

REGLEMENT

für die

STOCKWERKEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

der Liegenschaft Kat.Nr. **PS - Haupttrakt Schloss** in 7205 Zizers



Inhaltsverzeichnis

1 Die Aufteilung des Eigentums

- 1.1 Gegenstand des Stockwerkeigentums
- 1.2 Aufteilung der Liegenschaft
- 1.3 Änderung der Wertquote
- 1.4 Teile, an denen Sonderrecht besteht
- 1.5 Gemeinschaftliche Teile

2 Benutzung der den Stockwerkeigentümern zu Sonderrecht zustehenden Teile

- 2.1 Grundsatz
- 2.2 Beschränkung des Benutzungsrechtes
- 2.3 Verbotene Tätigkeiten
- 2.4 Pflicht zum Unterhalt der Stockwerkanteile
- 2.5 Zutrittsrecht und Duldung von Arbeiten
- 2.6 Verantwortlichkeit für Bewohner des Stockwerkanteils
- 2.7 Überlassung des Gebrauchs an Dritte

3 Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen des Gebäudes

- 3.1 Benutzung im Allgemeinen
- 3.2 Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen
- 3.3 Ausschliessliche Benutzungsrechte
- 3.4 Schadenmeldung
- 3.5 Hausordnung

4 Kosten für die Verwaltung und Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile

- 4.1 Begriff der gemeinschaftlichen Kosten
- 4.2 Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten
 - 4.2.1 Grundsatz
 - 4.2.2 Spezielle Verteilschlüssel
- 4.3 Kostentragung in Sonderfällen
- 4.4 Erneuerungsfonds
- 4.5 Einzug der Beiträge
- 4.6 Sicherung der Beiträge

5 Versicherung des Gebäudes

- 5.1 Versicherung des Gebäudes

6 Unterhalt, Umbau und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile

- 6.1 Notwendige und dringende Arbeiten
- 6.2 Nützliche Änderungen
- 6.3 Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen

7 Die Organisation

7.1 Träger der Organisation

a) Die Versammlung der Stockwerkeigentümer

7.2 Allgemeine Zuständigkeit

7.3 Einberufung und Leitung der Versammlung

7.4 Beschlussfähigkeit

7.5 Ausübung des Stimmrechts

7.6 Beschlussfassung im Allgemeinen

7.7 Qualifiziertes Mehr

7.8 Einstimmigkeit

7.9 Anfechtung der Beschlüsse

b) Ausschuss der Stockwerkeigentümer

7.10 Wahl und Abberufung der Ausschussmitglieder

7.11 Aufgaben und Befugnisse

c) Der Verwalter

7.12 Wahl und Abberufung des Verwalters

7.13 Verwaltungsvertrag

7.14 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

7.15 Vertretung der Gemeinschaft

7.16 Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters

8 Änderungen im Bestand Stockwerkeigentümer und Aufhebung des Stockwerkeigentums

8.1 Veräußerung und Belastung

8.2 Rechtsstellung des Erwerbers

8.3 Ausschluss eines Stockwerkeigentümers

a) allgemeine Ausschlussgründe

b) spezielle Ausschlussgründe

8.4 Wegweisung von anderen Berechtigten

8.5 Aufhebung des Stockwerkeigentums

9 Verschiedenes

9.1 Anmerkungen des Reglements

9.2 Abänderung des Reglements

9.3 Gerichtsstand

9.4 Domizilerwählung

9.5 Verweis auf gesetzliche Bestimmungen

9.6 Maximale Bodenbelastung

1. Die Aufteilung des Eigentums

1.1 Gegenstand des Stockwerkeigentums

An der Liegenschaft Kat.Nr. **PS** in 7205 Zizers besteht Stockwerkeigentum im Sinne der Art. 712a ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches. Massgebend für den genauen Umfang jedes Stockwerkeigentumsgrundstückes sind der Begründungsakt und die diesem zugrunde liegenden Aufteilungspläne, wie sie beim Grundbuchamt deponiert sind. Jeder Stockwerkanteil ist ein Miteigentumsanteil, mit dem das Sonderrecht verbunden ist, bestimmte Teile des Gebäudes (vgl. 1.2.) ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen.

1.2 Aufteilung der Liegenschaft

Die Liegenschaft ist gemäss Eintrag im Grundbuch in Stockwerkeigentumsanteile mit entsprechenden Wertquoten aufgeteilt, für welche je ein besonderes Grundbuchblatt besteht. Die Beilage „Verzeichnis der Wertquoten“ gibt eine Übersicht über die erfolgte Aufteilung. Die Lage der Stockwerkanteile und die zu ihnen gehörenden Räume ergeben sich im Einzelnen aus den Aufteilungsplänen, welche Bestandteil des Begründungsaktes sind. Das Sonderrecht ist mit dem betreffenden Miteigentumsanteil untrennbar verbunden.

1.3 Änderung der Wertquoten

Änderungen der Wertquoten bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer. Gleiches gilt für Änderungen in der Zuteilung einzelner Räume zu Sonderrecht. Die betreffenden Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung und des Eintrages im Grundbuch.

Jeder Stockwerkeigentümer hat Anspruch auf Berichtigung seiner Wertquote, wenn sie aus Irrtum unrichtig festgesetzt oder infolge baulicher Veränderungen des Gebäudes oder seiner Umgebung unrichtig geworden ist.

Die Aufteilung oder Zusammenlegung von Stockwerkanteilen bedarf der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer. Ausgenommen hiervon sind Aufteilungen und Zusammenlegung sowie Änderungen in der Zuteilung einzelner Sonderrechtsräume durch den ursprünglichen Verkäufer der Stockwerkanteile.

1.4 Teile, an denen Sonderrecht besteht

Das Sonderrecht des Stockwerkeigentümers umfasst die zur betreffenden Einheit gehörenden Räume und Einrichtungen. Lage und Grösse der Räume ergeben sich aus dem Begründungsakt und den Aufteilungsplänen.

Dem Stockwerkeigentümer steht die Befugnis zu, Bauteile innerhalb seines Stockwerkanteils zu beseitigen oder umzugestalten, soweit dadurch der Bestand, die Konstruktion, die Festigkeit des Gebäudes, die Räume anderer

Stockwerkeigentümer, die gemeinschaftlichen technischen Einrichtungen (wie Leitungen usw.) oder die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes nicht berührt werden.

Gegenstände dieser Befugnisse sind insbesondere:

- die nichttragenden inneren Zwischenwände;
- die Bodenbeläge (ohne Unterlagsböden und Trittschallisolation) sowie die Deckenverkleidung bzw. der Deckenverputz;
- die Verkleidung/der Verputz der Wände gegen die im Sonderrecht stehenden Räume;
- die Türen, nicht jedoch die Aussenseite der Abschlusstüren zu den Sonderrechtsräumen;
- die Leitungen von ihren Abzweigungen von der gemeinschaftlichen Leitung an, wobei aber allfällige Energie- und/oder Wasserzähler gemeinschaftlich sind; solche Zähler dürfen von den Stockwerkeigentümern weder ausgetauscht noch manipuliert werden und deren Unterhalt, Wartung, Erneuerung und Ersatz ist Sache der Gemeinschaft;
- die Küchen-, Bad- und Toiletteneinrichtungen;

Vorbehalten bleiben in allen Fällen die baupolizeilichen Vorschriften. Jede bauliche Änderung ist vorgängig unter Beilage von Planunterlagen dem Verwalter anzuzeigen. Vorbehalten bleiben die denkmalpflegerische Vorschriften gemäss Baubewilligung.

1.5 Gemeinschaftliche Teile

Gemeinschaftlich sind alle Gebäudeteile und Einrichtungen, die nicht ausdrücklich zu Sonderrecht ausgeschieden sind.

Dazu gehören insbesondere:

- der Grund und Boden der Liegenschaft;
- die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind;
- Teile, welche die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes sowie der Gartenanlage bestimmen;
- alle Anlagen und Einrichtungen, die auch den anderen Stockwerkeigentümern oder mehreren von Ihnen für die Benutzung der Räume dienen, gleichgültig, ob sich diese innerhalb oder ausserhalb der Räume, an denen Sonderrechte besteht, befinden.

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

Folgende Räume sind ebenfalls gemeinschaftlich:

- die im ausschliesslichen Benutzungsrecht zugewiesenen Gebäudeteile, wie Terrassen, Balkone und Loggias
- die dem Schloss im Westen und Süden vorgelagerte Umgebung

Die gemeinschaftlichen Teile ergeben sich aus den Aufteilungsplänen. Die gemeinschaftlichen Teile, die zu ausschliesslichem Benutzungsrecht zugewiesen sind, ergeben sich aus den Aufteilungsplänen (schraffiert eingefärbte Flächen, siehe auch Ziffer 3.3 nachstehend).

2. Die Benutzung der den Stockwerkeigentümern zu Sonderrecht zustehenden Teile

2.1 Grundsatz

In der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung der eigenen Räume ist der Stockwerkeigentümer frei, soweit dies mit den gleichen Rechten jedes anderen Stockwerkeigentümers und den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist oder dieses Reglement keine Einschränkung enthält.

2.2 Beschränkung des Benutzungsrechtes

Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Benutzung oder bauliche Veränderung, welche gemeinschaftliche Teile beschädigen oder deren Funktion beeinträchtigen, den Wert oder das gute, einheitliche Aussehen des Hauses mindern oder andere Bewohner durch übermässige Einwirkung belästigen oder schädigen könnte.

Im Besonderen ist dem Stockwerkeigentümer untersagt:

- a) die Böden seiner Räume übermässig zu belasten (vgl. auch 9.6 hinten);
- b) in seinen Räumen oder in gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft feuergefährliche oder explosive Stoffe unterzubringen;
- c) Feuchtigkeit und Nässe entstehen zu lassen, die sich auf die Liegenschaft oder Teile davon nachteilig auswirken könnten;
- d) den zum Stockwerkanteil gehörenden Teilen sowie den zur ausschliesslichen Benutzung zustehenden Bereichen (wie Gartensitzplätzen, Balkonen, usw.) durch Anbringen von Vorrichtungen (wie Reklametafeln, usw.), durch Änderung des Farbanstriches sowie der Sonnen- und Lamellenstoren oder durch die Art der Benutzung eine äussere Erscheinung zu geben, die das gute, einheitliche Aussehen des Hauses und seine Zweckbestimmung als Wohnhaus (mit Ateliers im EG) beeinträchtigen würde. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung der Gemeinschaft;
- e) die vom Ersteller getroffenen Vorkehrungen zur Erzielung eines guten Schallschutzes in irgendeiner Form zu mindern. Diese Vorschrift gilt insbesondere für Bodenbeläge, Vormauerungen, Leitungsisolationen, usw. Bauliche Änderungen sind der Verwaltung vorgängig unter Beilage von Planunterlagen anzuzeigen.

Im Übrigen bleibt eine allfällige Hausordnung vorbehalten.

2.3 Verbotene Tätigkeiten

In den Stockwerkanteilen darf keine gewerbliche oder private Tätigkeit ausgeübt werden, von welcher unzumutbare Belästigungen (wie z.B. Lärm,

Erschütterungen, lästige Dünste, übermässiger Personenverkehr, usw.) auf die übrigen Bewohner des Gebäudes ausgehen, die sie in ihrem ruhigen Wohnen stören.

Ausdrücklich erlaubt ist der Betrieb einer Gemeindeverwaltung in den Stockwerkeinheiten HT-EG-01 und HT-1OG-01 und der Betrieb eines Eventlokals in der Stockwerkeinheit HT-UG-01. Die jeweiligen Eigentümer dieser Einheiten sind dafür besorgt, dass Lärm- und Geruchsimmissionen von Anlässen in den Aussenbereichen der Stockwerkeinheiten (zB. Hochzeitsapéros u.ä.) möglichst gering ausfallen.

2.4 Pflicht zum Unterhalt der Stockwerkanteile

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die Räumlichkeiten und Einrichtungen auf seine Kosten so zu unterhalten, wie dies nötig ist, damit das Haus ein gutes, einheitliches Aussehen bewahrt und in einwandfreiem baulichem Zustand bleibt.

Alle Fenster und Balkontüren, Sonnenstoren (ohne die Vorrichtungen zur Bedienung) und Fensterläden sind von der Gemeinschaft zu unterhalten und zu erneuern. Allfällig notwendig werdende Verputz- und Malerarbeiten sind ebenfalls von der Gemeinschaft zu tragen. Es ist darauf achten, dass

- durch seine (baulichen) Massnahmen das fassadenseitige, äussere Erscheinungsbild dieser Bauteile und Gegenstände hinsichtlich Grösse, Einteilung, Farbe, usw. nicht verändert und damit auch das gute, einheitliche Aussehen des Hauses nicht beeinträchtigt wird, und
- Ersatzmaterialien mindestens dem bisherigen Qualitätsstandard entsprechen und zudem die Minimalanforderungen gemäss den im entsprechenden Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Vorschriften, insbesondere hinsichtlich Schallschutz und Wärmedämmung, einhalten.

Ist bei generellen Verbesserungs- oder Sanierungsmassnahmen zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestanforderungen, insbesondere bezüglich Schallschutz und Wärmedämmung, auch der Ersatz von Fenstern sowie Sitzplatz- und Balkontüren erforderlich, ist jeder Stockwerkeigentümer verpflichtet, die im entsprechenden Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung oder in der rechtskräftigen Verfügung der zuständigen Behörde diesbezüglich festgelegten Massnahmen auszuführen bzw. ausführen zu lassen.

Sofern der Stockwerkeigentümer Unterhaltsarbeiten unterlässt, die im Interesse des Aussehens des ganzen Gebäudes geboten wären, oder wenn den Beschlüssen der Stockwerkeigentümerversammlung oder an ihn oder die Gemeinschaft ergangenen behördlichen Verfügungen über generelle Verbesserungen / Sanierungen keine Folge leistet, so kann der Verwalter nach vorangegangener Anzeige die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des säumigen Stockwerkeigentümers veranlassen.

Bei jeder Veränderung bestehender Teile sind die bauphysikalischen Gegebenheiten strikte einzuhalten. Die Stockwerkeigentümergemeinschaft oder der Verwalter sind in Zweifelsfällen berechtigt, den vorgängigen Beizug eines Fachmannes auf Kosten des Stockwerkeigentümers zu verlangen. Der Stockwerkeigentümer hat für alle allfällig aufgrund der Veränderung auftretenden Schäden aufzukommen. Bei Veränderungen, die von aussen sichtbar sind, entscheidet die Stockwerkeigentümergemeinschaft über das Aussehen und die zu verwendenden Materialien. Der Entscheid ist nach Möglichkeit aufgrund von generellen Richtlinien zu fällen, so dass sachlich nicht gerechtfertigte, willkürliche Entscheide ausgeschlossen sind.

2.5 Zutrittsrecht und Duldung von Arbeiten

Der Stockwerkeigentümer hat dem Verwalter und Beauftragten der Gemeinschaft den Zutritt und Aufenthalt in seinen Räumen zum Zweck der Feststellung und Behebung von Schäden sowie Erneuerungs- und Umbauarbeiten an gemeinschaftlichen Teilen zu gestatten. Die Inanspruchnahme seiner Räume zu diesen Vorkehrungen soll mit möglichster Rücksicht und nicht zur Unzeit erfolgen. Ein Entschädigungsanspruch gegenüber der Gemeinschaft besteht nicht.

2.6 Verantwortlichkeit für Bewohner des Stockwerkanteils

Der Stockwerkeigentümer ist der Gemeinschaft und jedem ihrer Glieder gegenüber verantwortlich für jede Störung und Beeinträchtigung, welche durch Personen verursacht wird, die zu seinem Haushalt gehören oder denen er sonstwie den Aufenthalt in seinem Stockwerkanteil oder dessen Gebrauch gestattet hat.

Wenn wiederholte begründete Reklamationen fruchtlos geblieben sind, kann der Verwalter vom Stockwerkeigentümer verlangen, dass das Benutzungsverhältnis mit dem störenden Dritten durch ordentliche Kündigung oder gegebenenfalls durch fristlose Kündigung aus wichtigen Gründen aufgelöst wird.

2.7 Überlassung des Gebrauchs an Dritte

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, den Verwalter zu unterrichten, wenn er seinen Stockwerkanteil Dritten zum Gebrauch überlässt. Anzugeben sind die Anzahl Personen sowie die Personalien der Mieter.

3. Die Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen des Gebäudes

3.1 Benutzung im Allgemeinen

Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, die gemeinschaftlichen Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen zu benutzen, soweit dies mit dem

gleichen Recht jedes anderen und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.

Nicht gestattet sind ihm namentlich:

- a) irgendwelche Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes sowie an der Liegenschaft überhaupt vorzunehmen;
- b) in gemeinschaftlichen Teilen, wie den Haus-, Ein- und Durchgängen, irgendwelche Gegenstände zu lagern oder abzustellen, Reklamegegenstände aufzustellen oder anzubringen (Fahrräder, Kinderwagen und dergleichen sind an den dafür bestimmten Orten abzustellen);
- c) Namen- und Firmenschilder am Hauseingang oder anderswo an anderen als den dafür bestimmten Stellen und in anderer als der vom Verwalter vorgeschriebenen Grösse, Ausführung und Anordnung anzubringen.

3.2 Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen

In der Benutzung der gemeinschaftlichen Räume, Anlagen und Einrichtungen innerhalb und ausserhalb des Hauses, wie Treppenhaus, Personenaufzug, Heizungs- und Ventilationsanlage, hat sich jeder Stockwerkeigentümer an die dafür allfällig in der Hausordnung aufgestellten besonderen Weisungen zu halten und sich jeder zweckfremden, übermässigen oder unnötigen Beanspruchung zu enthalten. Von solchen Räumen und Anlagen dürfen auf die übrigen Bewohner des Gebäudes keine unzumutbaren Belästigungen, übermässiger Lärm, Erschütterungen, lästige Dünste, usw. ausgehen. Bei Gebrauch der Einrichtungen hat der Stockwerkeigentümer Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen. An Heizungs- und Ventilationsanlagen dürfen keine Änderungen vorgenommen werden.

3.3 Ausschliessliche Benutzungsrechte

Gemäss den Einzeichnungen in den beim Grundbuchamt deponierten Grundrissplänen bestehen die folgenden ausschliesslichen Benutzungsrechte:

– Sitzplätze

Den jeweiligen Eigentümern der Stockwerkeinheit HT-EG-01 steht an der im Westen vorgelagerten Terrasse und der Stockwerkeinheit HAT-UG-01 steht an dem im Süden vorgelagerten Aussenbereich das ausschliessliche Benutzungsrecht zu. Umfang und Begrenzung ergeben sich aus den erwähnten Aufteilungsplänen, wobei die entsprechende Fläche in der Farbe der berechtigten Einheit schraffiert eingefärbt ist.

Feste Umzäunungen aus Holz, Metall oder anderen Materialien, das Erstellen von fest mit dem Boden oder mit dem Gebäude verbundenen Bauten oder Vorrichtungen sowie das Aufstellen von Gartenhäuschen, Kompostanlagen oder ähnlichen Einrichtungen sind im ganzen Bereich des ausschliesslichen Benutzungsrechtes nicht gestattet.

Die berechtigten Stockwerkeigentümer sind verpflichtet, die ihnen zur ausschliesslichen Benutzung zustehende Fläche auf eigene Kosten zu

pflegen, zu unterhalten und zu erneuern und stets in einem dem Charakter der Siedlung angepassten Zustand zu halten. Massgeblich dafür ist die Baubewilligung und die Vorgaben der Architekten.

Die Kosten für die Behebung von Schäden an den tragenden Bauteilen einschliesslich der Isolationsschicht, der Brüstungen sowie der Dächer stellen gemeinschaftliche Kosten dar, sofern der Schaden nicht auf ein unsachgemässes Verhalten eines Stockwerkeigentümers zurückzuführen ist.

– Aussenräume (Loggien und Terrassen):

Den jeweiligen Eigentümern der Stockwerkanteile mit Balkonen oder Terrassen steht je das ausschliessliche Benutzungsrecht an den der Wohnung vorgelagerten resp. zugewiesenen Aussenräume zu. Umfang und Begrenzung ergeben sich aus den erwähnten Aufteilungsplänen, wobei die entsprechenden Flächen in der Farbe der berechtigten Wohnung schraffiert eingefärbt sind.

Die berechtigten Stockwerkeigentümer sind verpflichtet, den ihnen zur ausschliesslichen Benutzung zustehenden Loggien, insbesondere deren Belag, auf eigene Kosten zu pflegen, zu unterhalten und zu erneuern und stets in einem dem Charakter der Überbauung angepassten Zustand zu halten.

Die Pflege der Aussenräume umfasst auch die regelmässige Kontrolle der Wasserabläufe und die unverzügliche Entfernung von Verunreinigungen. Das Erstellen von festen mit dem Gebäude verbundenen Bauten und Vorrichtungen oder ähnlicher Anlagen ist in oder auf den Aussenräumen nicht gestattet. Pflanzen aller Art dürfen die Höhe von 1.8m nicht übersteigen und müssen in Pflanztrögen aufgestellt werden, die von den Wurzeln nicht durchbrochen werden können. Die Belastungslimits (Ziff. 9.6) sind zu beachten.

Die Kosten für die Behebung von Schäden an den tragenden Bauteilen einschliesslich der Isolationsschicht, der Brüstungen sowie der Dächer stellen gemeinschaftliche Kosten dar, sofern der Schaden nicht auf ein unsachgemässes Verhalten eines Stockwerkeigentümers zurückzuführen ist.

In der Nutzung, Anlage, Pflege und Bepflanzung dieser ausschliesslich benutzbaren Flächen haben die jeweils berechtigten Stockwerkeigentümer auf das gute Aussehen der allgemeinen Gestaltung der Gartenanlagen und des Gebäudes sowie auf die Interessen der übrigen Stockwerkeigentümer Rücksicht zu nehmen.

3.4 Schadenmeldung

Erlangt ein Stockwerkeigentümer von Gefahren oder schädigenden Einwirkungen Kenntnis, die der Liegenschaft, den Bauten oder Einrichtungen

drohen, so hat er nach Vorkehr des Unaufschiebbaren unverzüglich dem Verwalter Mitteilung zu machen.

3.5 Hausordnung

Nähere Vorschriften über die Benutzung der Stockwerkanteile und der gemeinschaftlichen Teile können in einer Hausordnung aufgestellt werden. Sie kann auf Antrag des Verwalters durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschlossen und abgeändert werden und ist auch für Personen verbindlich, denen der Stockwerkeigentümer die im Sonderrecht stehenden Räume zur Benutzung überlassen hat. Im Einzelfall kann der Verwalter geringfügige Abweichungen gestatten.

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

4.1 Begriff der gemeinschaftlichen Kosten

Gemeinschaftlich sind alle Kosten, die infolge Benutzung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile und durch die gemeinschaftliche Verwaltung entstehen.

Dazu gehören insbesondere:

- a) Kosten für den laufenden Unterhalt, Betrieb, Revision, Reparaturen und Erneuerungen der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft sowie der gemeinschaftlichen Anlagen, Einrichtungen und Anschaffungen, sowie der auf die Liegenschaft entfallenden anteilmässigen Kosten der gemeinsamen Anlagen der gesamten Überbauung, usw.;
- b) die den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegten öffentlich-rechtlichen Beiträge und Abgaben;
- c) Prämien der gemeinschaftlichen Versicherungen;
- d) Kosten der Verwaltungstätigkeit inkl. Hauswartung;
- e) Kosten des Betriebes der gemeinschaftlichen Räume, Anlagen und Einrichtungen, usw.;
- f) Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungsarbeiten und Umbauten, einschliesslich Einlagen in den Erneuerungsfonds.

4.2 Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten

4.2.1 Grundsatz

Die Kosten werden auf die Stockwerkeigentümer nach Massgabe der Wertquote gemäss Tabelle in der Beilage «Verzeichnis der Wertquoten» verteilt (Ausnahmen siehe Ziff. 4.2.2).

Sofern ein Stockwerkeigentümer durch Umstände, die auf sein Verhalten zurückgehen, gemeinschaftliche Lasten erhöht, hat er für die daraus erwachsenden Mehraufwendungen allein aufzukommen.

Jeder Stockwerkeigentümer haftet nur im Umfang seiner Wertquote für die Bezahlung der gemeinschaftlichen Kosten. Sind an einem Stockwerkanteil mehrere Personen beteiligt, haften sie für den betreffenden Kostenanteil solidarisch.

4.2.2 Spezielle Verteilschlüssel

Die Kosten für Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch belastet.

Die jeweiligen Eigentümer der Stockwerkeinheit HAT-EG-01 tragen die Kosten für Reparaturen, Unterhalt und Erneuerung der der Stockwerkeinheit vorgelagerten Terrasse samt umgebenden Stützmauern, Begrenzungsmauern und Eckpavillons.

Die Kosten für die subjektiv-dinglich mit der Parzelle Kat.Nr. **PS** verbundene Parzelle Kat.Nr. **MEG** mit der allg. Umgebung werden nach Massgabe der Wertquoten auf die Stockwerkeinheiten verteilt, mit folgender Ausnahme: Die Stockwerkeinheiten HAT-EG-01 und HAT-10G-01 sind befreit von den Kosten für Betrieb, Unterhalt und Erneuerung des der Terrasse im Westen vorgelagerten Teils der Parzelle Kat.Nr. **MEG**.

4.3 Kostentragung in Sonderfällen

Die Kosten für Betrieb, Unterhalt und Reparaturen von gemeinschaftlichen Räumen, Anlagen und Einrichtungen, die im Wesentlichen nur einem Teil der Stockwerkeigentümer dienen, sind – sofern sie ins Gewicht fallen – ebenfalls im Verhältnis der Wertquoten, nur unter den Stockwerkeigentümern dieser Gruppe zu verteilen. Die Verwaltung inkl. Hauswartdienst ist jedoch eine gemeinschaftliche Angelegenheit.

Beschädigungen an gemeinschaftlichen Teilen, die nachweisbar von einem Stockwerkeigentümer verursacht wurden, sind auf dessen Kosten beheben zu lassen.

4.4 Erneuerungsfonds

Zur Verteilung der Kosten grösserer Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungsarbeiten an gemeinschaftlichen Teilen, Anlagen und Einrichtungen auf mehrere Jahre wird ein Erneuerungsfonds gebildet.

Dieser Fonds ist durch jährliche Einlagen zu äufnen, beginnend im dritten Jahr nach Bezugsbereitschaft des Gebäudes. Die Höhe der Einlagen wird in der ordentlichen Jahresversammlung festgelegt. Die Einlagen erfolgen im Verhältnis der in Ziff. 4.2.1 festgelegten Wertquoten. Sie sollen in der Regel $\frac{1}{2}$ % des jeweiligen Gebäudeneuwertes (amtliche Schätzung der GVA, jährlich der Teuerung angepasst) nicht übersteigen. Solange der Fonds 2% des Gebäudeneuwertes nicht übersteigt, sollen ihm keine Unterhalts- und Erneuerungskosten belastet werden.

Aufwendungen zu Lasten der Erneuerungsfonds bedürfen eines Beschlusses der Stockwerk-eigentümer. Vorbehalten bleibt die Bestreitung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten, für deren Bezahlung dem Verwalter andere Mittel nicht zur Verfügung stehen.

Der Fonds gehört der Gemeinschaft. Dem Stockwerkeigentümer steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils am Erneuerungsfonds zu. Hingegen kann sich der Verkäufer einer Stockwerkeinheit seinen Anteil am Erneuerungsfonds vom Käufer vergüten lassen.

4.5 Einzug der Beiträge

Die Stockwerkeigentümer zahlen jährlich angemessene Vorauszahlungen an die gemeinschaftlichen Kosten des laufenden Jahres. Im Rahmen des genehmigten Kostenvoranschlages werden die Höhe dieser Beiträge und

der/die Zahlungstermin(e) vom Verwalter jeweils für ein Rechnungsjahr festgelegt. Die Stockwerkeigentümer erhalten pro Rechnungsjahr eine detaillierte Abrechnung. Auch beim Verkauf eines Stockwerkanteils während eines Rechnungsjahres erstellt die Verwaltung nur eine Abrechnung.

Für ausstehende Beiträge kann der jeweilige Stockwerkeigentümer belangt werden, auch wenn er sein Eigentum nach Fälligkeit der entsprechenden Leistung erworben hat. Allfällige Beitragsrückerstattungen erfolgen ebenfalls an den jeweiligen Stockwerkeigentümer.

4.6 Sicherung der Beiträge

Für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen hat die Gemeinschaft Anspruch auf Eintragung eines Pfandrechtes am Anteil des säumigen Stockwerkeigentümers. Die Eintragung ist vom Verwalter namens der Gemeinschaft innert nützlicher Frist zu erwirken.

Der Gemeinschaft steht für die gleichen Beitragsforderungen zudem ein Retentionsrecht an den beweglichen Sachen zu, die sich in den Räumen eines Stockwerkeigentümers befinden und zu deren Einrichtung oder Benutzung gehören. Pfand- und Retentionsrecht bestehen auch für Forderungen aus Bezug von Wärme sowie für Ansprüche aus Ersatzvornahme.

5. Versicherung des Gebäudes

Das Gebäude ist bei der Kantonalen Gebäudeversicherung gegen Feuer- und Elementarschäden versichert. Der Verwalter schliesst ferner auf den Namen der Stockwerkeigentümergeinschaft eine Gebäudehaftpflicht- und eine Gebäudesachversicherung für die Liegenschaft ab. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschliesst, welche weiteren Gefahren abzudecken sind.

Die Versicherung von Mobiliar, Glas usw. gegen irgendwelche Schäden ist Sache des einzelnen Stockwerkeigentümers.

6. Unterhalt, Umbau und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile

6.1 Notwendige und dringende Arbeiten

Die Gemeinschaft hat alle für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft notwendigen Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten vorzunehmen. Im Rahmen seiner Zuständigkeit werden solche Arbeiten vom Verwalter angeordnet.

Werden diese Arbeiten oder hierzu notwendige Verwaltungshandlungen von der Versammlung der Stockwerkeigentümer nicht beschlossen, so kann jeder Stockwerkeigentümer vom Richter verlangen, dass er sie

anordne oder den Verwalter oder einen Dritten zur Anordnung und Durchführung ermächtigen.

Dringliche Massnahmen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren, kann, wenn der Verwalter innert nützlicher Frist nicht erreichbar ist, jeder Stockwerkeigentümer von sich aus ergreifen. Er hat Anspruch auf Ersatz seiner daraus erwachsenden Kosten.

In allen Fällen tragen die Stockwerkeigentümer die sich ergebenden Kosten nach Massgabe ihrer Wertquoten.

6.2 Nützliche Änderungen

Änderungen an der Liegenschaft, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit bezwecken, bedürfen der Zustimmung der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer.

Änderungen, die einem Stockwerkeigentümer den Gebrauch oder die Benutzung der Sache zum bisherigen Zweck erheblich und dauernd erschweren oder unwirtschaftlich machen, können nicht ohne seine Zustimmung durchgeführt werden.

Verlangt die Änderung von einem Stockwerkeigentümer Aufwendungen, die ihm nicht zumutbar sind (weil sie beispielsweise in einem Missverhältnis zum Wert seines Stockwerkanteils stehen), so kann sie ohne seine Zustimmung nur durchgeführt werden, wenn die übrigen Stockwerkeigentümer seinen Kostenanteil übernehmen, soweit er den ihm zumutbaren Betrag übersteigt.

6.3 Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen

Arbeiten an der Liegenschaft, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, können nur mit Zustimmung von zwei Dritteln aller Stockwerkeigentümer ausgeführt werden.

6.4 Wiederaufbau des Gebäudes

Wird das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört und ist der Wiederaufbau nicht ohne schwer tragbare Belastung durchführbar, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Diejenigen Stockwerkeigentümer, welche die Gemeinschaft fortsetzen wollen, können die Aufhebung durch Abfindung der übrigen Stockwerkeigentümer zum Verkehrswert im Falle des Wiederaufbaues abwenden. Für den Beschluss über den Wiederaufbau sind die Bestimmungen über die nützlichen Änderungen (6.2) anwendbar.

7. Die Organisation

7.1 Träger der Organisation

Träger der Organisation ist die Versammlung der Stockwerkeigentümer, deren Ausschuss sowie der Verwalter.

a) Die Versammlung der Stockwerkeigentümer

7.2 Allgemeine Zuständigkeit

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer entscheidet über Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz, dem Begründungsakt oder dem Reglement zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören, soweit sie nicht dem Verwalter zustehen.

Soweit das Gesetz darüber nicht besondere Bestimmungen enthält, finden auf sie die Bestimmungen des Zivilgesetzbuches über die Vereine sinngemäss Anwendung.

Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse zu:

- Wahl und Abberufung des Verwalters sowie dessen Beaufsichtigung;
- Wahl des Ausschusses der Stockwerkeigentümer;
- Genehmigung der Jahresrechnung und der Verteilung der Kosten auf die Stockwerkeigentümer;
- Erteilung der Entlastung an den Verwalter;
- Genehmigung des Kostenvoranschlages;
- Festsetzung der Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds;
- Ermächtigung des Verwalters zur Führung von Prozessen;
- Erlass und Abänderung einer Hausordnung sowie weiterer Vorschriften über die Benutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen;
- Entscheidung über Rekurse gegen Verfügungen des Verwalters.

7.3 Einberufung und Leitung der Versammlung

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens 20 Tagen mit Angabe der Traktanden schriftlich einberufen. Jeder Stockwerkeigentümer kann bis einen Monat vor dem Versammlungstag beim Verwalter schriftlich begründete Anträge zur Behandlung weiterer Gegenstände durch die Versammlung einreichen. Anträge, die nach Fristablauf beim Verwalter eintreffen, werden in der einberufenen Versammlung nicht mehr behandelt.

Die ordentliche Jahresversammlung findet jeweils bis spätestens 6 Monate nach Jahresabschluss statt. Ausserordentliche Versammlungen werden einberufen, so oft es der Verwalter als notwendig erachtet oder wenn einer oder mehrere Stockwerkeigentümer mit mindestens 1/5 der Stockwerkeinheiten dies verlangen. Fehlt ein Verwalter oder leistet dieser dem ausgewiesenen Begehren des/der Stockwerkeigentümer(s) um Einberufung keine Folge, so kann die Versammlung von jedem Stockwerkeigentümer einberufen werden.

Der Verwalter leitet die Versammlung, sofern nichts anderes beantragt wird.

Über die Beschlüsse der Versammlung ist von einer von ihr zu bezeichnenden Person Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom Verwalter aufzubewahren. Jedem Stockwerkeigentümer ist innert 30 Tagen ein Exemplar des Protokolls zuzustellen. Das Protokoll gilt als genehmigt, sofern nicht innert 10 Tagen nach Zustellung schriftlich Einspruch erhoben wird.

7.4 Beschlussfähigkeit

Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer (nach Anzahl Eigentumseinheiten) anwesend oder vertreten ist.

Für den Fall der ungenügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 20 Tagen seit der ersten stattfinden darf. Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn der dritte Teil aller Stockwerkeigentümer (berechnet nach Anzahl Eigentumseinheiten) anwesend oder vertreten ist.

Ist auch dieses Quorum nicht erreicht, so kann jeder Stockwerkeigentümer verlangen, dass die notwendigen Handlungen und Massnahmen vom Richter angeordnet werden und dass der Richter zu ihrer Durchführung den Verwalter oder einen Dritten ermächtigt.

7.5 Ausübung des Stimmrechtes

Jeder Stockwerkeigentümer ist grundsätzlich mit einer Stimme stimmberechtigt. Steht ein Stockwerkanteil mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so ist von ihnen ein Vertreter zu bezeichnen, der den ihnen gemeinschaftlich zustehenden Stimmrechtsanteil abzugeben hat.

Wird an einem Stockwerkanteil eine Nutzniessung oder ein Wohnrecht begründet, so übt der Nutzniesser oder Wohnberechtigte das Stimmrecht aus, sofern zwischen ihm und dem Eigentümer keine andere Regelung getroffen wurde.

Ein Stockwerkeigentümer kann sich durch eine Drittperson, die nicht der Gemeinschaft anzugehören braucht, nicht aber durch den Verwalter, vertreten lassen. Er muss eine schriftliche Vollmacht vorweisen.

7.6 Beschlussfassung im Allgemeinen

Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmrechtsanteile, soweit nicht im Reglement oder im Gesetz etwas anderes vorgeschrieben ist.

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

Jeder Beschluss kann auch auf dem Wege der schriftlichen Stimmabgabe (Urabstimmung) gefasst werden, sofern er nicht der Einstimmigkeit gemäss 7.8 bedarf bzw. nicht mindestens ein oder mehrere Stockwerkeigentümer, die mindestens zu 1/5 anteilsberechtigt sind, die Durchführung einer Versammlung verlangen.

Die Urabstimmung wird vom Verwalter eingeleitet, indem er seinen eigenen oder den von einem Stockwerkeigentümer schriftlich eingereichten, formulierten Antrag zusammen mit einem erläuternden Bericht den Stockwerkeigentümern zustellt mit der Aufforderung,

- entweder innert 10 Tagen die allenfalls gewünschte Durchführung einer Versammlung zu verlangen
- oder innert 30 Tagen den erhaltenen Stimmzettel ausgefüllt an den Verwalter zurückzusenden.

Der Beschluss gilt als gefasst, wenn die einfache Mehrheit der Stimmen (ohne leere Stimmen) oder – sofern erforderlich – die qualifizierte Mehrheit aller Stockwerkeigentümer innert der gesetzten Frist dem Antrag zugestimmt hat. Das Ergebnis ist vom Verwalter in einem Protokoll festzuhalten und analog den Versammlungsprotokollen innert 30 Tagen den Stockwerkeigentümern zuzustellen.

7.7 Qualifiziertes Mehr

Der Zustimmung mit der absoluten Mehrheit aller Stimmrechtsanteile bedürfen:

- a) Die Anordnung von Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit der Sache bezwecken;
- b) Beschlüsse über Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen (vorbehalten bleibt Ziff. 6.3).
- c) Abänderung oder Ergänzung dieses Reglements, soweit dieses selbst oder das Gesetz für einzelne Bestimmungen nicht Einstimmigkeit verlangt;
- d) Einleitung eines Prozesses auf Ausschluss eines Stockwerkeigentümers.

7.8 Einstimmigkeit

Beschlüsse über die Abänderung des Reglements, soweit sich dieses bezieht auf:

- a) Abtretung von Land an den öffentlichen Grund oder zu Grenzbereinigungszwecken sowie die Begründung, Abänderungen oder Löschung von Dienstbarkeiten;
- b) die Umschreibung der im Sonderrecht stehenden Teile des Gebäudes sowie der sich im ausschliesslichen Benutzungsrecht einzelner Stockwerkeigentümer befindlichen Teile des Gebäudes oder Bodens;
- c) die Zweckbestimmung des Gebäudes als Wohnhaus und die verbotenen Tätigkeiten gemäss 2.3 und 3.2;

- d) die Abänderung der Bestimmungen über den Ausschluss eines Stockwerkeigentümers;
- e) die Vorschriften zur Erzielung eines guten Schallschutzes gemäss Ziff. 2.2 Absatz 2 lit. e;
- f) der Beschluss über die Aufhebung des Stockwerkeigentums;

7.9 Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung

Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer, die das Gesetz, den Begründungsakt oder das Reglement verletzen, können von jedem Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist, nachdem er von ihnen Kenntnis erhalten hat, beim Richter angefochten werden, unter vorheriger oder spätestens gleichzeitiger Meldung an den Verwalter.

b) Der Ausschuss der Stockwerkeigentümer

7.10 Wahl und Abberufung der Ausschussmitglieder

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer kann aus ihrem Kreise jeweils auf die Dauer eines Jahres einen Ausschuss von mehreren Mitgliedern bestimmen. Die Mitglieder des Ausschusses können von der Versammlung der Stockwerkeigentümer jederzeit abberufen werden. Bei mehreren Mitgliedern konstituiert sich der Ausschuss selbst.

7.11 Aufgaben und Befugnisse

Der Ausschuss wird vom Verwalter zur Beratung wichtiger Angelegenheiten herangezogen, insbesondere zur Vorbereitung der Geschäfte der Eigentümerversammlung. Er überprüft die Geschäftsführung und die Jahresrechnung des Verwalters und stellt der Eigentümerversammlung Antrag über deren Genehmigung und Erteilung der Entlastung an den Verwalter.

Der Ausschuss unterstützt den Verwalter in allen Belangen, die für ein gutes nachbarschaftliches Verhältnis unter den Bewohnern der Liegenschaft und den Bewohnern der benachbarten Liegenschaften dienlich sind. Er ist befugt, im Rahmen der Beschlüsse der Stockwerkeigentümer und im Rahmen der geltenden Reglemente und der Hausordnung tätig zu werden.

Der Ausschuss vertritt die Stockwerkeigentümergeinschaft gegenüber dem Verwalter und kann Auskünfte verlangen sowie alle Akten einsehen, die er zur Erfüllung seiner Aufgaben als erwünscht ansieht.

c) Der Verwalter

7.12 Wahl und Abberufung des Verwalters

Die Versammlung wählt einen Verwalter, der über die erforderlichen Fähigkeiten und Erfahrungen für die Erfüllung der ihm zustehenden Obliegenheiten verfügt. Der Verwalter ist berechtigt einen sachkundigen Stellvertreter zu ernennen. Wählbar ist auch eine juristische Person.

Kommt die Wahl des Verwalters durch die Versammlung nicht zustande, kann jeder Stockwerkeigentümer die Ernennung durch den Richter verlangen. Das gleiche Recht steht auch Pfandgläubigern und anderen Personen zu, die ein berechtigtes Interesse haben.

Der Verwalter kann von der Versammlung unter Vorbehalt allfälliger Entschädigungsansprüche jederzeit abberufen werden. Lehnt die Versammlung der Stockwerkeigentümer die Abberufung des Verwalters unter Missachtung wichtiger Gründe ab, so kann jeder Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist die richterliche Abberufung und Ersetzung verlangen.

Vor der ersten Versammlung der Stockwerkeigentümer kann der ursprüngliche Eigentümer des Gebäudes einen Verwalter für die ersten 2 Geschäftsjahre ernennen und mit diesem einen üblichen Verwaltungsvertrag abschliessen. Dieser Vertrag ist für die Stockwerkeigentümergeinschaft verbindlich.

7.13 Verwaltungsvertrag

Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer schliesst mit dem Verwalter einen Vertrag ab, der insbesondere die Dauer des Amtes, die Kündigung, die Grundsätze für die Bemessung der Entschädigung sowie die jährliche Verausgabung von Beträgen für gemeinschaftliche Reparaturen und Anschaffungen in eigener Zuständigkeit regelt.

Der Vertrag wird seitens der Stockwerkeigentümer durch den Ausschuss rechtsgültig unterzeichnet, sofern die Versammlung nichts anderes bestimmt hat.

7.14 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung gemäss den Vorschriften des Gesetzes, des Reglements und unter Beachtung der Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer.

Er wacht darüber, dass bei der Ausübung der Sonderrechte wie bei der Benutzung der gemeinschaftlichen Teile die Vorschriften des Gesetzes, des Reglements und der Hausordnung beachtet werden.

Die weiteren speziellen Aufgaben und Befugnisse sind im separaten Verwaltungsvertrag festgehalten.

7.15 Vertretung der Gemeinschaft

In allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung vertritt der Verwalter im Bereich der ihm zustehenden Aufgaben sowohl die Gemeinschaft als auch die Stockwerkeigentümer nach aussen. Soweit der Verwalter infolge Interessenkollision oder aus anderen Gründen nicht selber handeln kann, bestimmt die Eigentümerversammlung eine andere Person zu ihrem Vertreter.

Zur Vertretung der Stockwerkeigentümer im Zivilprozess bedarf der Verwalter der Zustimmung durch die Eigentümerversammlung. Der Verwalter hat erforderlichenfalls einen Anwalt mit der Prozessführung zu beauftragen.

Für die Vertretung der Stockwerkeigentümer im Verfahren auf Erlass vorsorglicher Verfügungen kann die Ermächtigung an den Verwalter auch nachträglich erteilt werden.

7.16 Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters

Gegen selbständige Verfügungen des Verwalters kann der betroffene Stockwerkeigentümer innert 20 Tagen an die nächste ordentliche Versammlung der Stockwerkeigentümer Rekurs erheben. Die Versammlung entscheidet endgültig über den Rekurs.

8. Änderung im Bestand der Stockwerkeigentümer und Aufhebung des Stockwerkeigentums

8.1 Veräusserung und Belastung

Das Stockwerkeigentum ist veräusserlich und vererblich. Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, seinen Stockwerkanteil beliebig mit beschränkten dinglichen Rechten zu belasten.

8.2 Rechtsstellung des Erwerbers

Die von den Stockwerkeigentümern vereinbarte oder beschlossene Verwaltungs- und Nutzungsordnung (Begründungsakt, Reglement, Hausordnung), wie die von ihnen gefassten Verwaltungsbeschlüsse und der vereinbarte Verwaltungsvertrag sowie allfällige richterliche Urteile und Verfügungen sind für alle Rechtsnachfolger eines Stockwerkeigentümers (z.B. Käufer) und für den Erwerber eines dinglichen Rechts an einem Stockwerkanteil (z.B. Pfandgläubiger) ohne weiteres verbindlich.

Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, den Erwerber seines Stockwerkanteils oder eines dinglichen Rechtes über alle in Abs.1 genannten Erlasse zu orientieren. Er haftet dem Erwerber für Schaden, der ihm aus der Verletzung dieser Verpflichtung erwächst, persönlich und ausschliesslich.

Der Erwerber eines Stockwerkanteils hat vom Eigentumsübergang und der Nutzniesser/Wohnberechtigte vom Erwerb eines solchen Rechtes dem Verwalter ohne Verzug schriftlich Kenntnis zu geben.

Es ist Sache des Veräusserers, mit dem Erwerber über die mit dem Stockwerkanteil verbundenen Hypothekarzinse, laufende Beiträge, zu leistende Vorschüsse usw. direkt abzurechnen.

8.3 Ausschluss eines Stockwerkeigentümers

a) Allgemeine Ausschlussgründe

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

Der Ausschluss erfolgt durch Urteil des Richters auf Klage eines oder mehrerer Stockwerkeigentümer, die durch Beschluss der Versammlung mit qualifiziertem Mehr 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 Zwangsverwertung von Grundstücken versteigert. Der Antrag auf Versteigerung kann vom Verwalter gestellt werden.

b) Spezielle Ausschlussgründe

Im Besonderen kann ein Ausschluss aus folgenden Gründen erfolgen:

- wenn ein Stockwerkeigentümer die Verpflichtung zur ordnungsgemässen Instandhaltung des ihm gehörenden Stockwerkanteils 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 Teilen und Einrichtungen innerhalb seines eigenen Stockwerkanteils widersetzt;
- wenn er für die Gemeinschaft oder für einzelne Stockwerkeigentümer nachteilige Änderungen an gemeinschaftlichen Grundstücks- oder Gebäudeteilen vorgenommen hat und sich der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes widersetzt oder sich weigert, den verursachten Schaden zu ersetzen;
- wenn er oder Personen, denen er seinen Stockwerkanteil ganz oder teilweise zum Gebrauch überlassen hat (siehe auch Abs. 2.6), 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;
- wenn er die wiederholte Aufforderung des Verwalters missachtet, Personen, denen er seinen Stockwerkanteil ganz oder teilweise zum Gebrauch überlassen hat(siehe auch Abs. 2.6), wegen ihres unerträglichen Verhaltens innert nützlicher Frist aus dem Haus zu entfernen.

8.4 Wegweisung von anderen Berechtigten

Die Bestimmungen über den Ausschluss finden sinngemäss Anwendung auf Personen, die an einem Stockwerkanteil ein Nutzniessungs- oder Wohnrecht besitzen oder die einen Stockwerkanteil aufgrund eines im Grundbuch vorgemerkten Mietvertrages nutzen.

8.5 Aufhebung des Stockwerkeigentums

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

Wird das Stockwerkeigentum durch Veräusserung der ganzen Liegenschaft aufgehoben, so teilen die Stockwerkeigentümer den Erlös im Verhältnis der Wertquoten, sofern nichts anderes vereinbart wurde.

9. Verschiedenes

9.1 Anmerkung des Reglements

Dieses Reglement über die Benutzung und Verwaltung wird im Grundbuch angemerkt. Der Verwalter ist ermächtigt, alle Ergänzungen und Änderungen am Reglement ebenfalls anmerken zu lassen.

9.2 Abänderung des Reglements

Dieses Reglement kann jederzeit durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer ergänzt oder abgeändert werden. Hierzu bedarf es der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtig sind (7.7). Vorbehalten bleibt die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer, wo diese vorgeschrieben ist (7.8).

9.3 Gerichtsstand

Allfällige Streitigkeiten zwischen den Stockwerkeigentümern sowie zwischen der Stockwerkeigentümergeinschaft und einzelnen Stockwerkeigentümern werden unter ausdrücklichem Verzicht auf den Wohnsitzgerichtsstand durch die ordentlichen Gerichte am Ort der Stockwerkliegenschaft entschieden. Für den Fall des Wohnsitzes oder Geschäftssitzes im Ausland gilt dies ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen.

9.4 Domizilerwählung

Stockwerkeigentümer, die ihren Wohnsitz im Ausland haben oder sich längere Zeit dort aufhalten, sind verpflichtet, einen in der Schweiz wohnenden Vertreter zu bezeichnen, der bevollmächtigt ist, alle Mitteilungen der Verwaltung, der anderen Stockwerkeigentümer sowie von Gerichten und

anderen Behörden rechtsgültig in Empfang zu nehmen und ihn an der Versammlungen der Stockwerkeigentümer und an deren Beschlussfassungen rechtsgültig zu vertreten.

Die Stockwerkeigentümer haben dem Verwalter ihre jeweils aktuelle Adresse mitzuteilen. Mitteilungen an den Stockwerkeigentümer gelten als richtig erfolgt, wenn sie an die letzte dem Verwalter bekanntgegebene Adresse abgesandt worden sind.

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

9.5 Verweis auf gesetzliche Bestimmungen

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

9.6 Maximale Bodenbelastung

Die maximale Bodenbelastung beträgt:

Wohnflächen	?? kN/m ² (entspr. ??0 kg/m ²)
Sitzplatzdecks	?? kN/m ² (entspr. ??0 kg/m ²)
Balkone, Terrassen, Loggias	?? kN/m ² (entspr. ??0 kg/m ²)
Kellerräume	?? kN/m ² (entspr. ??0 kg/m ²)

Zizers, _____

Die Alleineigentümerin aller Stockwerkeinheiten
(Stockwerkeigentum Nrn. ???????? - ????????????)

Schloss Salis Zizers AG

David Trümpler, Delegierter des Verwaltungsrates

Beilagen

- Verzeichnis der Wertquoten Haupttrakt
- Grundrisse Aufteilungspläne (für Sondernutzungsrechte)
 - Grundriss HT UG M 1:150 (A3)
 - Grundriss HT EG M 1:150 (A3)
 - Grundriss HT 1.OG M 1:150 (A3)
 - Grundriss HT 2.OG M 1:150 (A3)
 - Grundriss HT 3.OG M 1:150 (A3)
 - Grundriss HT 4./5./6.OG M 1:150 (A3)