhaus im Feldli, Jona SG
St.Gallerstrasse Nr.86
auf Parzelle Nr.3091, Plan Blatt 17

Benützungs- und Verwaltungs-
R e g l e m e n t
für eine Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft

Diese N u t z u n g s - u n d V e r w a l t u n g s o r d n u n g regelt die Beziehungen zwischen den Stockwerkeigentümern unter sich.

Erstes Kapitel

Benutzung der im Sonderrecht stehenden Stockwerkeinheit und Verfügung über sie.

Art.1

Sonderrecht

Das Sonderrecht eines jeden Stockwerkeigentümers hat alle Bauteile innerhalb seiner Stockwerkeinheit zum Gegenstand, 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.

Im Besonderen sind Gegenstände des Sonderrechtes: die inneren Zwischenwände, soweit sie keine tragende Funktion haben; die Fussböden und die Decken ausserhalb des Balken- und Sparrenwerkes; die Verkleidung der Wände, auch der gemeinschaftlichen; die Fenster und Türen, einschliesslich der Wohnungstüre; alle eingebauten Schränke; Küchen- und Badeeinrichtungen; die Leitungen von ihren Abzweigungen an zu den einzelnen Räumen der Stockwerkeinheit, mit Ausnahme der Durchgangsleitungen.

Art.2

Benutzungsfreiheit

In der Benutzung aller Räume seiner Stockwerkeinheit ist jeder Stockwerkeigentümer frei und nur den Beschränkungen unterworfen, welche nötig sind, damit jeder andere Stockwerkeigentümer im gleichen Benutzungsrecht nicht gestört wird und die Interessen der Gemeinschaft nicht beeinträchtigt werden. Innerhalb dieser gleichen Schranken ist der Stockwerkeigentümer auch befugt, seine Stockwerkeinheit nach eigenem Belieben baulich auszugestalten.

Art.3

Schranken der Benutzung

Verboten ist dem Stockwerkeigentümer jede Art der Benutzung oder baulichen Veränderung, womit die gemeinschaftlichen Bauteile beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt würden, der Wert oder das gute Aussehen des Hauses eine Einbusse erleiden oder andere Stockwerkeigentümer durch übermässige Einwirkungen belästigt oder geschädigt würden.

Insbesondere ist ihm untersagt:

- a) in seinen Räumen oder in gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft feuergefährliche oder explosive Stoffe unterzubringen;
- b) Feuchtigkeit und Nässe entstehen zu lassen, welche sich auf das gemeinschaftliche Eigentum oder das Sondereigentum eines andern Stockwerkeigentümers nachteilig auswirkt;
- c) den ihm zu Sonderrecht zugeschiedenen Bauteilen, wie Fenstern, Balkonen usw. durch Anbringung von Aufschriften, Reklamevorrichtungen oder durch die Art der Benutzung eine äussere Erscheinung zu geben, welche das gute Aussehen des Hauses und seine Zweckbestimmung als Wohnhaus beeinträchtigt.

Art.4

Verbotene Tätigkeiten

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

Art.5

Instandhaltungspflicht des Stockwerkeigentümers

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, seine Stockwerkeinheit so zu unterhalten, wie dies nötig ist, damit das Haus sein gutes Aussehen bewahrt und in einwandfreiem baulichen Zustand bleibt.

Der Unterhalt der zur Sondernutzung abgesteckten Privatgärten obliegt den Nutzungsberechtigten Stockwerkeigentümern.

Art.6

Reparaturen

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

Art.7

Verantwortlichkeit für Mitbewohner und Mieter

Der Stockwerkeigentümer ist der Gemeinschaft und jedem ihrer Glieder gegenüber verantwortlich für jede Störung und Beeinträchtigung, die ihnen verursacht wird durch Personen, die zu seinem Haushalt gehören oder denen er den Aufenthalt im Hause gestattet.

Vom Stockwerkeigentümer, dessen Mieter die Störung oder Beeinträchtigung verursachen, kann, wenn wiederholte Reklamationen fruchtlos geblieben sind, verlangt werden, dass er den Mietvertrag durch Kündigung oder gegebenenfalls durch Rücktritt aus wichtigen Gründen sobald als möglich auflöse.

Zu dieser Aufforderung ist der Verwalter befugt und an seiner Stelle die übrigen Stockwerkeigentümer auf Grund eines mit einfacher Mehrheit gefassten Beschlusses.

Zweites Kapitel

Benutzung der gemeinschaftlichen Bestandteile und Einrichtungen des Gebäudes.

Art.8

Schranken der Gemeinschaftsbenutzung

Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes, d.h. alle diejenigen Teile, die nicht im Sinne von Art.1 als Sonderrechte ausgeschieden sind, sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Rechte jedes ändern und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.

Nicht gestattet ist ihm namentlich:

- a) irgendwelche bauliche Änderungen an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes und an dessen Untergrund sowie an der Liegenschaft überhaupt vorzunehmen;

- b) in Hausgängen, auf Haus- und Hofplatz, auf Treppen und Treppenabsätzen irgendwelche Gegenstände zu lagern oder abzustellen und Dekorationen anzubringen, welche den freien Durchgang hindern oder der guten Ordnung abträglich sind;
- c) Namensschilder am Hauseingang oder auf dem Treppenabsatz und an andern als den dafür bestimmten Stellen und in anderer als der vom Verwalter oder von der Gemeinschaft in der Hausordnung vorgeschriebenen Grösse, Ausführung und Anordnung anzubringen.

Art.9

Sorgfaltspflicht

In der Benutzung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen, wie Heizung, Warmwasseranlage usw. hat sich jeder Stockwerkeigentümer an die dafür aufgestellten besonderen Gebrauchsanweisungen zu halten und sich jeder übermässigen oder unnötigen Beanspruchung zu enthalten und im Gebrauch Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen.

Art.10

Hausordnung

Nähere Vorschriften werden in einer Hausordnung, die durch Beschluss mit einfacher Mehrheit erlassen wird, aufgestellt.

Art.11

Schadenmeldung

Erlangt ein Stockwerkeigentümer von Gefahren Kenntnis, welche am Grundstück, den Bauten darauf oder Einrichtungen darin drohen, so hat er sofort dem Verwalter Mitteilung zu machen. Greift der Verwalter nicht rechtzeitig ein, so hat jeder Stockwerkeigentümer das Recht, seinerseits das Nötige vorzunehmen, um die drohende Gefahr abzuwenden. Für seine dafür gemachten Aufwendungen hat er Anspruch auf vollen Ersatz durch die Eigentümergemeinschaft.

Drittes Kapitel

Verteilung der gemeinschaftlichen Verwaltungskosten und sonstigen Aufwendungen

Art.12

Gemeinschaftliche Kosten

Gemeinschaftliche Kosten (Betriebskostenanteile) sind:

1. die Auslagen für den laufenden Unterhalt, die Reparaturen und Erneuerungen der gemeinschaftlichen Teile des Grundstückes und Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen; ferner die Kosten des Betriebes der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen, wie: Enthärtungsanlage, Entleerung der Klärgrube, Stromverbrauch für Treppenhaus und Gänge usw.
2. Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungsarbeiten und Umbauten, einschliesslich der Beiträge für den Erneuerungsfonds;
3. die den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegten öffentlich-rechtlichen Beiträge und Steuern; ferner die Prämien der gemeinschaftlichen Versicherung des Gebäudes gegen Brandschaden, Wasserschaden und gegen die Haftung des Werkeigentümers;

4. die Kosten der Verwaltungstätigkeit, insbesondere die Entschädigungen, welche dem Hauswart und Verwalter gemäss Vereinbarung auszurichten sind.

Diese Kosten werden in Form eines Betriebskostenanteils erhoben und auf die Stockwerkeigentümer nach ihren im Kaufvertrag angegebenen Anteilen am Wert von Liegenschaft und Gebäude (Wertquote) verteilt, soweit in den folgenden Bestimmungen nicht eine abweichende Regelung getroffen ist.

Art.13

Kostentragung in
Sonderfällen

Die Kosten des Unterhaltes, der Reparaturen und Erneuerungen von gemeinschaftlichen Teilen und Einrichtungen, welche nur einem Teil der Stockwerkeigentümer offenstehen, werden nur unter den Stockwerkeigentümern dieser Gruppe verteilt.

Art.14

Erneuerungsfonds

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

In diesen Fonds ist jährlich eine Einlage von Fr.2'000.- vorzunehmen, welche von den Eigentümern im Verhältnis ihrer Wertquoten zu dotieren ist.

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

Art.15

Heizung, Warm-
wasser

Die Heizungs- und Warmwasserkosten werden nach m³ Rauminhalt der im Sondereigentum ausgeschiedenen Stockwerkeinheiten auf die betreffenden Eigentümer verteilt.

Für einen ausserordentlichen Mehrverbrauch kann von Fall zu Fall ein Zuschlag zum Kostenbeitrag erhoben werden.

Viertes Kapitel

Versicherung des Gebäudes und Wiederaufbau

Art.16

Versicherung

Gebäude-, Haftpflicht- und Wasserschaden-Versicherung sind Sache der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, bezw. des Verwalters. Die Prämien werden auf die einzelnen Stockwerkeigentümer nach Massgabe ihrer Wertquoten verlegt.

Art.17

Prämien für
Extraeinbauten

Ein Stockwerkeigentümer, der seine Stockwerkeinheit mit ausserordentlichen Aufwendungen ausgebaut hat, muss, um die entsprechende Schadendeckung zu erlangen, einen zusätzlichen Prämienanteil entrichten oder auf eigene Rechnung zusätzliche Versicherungen abschliessen.

Art.18

Gebäudezerstörung

Wird das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Bauwertes

zerstört und sind die Kosten des Wiederaufbaues nicht zu mindestens der Hälfte durch Versicherungs- oder Haftpflichtentschädigungen, Beiträge oder Zuwendungen gedeckt, so kann jeder Beteiligte die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Indem die übrigen Beteiligten den die Aufhebung begehrenden Gemeinschaftler abfinden, können sie die Aufhebung verhindern. Sie haben den Anteil des ausscheidenden Gemeinschaftlers zu dem Preise zu übernehmen, den er für sie entweder für den Fall des Wiederaufbaues oder für den Fall der Veräusserung des Grundstückes nach fachmännischer Schätzung hat.

Wiederaufbau

Hat die Zerstörung des Gebäudes geringeren Umfang als die Hälfte des Bauwertes oder sind die Kosten des Wiederaufbaues zu einem grösseren Teile als zu zwei Dritteln gedeckt, so kann der Wiederaufbau mit der Mehrheit nach Stimmen und nach Quoten beschlossen werden.

Fünftes Kapitel

Verwaltung und Vertretung

Art.19

Träger der
Verwaltung

Träger der Verwaltung ist eine von der Gemeinschaft zu bezeichnende natürliche oder juristische Person oder Gesellschaft, die nachstehend als Verwalter bezeichnet wird. Er berät sich mit den Vertretern der Stockwerkerwerber und ruft die notwendigen Eigentümerversammlungen ein.

Art.20

Instandhaltungs-
pflicht

Der Verwalter ist verpflichtet, im Rahmen eines Budgets oder nach Gesetz alle Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungs-Arbeiten ausführen zu lassen, welche nötig sind, um dem Gebäude und der Liegenschaft ihren Wert und ihre Gebrauchsfähigkeit ungeschmälert zu erhalten. Die einzelnen Arbeiten werden vom beauftragten Verwalter angeordnet, der auch ihre Ausführung überwacht.

Art.21

Eigentümerversam-
mlung
Zuständigkeit

Ueber Verwaltungshandlungen, welche nach dem Gesetz, nach dem Begründungsakt oder nach dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten der Stockwerkeigentümer gehören und nicht in die Befugnis des Verwalters gestellt sind, wird in der Eigentümerversammlung Beschluss gefasst. Diese entscheidet mit einfacher Mehrheit nach Stimmen, soweit nicht im Gesetz oder in dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung eine qualifizierte Mehrheit verlangt wird.

Art.22

Ordentliche
Versammlung

Die Eigentümerversammlung findet ordentlicherweise einmal im Jahr statt, und zwar innert sechs Monaten seit Abschluss des Geschäftsjahres, welches mit dem Kalenderjahr zusammenfällt, soweit die Beschlüsse nicht auf dem Zirkularwege gefasst werden können und sofern nicht ein Eigentümer ausdrücklich

die Einberufung einer Versammlung verlangt. Für Zirkularbeschlüsse gilt das in Art.25 ff festgehaltene Quorum.

Ausserordentliche Versammlung Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft der Verwalter oder eine allfällig gewählte Delegation der Stockwerkeigentümer es für nötig erachten, oder wenn einer oder mehrere Stockwerkeigentümer dies verlangen.

Art.23

Einberufung Die Versammlung wird vom Verwalter einberufen.

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

Art.24

Beschlussfähigkeit Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, mindestens aber zwei, mit der Hälfte aller Anteile anwesend oder vertreten sind.

Wird dieses Quorum nicht erreicht, so ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 10 Tagen seit der ersten stattfinden darf; sie kann für diesen Fall auch schon im ersten Einberufungsschreiben anberaumt werden.

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

Anordnung durch den Richter Ist auch dieses Quorum nicht erreicht, so kann jeder Stockwerkeigentümer verlangen, dass die erforderlichen Handlungen und Massnahmen vom Richter angeordnet werden und dass der Richter zu ihrer Durchführung den Verwalter oder einen Vertreter der Gemeinschaft einsetzt.

Vertretung Jeder Stockwerkeigentümer kann seinen Anteil durch ein Mitglied seiner Hausgemeinschaft oder einen anderen Stockwerkeigentümer vertreten lassen. Ein Stockwerkeigentümer kann nicht mehr als ein Vertretungsmandat übernehmen.

Art.25

Einfache Mehrheit nach Anteilen von Anwesenden Die Mehrheit der in der Versammlung anwesenden und vertretenen Stockwerkeigentümer ist massgebend für:

- die Wahl der Delegation der Stockwerkeigentümer;
- die Genehmigung des Tätigkeitsprogrammes und des Vorschlages für das kommende oder begonnene Geschäftsjahr;
- die Genehmigung der Jahresrechnung und die Entlastung des Verwalters;
- die Beschlüsse über die Durchführung der zur Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft und des Gebäudes nötigen Unterhalts-, Reparatur- und Erneuerungsarbeiten, die über das Budget hinausgehen;
- den Beschluss, den Verwalter zur Durchführung eines Prozesses zu ermächtigen (vorbehalten bleibt Art.26).

Art.26

Einfache Mehrheit aller

Die Mehrheit aller Stockwerkeigentümer und die Mehrheit nach Anteilen sind massgebend für:

- die Aenderung des Benützungs- und Verwaltungs-Reglementes;
- die Einleitung eines Prozesses auf Ausschliessung eines Stockwerkeigentümers im Sinne von Art.649 b ZGB;
- die Abberufung des Verwalters aus wichtigen Gründen;
- bauliche Massnahmen und wichtigere Verwaltungshandlungen, die nützlich, aber nicht notwendig sind.

Art.27

Einstimmigkeit

Nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer können vorgenommen werden:

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

Art.28

Die Delegation der Stockwerkeigentümer

Die Eigentümerversammlung kann eine Delegation, bestehend aus einem, zwei oder drei Stockwerkeigentümers, für ein bis zwei Jahre wählen. Sie wird vom Verwalter zur Beratung wichtiger Angelegenheiten herangezogen. Ihr steht die Vorbereitung der Geschäfte der Eigentümerversammlung zu. Sie überprüft die Geschäftsführung des Verwalters und stellt der Eigentümerversammlung Antrag über deren Genehmigung und über die Entlastung des Verwalters. Fehlt der Gemeinschaft der Verwalter oder ist dieser verhindert, so tritt die Delegation an die Stelle des Verwalters und vertritt die Gemeinschaft nach Aussen.

Art.29

Der Verwalter Wählbarkeit

Die Ernennung des ersten Verwalters für die nächsten 5 Jahre erfolgt durch den heutigen Grundeigentümer als Stockwerkeigentums-Begründer. Nach Ablauf der ersten fünf Jahre beträgt die Amtsdauer des in Art.712q-t ZGB vorgesehenen Verwalters 2 Jahre. Sofern mindestens sechs Monate vor Ablauf des Mandates weder von der einen noch von der anderen Seite eine Kündigung erfolgt, so verlängert sich das Mandat jeweilen um 2 Jahre.

Der Verwalter kann nur bei Vorliegen wichtiger Gründe vorzeitig abberufen werden. Liegen die wichtigen Gründe nicht bei ihm selbst, so bleiben ihm Schadenersatzansprüche jeder Art vorbehalten.

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

Art.30

Rechte und Pflichten

Der Verwalter hat die gesetzlichen und vereinbarten Rechte und Pflichten.
Er hat der Eigentümersammlung alljährlich seinen Bericht über die Geschäftsführung und die Jahresrechnung zu erstatten. Er hat den Stockwerkeigentümern über bestimmte gemeinschaftliche Angelegenheiten jederzeit Auskunft zu geben und Einblick in die einschlägigen Bücher, Akten und Belege zu gewähren. Der Verwalter hat den aus den Beiträgen der Stockwerkeigentümer zu äufnenden Fond anzulegen.
Den gesamten Geldverkehr wickelt der Verwalter über die Konten der Eigentümergeinschaft bei Banken oder über Postscheck ab. Dem Verwalter obliegt die gute Führung aller Bücher und Register der Gemeinschaft sowie die Ordnung und Aufbewahrung des gesamten Bestandes an Büchern, Plänen und Akten.

Art.31

Stimmrecht bei gemeinschaftlichem Eigentum

Steht eine Stockwerkeinheit im gemeinschaftlichen Eigentum mehrerer Personen, so haben diese in der Eigentümersammlung nur eine Stimme, zu deren Abgabe sie einen Vertreter zu bezeichnen haben.

Nutzniessung oder Wohnrecht

Wird an einer Stockwerkeinheit oder an einzelnen Räumen derselben eine Nutzniessung oder ein Wohnrecht begründet, so übt der Nutzniesser oder Wohnberechtigte das Stimmrecht in der Eigentümersammlung aus, sofern nicht zwischen ihm und dem Eigentümer eine andere Regelung vereinbart ist.

Sechstes Kapitel

Ausschluss aus der Gemeinschaft

Ausschlussgründe

Art.32

a) allgemeine

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

Art.33

b) spezielle

Im besonderen kann ein Ausschluss aus folgenden Gründen erfolgen:

1. wenn der Stockwerkeigentümer die Verpflichtung zur ordnungsgemässen Instandhaltung der ihm gehörenden Stockwerkeinheit dauernd und schwer verletzt, sodass darunter der bauliche Zustand des Hauses leidet oder dessen äussere Erscheinung beeinträchtigt wird;
2. wenn er ^{sich} beharrlich der Vornahme von Wiederherstellungs- und Erneuerungs-Arbeiten an gemeinschaftlichen Bauteilen und Einrichtungen innerhalb seiner eigenen Stockwerkein-

heit widersetzt;

3. wenn er für die Gemeinschaft oder einzelne Stockwerkeigentümer nachteilige Aenderungen an gemeinschaftlichen Grundstücks- oder Gebäudeteilen vorgenommen hat und sich der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes widersetzt oder sich weigert, den verursachten Schaden zu ersetzen;
4. wenn er oder ihm angehörige Personen ein friedliches Zusammenleben und einen nachbarlichen Verkehr, wie er unter Hausgenossen nach Brauch und guter Sitte üblich ist, durch verletzendes, gewalttätiges, arglistiges oder anstössiges Verhalten unmöglich machen;
5. wenn er die wiederholte Aufforderung des Verwalters oder eines sonstigen Vertreters der Gemeinschaft missachtet, Personen, denen er seine Stockwerkeinheit oder Teile derselben zum Gebrauch überlassen hat; wegen ihres unerträglichen Verhaltens im Sinne von Art.32 und 33 hievor innert nützlicher Frist aus dem Hause zu entfernen.

Art.34

Verfahren

Der Ausschluss eines Stockwerkeigentümers erfolgt durch richterliches Urteil auf Klage im ordentlichen Verfahren, welche mit der einfachen Mehrheit aller übrigen Stockwerkeigentümer nach Stimmen und Anteilen beschlossen wird (vergl. Art.26).

Mit der Einreichung der Klage müssen die Kläger, alle oder einzelne, oder einer von ihnen sich zur Uebernahme des Anteils des Beklagten zum Verkehrswert verpflichten.

Siebentes Kapitel

Weitere Bestimmungen

Art.35

Veräusserung von Stockwerkeinheiten

Die Stockwerkeigentümer sind in Bezug auf die Veräusserung ihrer Stockwerkeinheit in jeder Hinsicht frei, indem zu Gunsten der übrigen Stockwerkeigentümer kein Vorkaufsrecht besteht. Auch besteht kein Einspruchsrecht gegen eine Veräusserung der Stockwerkeinheit oder deren Belastung mit einem Wohnrecht oder einer Nutzniessung, desgleichen auch nicht gegen eine allfällige Vermietung.

Art.36

Anmerkung im Grundbuch

Dieses Benützungs- und Verwaltungs-Reglement und alle seine Ergänzungen und Abänderungen sind im Grundbuch anzumerken.

Art.37

Eintritt des Erwerbers eines Anteiles

Das von den Miteigentümern vereinbarte Benützungs- und Verwaltungs-Reglement und die von ihnen gefassten Verwaltungsbeschlüsse sowie die richterlichen Urteile und Verfügungen sind auch für den Rechtsnachfolger eines Stockwerkeigentümers und für den Erwerber eines dinglichen Rechtes an einer Stockwerkeinheit verbindlich.

Orientierungspflicht

Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, den Erwerber seiner Stockwerkeinheit oder eines dinglichen Rechtes an ihr,

wie eines Wohnrechtes oder der Nutzniessung, aufmerksam zu machen auf Bestimmungen dieses Benützungs- und Verwaltungs-Reglementes, die im Grundbuch noch nicht angemerkt sind, und auch auf richterliche Urteile und Verfügungen sowie auf Beschlüsse der Gemeinschaft, aus welchen sich für ihn Verpflichtungen ergeben können. Er haftet dem Erwerber für Schaden, der ihm aus der Verletzung dieser Verpflichtung erwächst, persönlich und ausschliesslich.

Art.38

Nutzung der
Gartensitzplätze

Der südlich und östlich/westlich des Gebäudes nicht überbaute Teil der Liegenschaft dient den 9 Stockwerkeigentümern als Garten- und Sitzplatz. Der jedem Stockwerkeigentümer zur ausschliesslichen und dauernden Sondernutzung ausgeschiedene und abgesteckte Gartenanteil ist im beiliegenden Situationsplan 1:100 eingezeichnet und in der entsprechenden Farbe seines Stockwerkeigentums bemalt.

Die Garten- und Sitzplatz-Abteilungen dürfen nur mit 60 cm hohen Drahtzäunen eingezäunt werden. Das Erstellen von Gartenhäuschen, Pergolas, Mauer-, Bretter- und Kunststoff-Einfriedigungen, oder von permanenten spanischen Wänden, sowie die Anpflanzung von Grünhecken als Anteilabgrenzung ist gänzlich untersagt. Wind- und Sonnenschutz-Wände, Schirme usw. sind zur vorübergehenden Benutzung zugelassen, müssen aber nach jeder Verlassung des Platzes wieder beseitigt werden.

Der Unterhalt dieser Privatgärten und Sitzplätze ist gemäss Art.5 zweiter Absatz alleinige Sache der nutzungsberechtigten Stockwerkeigentümer.

Gemeinschaftliche
Umgebung

Vorgarten, Zufahrtstrasse, Garageabfahrten, Hofraum und Kinderspielplatz (im beiliegenden Situationsplan blau bemalt) sind Grundstücksflächen, die der gemeinsamen Benützung dienen. Diese sind im Sinne von Art.12 Ziff.1 auch gemeinsam nach Wertquoten zu unterhalten.

Jona SG, den 25.Sept.1965.

Der Grundeigentümer und
Stockwerkeigentums-Begründer:

R. Käfer