

ZGB

- Expertin:** Dr. Monika Fehlmann, Rechtsanwältin
- Dauer:** 4 Stunden
- Hilfsmittel:** ZGB, OR, Reglement der Stockwerkeigentümer Schwalbennest
- Hinweise:** Die Fälle sind ausschliesslich gestützt auf den vorgegebenen Sachverhalt zu lösen (keine Erweiterung oder Ergänzung des Sachverhalts). Geben Sie bei der Lösung jeweils die Rechtsgrundlage (grundsätzlich aus dem Bereich des ZGB bzw. des anwendbaren Prozessrechts) an. Unterlassen Sie in Ihrer Arbeit jeden Hinweis auf Ihre Person und führen Sie, sofern notwendig, jeweils RA Z. als Rechtsvertreterin bzw. Rechtsvertreter auf (Anonymisierung der Prüfung). Punkte werden nur für schlüssige und nachvollziehbare Ausführungen vergeben. Krass unzutreffende oder an der Sache vorbeigehende Ausführungen führen zu einem Punkteabzug.
- Formales** Für eine korrekte juristische Sprache und für einen logischen Aufbau der jeweiligen Ausführungen werden maximal 5 Punkte vergeben.

Sachverhalt A

Am Grundstück Brugg LIG/2403 wurde im Jahr 2020 Stockwerkeigentum begründet vor Erstellung des Gebäudes, bestehend aus 8 Einheiten mit verschiedenen Wertquoten und Wohnungsgrössen. Die Überbauung nennt sich «Schwalbennest».

Realisiert wurden in einer ersten Etappe lediglich die Stockwerkeinheiten 2403-1 bis 2403-4. Die weiteren vier Einheiten werden 2026 gebaut.

A1:

Peter ist Eigentümer der Stockwerkeinheit 2403-2 mit einer Wertquote von 90/1000. Anlässlich der Stockwerkeigentümerversammlung vom 23. April 2022 wurde beschlossen, dass die im Jahr 2021 angefallenen gemeinschaftlichen Kosten nach Art. 16 Reglement im Betrag von total CHF 18'422.00 nicht entsprechend den Wertquoten, sondern nur unter den Eigentümern der bereits realisierten Stockwerkseinheiten mit ihren entsprechend angepassten Wertquoten (Wohnung 1: 320/1000; Wohnung 2: 180/1000; Wohnung 3: 100/1000; Wohnung 4: 400/1000) verteilt werden. An der Stockwerkeigentümerversammlung vom 19. April 2023 und 17. April 2024 wurde für die Betriebsjahre 2022 und 2023 mit Bezug auf die Kosten von CHF 17'633.00 (Jahr 2022) bzw. CHF 19'215.40 (Jahr 2023) dasselbe entschieden, je mit einer Zustimmung von 5 der 8 Stockwerkeigentümer und einer Wertquote von 550/1000. Das Rechnungsjahr der Stockwerkeigentümergeinschaft Schwalbennest ist identisch mit dem Kalenderjahr. Des Weiteren wurden die Jahresrechnungen jeweils mit demselben doppeltem Quorum genehmigt.

Peter Schlau hat gegen alle Beschlüsse betr. Kostenverteilung rechtzeitig das Schlichtungsverfahren eingeleitet und nach Erhalt der Klagebewilligung die Beschlüsse beim Bezirksgericht Brugg angefochten. Zur Begründung führte Peter Schlau aus, für eine vom Reglement abweichende Kostenverteilung wäre eine Reglementsänderung notwendig. Weil die Stockwerkeigentümer keine Reglementsänderung beschlossen hätten, seien die Beschlüsse gesetzwidrig. Das Bezirksgericht Brugg hat die Verfahren vereinigt. Es liegt noch kein erstinstanzlicher Entscheid vor.

Für die Jahre 2021 und 2022 bezahlte Peter Schlau noch die festgelegten Vorschüsse für die gemeinschaftlichen Kosten im Betrag von CHF 600.00 pro Jahr. Die Rechnungen für die Jahre 2021 (Differenz zur Akontozahlung CHF 423.45), 2022 (Differenz zur Akontozahlung CHF 379.60) und 2023 (total Fr. 1'067.00) bezahlte Peter nicht. Auch die Beiträge an den Erneuerungsfonds im Betrag von Fr. 5'000.00 pro Jahr (fällig je per 31.12. des Rechnungsjahres) bezahlte Peter nicht.

Der Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft, Sebastian Genau, kommt zu Ihnen in die Anwaltskanzlei. Er äussert seine Befürchtung, dass Peter Schlau Geldprobleme habe und deswegen seine Stockwerkseigentumseinheit bald verkaufen will.

Er will von Ihnen wissen,

- a) wie die Chancen von Peter Schlaus Anfechtungsklagen sind;
- b) welche Möglichkeiten für die Stockwerkeigentümergeinschaft bestehen, die ausstehenden Beträge sicher zu stellen.

Aufgabe 1 (total 20 Punkte):

Erstellen Sie ein Exposé, in welchem Sie Sebastian Genau mit Angabe der Begründung und rechtlichen Subsumtion die Antworten zu den Fragen a) (10 P) und b) (10 P) erteilen [je ohne prozessuales Vorgehen].

A2.

Des Weitern hat Peter Schlau einen Hund, welcher sich auf dem Gartensitzplatz der benachbarten Stockwerkeigentumseinheit 2403-1 versäubert. Auf entsprechende Reklamation des benachbarten Stockwerkeigentümers Balthasar Müller hin forderte der Verwalter Peter Schlau auf, dafür besorgt zu sein, dass sich der Hund nicht auf den Gartensitzplatz von Balthasar Müller begibt. Weil diese Aufforderung nichts nützte, ermahnte der Verwalter Peter Schlau erneut und forderte ihn auf, den Hund künftig an der Leine zu führen, wenn er sich im Gartenbereich des Stockwerkeigentums aufhält. Auch diese Ermahnung brachte nichts. Der Hund läuft nach wie vor ungeleint auf der Liegenschaft herum und versäubert sich auf dem Gartensitzplatz von Balthasar Müller.

Balthasar Müller gelangte deswegen an den Verwalter und forderte den Ausschluss von Peter Schlau aus der Stockwerkeigentumsgemeinschaft.

Der Verwalter will von Ihnen wissen

- a) wie formell vorgegangen werden muss, damit der Ausschluss eines Stockwerkeigentümers gerichtlich durchgesetzt werden kann;
- b) wie die Chancen auf Gutheissung eines Ausschlussbegehrens stehen unter der Voraussetzung, dass die unter A1. und A2. aufgezählten Pflichtverletzungen von Peter Schlau nachweisbar sind.

Aufgabe 2 (total 15 Punkte):

Erstellen Sie ein Exposé, in welchem Sie Verwalter Sebastian Genau die formellen Voraussetzungen für den Ausschluss eines Stockwerkeigentümers darlegen (3 P) und ihn über die materiellen Chancen eines Ausschlussbegehrens unter Angabe der Begründung und rechtlichen Subsumtionen aufklären (10 P) [ohne prozessuales Vorgehen].

Sachverhalt B

Das Bezirksgericht Muri, Präsidium Familiengericht, schied die am 12. Dezember 1984 eingegangene Ehe zwischen Bruno (geboren 1964) und Barbara (geboren 1958) in Genehmigung einer von den Parteien abgeschlossenen Ehescheidungskonvention mit Urteil vom 15. November 2008. Die beiden Kinder der Parteien sind längst erwachsen, haben ihre Studien in den Jahren 2014 bzw. 2016 abgeschlossen und sind wirtschaftlich selbständig.

Mit Bezug auf den nahehelichen Unterhalt lautet die vom Gericht genehmigte Ehescheidungskonvention:

«5.

Bruno verpflichtet sich, zu den nachfolgenden, monatlich vorschüssigen Unterhaltszahlungen an Barbara:

- | | |
|--|------------|
| a) Bis zum Studienabschluss des ersten Kindes | Fr. 26'250 |
| Bis zum Studienabschluss des zweiten Kindes | Fr. 23'750 |
| Bis zum Erreichen des AHV-Alters des Ehemannes | Fr. 21'250 |
| Anschliessend bis zum Ableben | Fr. 6'000 |

b) Bei diesen Unterhaltsbeiträgen ist berücksichtigt, dass die Ehefrau voll für die Lebenshaltungs- und Studienkosten der beiden Kinder aufkommt

c) Bei der Festlegung der Unterhaltsverpflichtung sind die Parteien von den folgenden Grundlagen ausgegangen:

Einkommen Ehefrau	Pro Jahr:	Fr. 45'000
	bis	Fr. 90'000
Einkommen Ehemann		Fr. 450'000

d) Vermindert sich das Einkommen des Ehemannes, reduziert sich seine Unterhaltsverpflichtung prozentual. Zu viel bezahlte Beiträge kann er nach Vorlage des Lohnausweises oder der Steuererklärung/Steuerveranlagung mit den laufenden Unterhaltsbeiträgen verrechnen.»

Bruno kommt zu Ihnen in die Anwaltspraxis. Er will, dass seine Unterhaltspflicht baldmöglichst endet. Er macht geltend, seine Einkommenssituation habe sich 5 Jahre vor seinem ordentlichen Pensionsalter drastisch und dauerhaft verschlechtert. Er erziele noch ein Einkommen von Fr. 8'000 aktuell pro Monat aus seiner Anstellung mit reduziertem Pensum von 40% und einem Verwaltungsratsmandat. Er legt seine Lohnausweise 2023, die Monatslohnabrechnungen Januar bis August 2024 sowie die Arbeitsvertragsänderung per 1. Januar 2023 mit dem entsprechend reduzierten Lohn vor. Er vertritt den Standpunkt, die Parteien hätten mit der

Scheidungskonvention lediglich seinem durch variable Lohnbestandteile bedingten Einkommenschwankungen Rechnung tragen wollen. Bedeutende Einkommensverringerungen zufolge Stellenverlusts oder Pensumreduktion seien nicht vorhersehbar gewesen, weshalb die Reduktionsklausel darauf keine Anwendung finde.

Des Weiteren habe Barbara unerwarteterweise von einer Tante Fr. 1'000'000 geerbt. Sie verfüge über Renteneinnahmen von Fr. 5'000.00 pro Monat.

Aufgabe 3 (total 17 P):

Klären Sie Bruno auf über die rechtlichen Möglichkeiten, die Unterhaltspflicht zu beenden unter Darlegung der Chancen und Risiken. Begründen Sie Ihr Exposé unter Vornahme der rechtlichen Subsumtionen.

Reglement

der

Stockwerkeigentümer

Überbauung Schwalben-

nest

(LIG 2403)

Artikel 1: Grundsatz

Dieses Reglement ordnet die Benutzung und Verwaltung der Überbauung «Schwalbennest» auf LIG 2403.

Die LIG 2403 wurde in 8 Miteigentumsanteile aufgeteilt und ist gemäss Art. 712 ff. ZGB zu Stockwerkeigentum ausgestaltet.

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

Die nicht als Stockwerkeigentum ausgeschiedenen Teile der Liegenschaft stehen grundsätzlich in gemeinschaftlicher Nutzung aller Stockwerkeigentümer, können jedoch durch dieses Reglement einzelnen oder mehreren Stockwerkeigentümern zur ausschliesslichen Benützung zugewiesen werden.

Artikel 2: Aufteilung in Stockwerkeigentum

Es besteht Stockwerkeigentum i.S.v. Art. 712a ff. ZGB an der nachfolgenden Liegenschaft:

GB-Beschrieb

...

Diese Liegenschaft ist gemäss Eintrag im Grundbuch in folgende Stockwerkeinheiten aufgeteilt, für welche je ein eigenes Grundbuchblatt eröffnet wurde.

STW-Nr.	Einheit	Sonderrecht/ Nebenraum	Geschoss	Wertquote	Farbe	ausschliessliche und alleinige Benüt- zungsrechte
2403-1	1	4 ½- Zimmerwohnung / Keller	EG/UG	160/1000	rot	Gartensitzplatz mit Umgelände
2403-2	2	3 ½- Zimmerwohnung / Keller	EG/UG	90/1000	blau	Gartensitzplatz mit Umgelände

2403-3	3	2 ½- Zimmerwohnung / Keller	OG/UG	50/1000	grün	Balkon
2403-4	4	4 ½- Zimmerwohnung / Keller	Attika /UG	200/1000	braun	Dachterrasse
2403-5	5	4 ½-Zimmerwohnung/ Keller	EG/UG	160/1000	türkis	Gartensitzplatz mit Umgelände
2403-6	6	3 ½-Zimmerwohnung/ Keller	EG/UG	90/1000	gelb	Gartensitzplatz mit Umgelände
2403-7	7	2/12-Zimmerwohnung/ Keller	OG/UG	50/1000	rosa	Balkon
2403-8	8	4 ½-Zimmerwohnung/ Keller	Attika/UG	200/1000	violett	Dachterrasse

Die Aufteilung ergibt sich aus den Aufteilungsplänen der Begründungserklärung.

Artikel 3: Änderung der Wertquoten und Aufteilung der Liegenschaft

Änderungen der Wertquote bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligter und der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer mit einfachem Mehr der anwesenden oder vertretenen Stockwerkeigentümer. Gleiches gilt für Änderungen in der Zuteilung einzelner Räume oder Teile von Räumen innerhalb der Sonderrechte.

Die Umwandlung gemeinschaftlicher Teile zu Sonderrecht sowie die Aufteilung und die Zusammenlegung von Stockwerkeinheiten bedürfen der Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer.

Solche Änderungen und Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung und des Eintrags im Grundbuch.

Jeder Stockwerkeigentümer hat Anspruch auf Berichtigung der Wertquote, wenn seine Quote aus Irrtum unrichtig festgesetzt wurde oder infolge Veränderung des Gebäudes oder seiner Umgebung unrichtig geworden ist.

Artikel 4: Zweckbestimmung und allgemeine Nutzungsbeschränkungen

Die Stockwerkeinheiten dürfen nur zu den im Begründungsakt und in diesem Reglement umschriebenen Zwecke verwendet werden. Nutzungen, die übermäßige Einwirkungen (wie Lärm, Nachtruhe, Erschütterungen, üble Gerüche oder Verunreinigungen) zur Folge haben sowie Nutzungen durch das Sex- und Prostitutionsgewerbe sind zweckwidrig und damit unzulässig. Im Übrigen gelten die öffentlich-rechtlichen Vorschriften.

Der Zweck der gesamten Überbauung «Schwalbennest» ist das Wohnen. Stilles Gewerbe ist erlaubt, sofern keine wesentlichen Störungen durch Lärm, Erschütterungen oder üble Gerüche dadurch verursacht werden. Ausgeschlossen sind namentlich der Betrieb von Gaststätten, Werkstätten oder Musikschulen.

Artikel 5: Sonderrecht

Das Sonderrecht umfasst die in den Aufteilungsplänen in derselben markierten Farbe gehörenden Räume und Einrichtungen.

Gegenstand des Sonderrechtes sind insbesondere:

- Die inneren Zwischenwände, soweit diese keine tragende oder schallschützende Funktion haben,
- Die Fussböden und Decken, mit Ausnahme der rohen Betondecke, der Dachkonstruktion, der Unterlagsböden und Isolationen aller Art,
- Die Verkleidung der Wände, welche die Stockwerkeinheit bzw. die Nebenräume umschliesst,

- Die Fenster (soweit sie nicht zwingend den gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes zugehören) und Türen (innerhalb des Sonderrechtes einschliesslich Türen zu Räumen im Sonderrecht), Rollläden, Sonnenstoren und Lamellenstoren,
- Die Küchen, Badzimmer- und Toiletteneinrichtung, Einbauschränke,
- Der Innenbereich der Balkone,
- Die Leitungen von ihren Abzweigungen von der gemeinschaftlichen Leitung an.

Artikel 6: Nutzung des Sonderrechtes / Grundsatz

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

Innerhalb der Stockwerkeinheit kann der betreffende Stockwerkeigentümer Bauteile beseitigen oder umgestalten, soweit dadurch nicht berührt werden:

- Der Bestand, die konstruktive Gliederung oder die Festigkeit des Gebäudes,
- Die Räume und Einrichtungen anderer Stockwerkeigentümer oder
- Die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes.

Vorbehalten bleiben ferner die baupolizeilichen Bestimmungen, die Bestimmungen der Begründungsurkunde einschliesslich allfälliger späterer Abänderungen sowie die Bestimmungen dieses Reglements.

Änderungen an der Liegenschaft, die einem Stockwerkeigentümer die bisherige Art der Benützung seiner Räume und Einrichtungen erschweren oder verunmöglichen, können nur mit seiner Zustimmung getroffen werden.

Artikel 7: Nutzung des Sonderrechtes / Beschränkung

Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Nutzung oder Veränderung der Räume und Einrichtung seiner Stockwerkeinheit, wodurch:

- Die gemeinschaftlichen Bauteile beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden,
- Der Wert des Gebäudes gemindert wird,
- Übermässige Immissionen auf andere Stockwerkeinheiten verursacht werden,
- Das Aussehen des Gebäudes verändert werden könnte.

Den Stockwerkeigentümer ist insbesondere untersagt:

- Den zur Stockwerkeinheit gehörenden Teilen durch die Art der Benützung eine äussere Erscheinung zu geben, die das Aussehen des Hauses beeinträchtigt sowie Aussenbauteile (wie Fassade, Fenster, Geländer, Sonnen- oder Lamellenstoren, Rollläden einschliesslich Türen zu Räumen im Sonderrecht) bezüglich Materials, Farbe und Ausführung zu verändern,
- Von aussen sichtbaren Antennen aller Art anzubringen, wie z.B. Radio- und Fernsehantennen einschliesslich Parabolspiegel,
- Die Böden seiner Räume übermässig zu belasten,
- In seinen Räumen oder in gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft feuergefährliche, explosive oder übelriechende Stoffe aufzubewahren,
- Feuchtigkeit oder Nässe entstehen zu lassen, die sich auf das Gebäude oder Teile davon nachhaltig auswirken können,
- Ohne Zustimmung der Versammlung der Stockwerkeigentümer Reklamevorrichtungen und dergleichen an den zur Stockwerkeinheit gehörenden Räumen und Bauteile anzubringen.

Das Halten von Haustieren in den Wohnungen ist grundsätzlich erlaubt. Der Tierhalter hat auf die berechtigten Interessen der übrigen Bewohner Rücksicht zu nehmen. Insbesondere ist er verpflichtet, die für sein Haustier erforderlichen

Pflege- und Haltungsmassnahmen zu treffen, damit kein störender Lärm, Geruchs- oder ideellen Immissionen entstehen.

Artikel 8: Nutzung des Sonderrechtes / Unterhaltspflicht

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, alle ihm zu Sonderrecht zugewiesenen Räume und Einrichtungen in einwandfreiem Zustand zu erhalten. Zu Lasten des einzelnen Stockwerkeigentümers gehen insbesondere auch die Kosten für Unterhalt, Reparatur und Ersatz von Gegenständen und Einrichtungen, die ausschliesslich zu seiner Stockwerkeinheit gehören, wie:

- Der Fenster,
- Der Rollladen, Sonnenstoren und Vorrichtungen zu deren Bedienung,
- Des Innenbereichs der Balkone,
- Der Schliessvorrichtungen bei Türen zu Räumen im Sonderrecht.

Bei diesen Massnahmen muss die äussere Gestalt des Gebäudes gewahrt bleiben.

Artikel 9: Nutzung des Sonderrechtes / Zutrittsrecht

Der Stockwerkeigentümer hat dem Verwalter und anderen Beauftragten der Gemeinschaft den Zutritt und den Aufenthalt in seinen Räumen zum Zwecke der Feststellung und Behebung von Schäden zu gestatten. Gleiches gilt für die Vornahme von Erneuerungs- und Umbauarbeiten am Gebäude.

Artikel 10: Nutzung des Sonderrechtes / Verantwortlichkeit

Der Stockwerkeigentümer haftet der Gemeinschaft und jedem andern Stockwerkeigentümer dafür, dass dieses Reglement sowie die Hausordnung auch durch alle Personen beachtet wird, die seinem Haushalt oder Geschäftsbetrieb angehören oder denen er durch Vertrag (insbesondere Mietvertrag) den Aufenthalt in seinen Räumen oder deren Gebrauch gestattet hat.

Werden Vereinbarungen abgeschlossen, mit denen eine Stockwerkeinheit an Dritte zum Gebrauch überlassen wird (z.B. Miete, Wohnrecht, Nutzniessung), so ist der Stockwerkeigentümer verpflichtet, den Verwalter davon zu unterrichten. Beim Abschluss solcher Verträge ist der Stockwerkeigentümer verpflichtet, den Dritten über die Vorschriften der Gemeinschaft zu orientieren.

Von einem Stockwerkeigentümer, dessen Mieter dieses Reglement missachten, kann durch Mehrheitsbeschluss verlangt werden, dass er den Mietvertrag durch Kündigung auflöst, sofern wiederholte Mahnungen erfolglos bleiben. Der Verwalter ist zu der entsprechenden Aufforderung befugt.

Artikel 11: Gemeinschaftliche Teile

Gemeinschaftliche Teile sind insbesondere:

- Der Boden der Liegenschaft,
- Die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeinheiten von Bedeutung sind,
- Die gemeinschaftlichen Räume, wie der Heizungs- und Technikraum sowie die Liftanlage,
- Teile, welche die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen, wie Fassaden, Balkonbrüstung, usw.,
- Die gemeinsamen Umgebungsanlagen, Zugangswege und Treppen,

- Die verkleidet oder sichtbar durch die Nebenräume im Untergeschoss geführten Ver- und Entsorgungsleitungen,
- Alle weiteren Bauten und Anlagen, die mehr als einer Stockwerkeinheit dienen, unabhängig von, ob sich diese Bauteile oder Anlagen innerhalb oder außerhalb der Räume, an denen Sonderrecht besteht, befinden (z.B. Elektrizität, Telefon, Radio und Fernsehen usw.).

Gemeinschaftlich sind ferner die für die Verwaltung und Erneuerung der Liegenschaft gebildeten Rückstellungen, die durch den Verwalter gemachten Anschaffungen sowie Apparate und Gerätschaften für Reinigung und Unterhalt der Liegenschaft.

Artikel 12: Benutzung der gemeinschaftlichen Teile

Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, gemeinschaftliche Teile des Gebäudes und Anlagen sowie Einrichtungen zu benutzen, solange dies mit dem gleichen Recht jedes anderen Stockwerkeigentümers und der Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist. Diese Regelung gilt nicht für ausschliessliche und alleinige Benutzungsrechte der einzelnen Stockwerkeigentümer.

Untersagt sind jedem Stockwerkeigentümer insbesondere:

- Bauliche Veränderungen oder Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums, durch welche das gemeinschaftliche Eigentum beschädigt wird oder die anderen Stockwerkeigentümer durch übermässige Immissionen belästigt oder geschädigt werden. Das Erscheinungsbild des Gebäudes darf nicht verändert werden.
- In gemeinschaftlichen Teilen und Räumen irgendwelche Gegenstände zu lagern oder abzustellen, sofern es sich nicht um hierfür speziell vorgesehene Räume handelt,
- Namens- und Firmenschilder in den gemeinschaftlichen Teilen ohne Zustimmung des Verwalters anzubringen,

- Fahrzeuge aller Art, Spielgeräte und Kinderwagen ausserhalb der dafür vorgesehenen Standplätze abzustellen.

Der Besucherparkplatz darf nur zweckbestimmt für Besucher, Lieferantenfahrzeuge, usw. benützt werden. Den Bewohnern der Stockwerkeinheiten ist das Abstellen eigener Fahrzeuge auf dem Besucherparkplatz nur zum Güterumschlag und zum Ein- und Aussteigenlassen von Personen während maximal 15 Minuten gestattet.

Veloabstellplätze und Veloräume stehen ausschliesslich zum Abstellen von Velos, Mofas, Trottinets, Kinderwagen und ähnlichen leichten Fortbewegungsmitteln zur Verfügung. Das Abstellen von Motorrädern und Rollern ist verboten. Das Aufladen von E-Bikes ist nur zulässig über Steckdosen, über welche eine individuelle Messung des Energieverbrauches möglich ist.

Artikel 13: Reglementarische Sondernutzungsrechte / Grundsatz

Durch dieses Reglement oder durch spätere Abänderungen desselben, welche eines **einstimmigen Beschlusses aller Stockwerkeigentümer** bedürfen, können an gemeinschaftlichen Teilen auf unbestimmte oder bestimmte Zeit Sondernutzungsrechte eingeräumt werden zu Gunsten:

- Des jeweiligen Eigentümers einer Stockwerkeinheit,
- Von mehreren jeweiligen Eigentümern von Stockwerkeinheiten gemeinsam oder
- Eines Stockwerkeigentümers persönlich.

Werden die reglementarischen Sondernutzungsrechte dem jeweiligen Eigentümer einer Stockwerkeinheit oder den jeweiligen Eigentümern von Stockwerkeinheiten gemeinsam zugeordnet, so teilen die von reglementarischen Sondernutzungsrechten erfassten Grundstücks- und Gebäudeteile in jeder Hinsicht das rechtliche Schicksal der berechtigten Stockwerkeinheit. Bei späteren Eigentumswechseln geht das reglementarische Sondernutzungsrecht ohne weiteres auf

den jeweiligen neuen Eigentümer über. Alle übrigen Übertragungen von reglementarischen Sondernutzungsrechten (z.B. die Übertragung der Berechtigung von einer berechtigten Stockwerkeinheit auf eine andere) bedürfen der Zustimmung der Mehrheit der Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtig ist, wie auch der Zustimmung der direkt betroffenen Stockwerkeigentümer.

Die zu reglementarischer Sondernutzung ausgeschiedenen Grundstücks- und Gebäudeteile sind von den entsprechenden Sondernutzungsberechtigten so zu benützen und zu unterhalten, wie wenn es Teile wären, die zu ihren Stockwerkeinheiten gehörten.

Im Übrigen gelten sinngemäss die Bestimmungen über die Benützung der im Sonderrecht stehenden Teile.

Artikel 14: Reglementarische Sondernutzungsrechte / Zuweisung

Gemäss den Aufteilungsplänen vom 28. April 2020 werden die nachfolgenden reglementarische Sondernutzungsrechte zugewiesen:

a) **Kellerabteile:**

Den Eigentümern der Stockwerkeinheiten STW 2403/1 bis STW 2403/8 steht ein Kellerabteil als Nebenraum im Untergeschoss des Gebäudes zu.

b) **Gartenanteile und Sitzplätze:**

Die Eigentümer der Stockwerkeinheiten STW 2403/1, STW 2403/2, STW 2403-5, STW 2403/6 haben das Recht, den vorgelagerten Garten sowie den Sitzplatz ausschliesslich zu benutzen.

Für den Unterhalt des Bodens und der Innenseite der Sitzplätze ist der berechnete Stockwerkeigentümer selbst verantwortlich. Er trägt sämtliche Kosten für den Unterhalt.

Die Stockwerkeigentümer STW 1, 2, 5 und 6 sind verpflichtet, allfällige nicht zum Grundausbau gehörende Hecken, welche ihre individuellen Aussenflächen von der Nutzungsfläche der Miteigentümergeinschaft abgrenzt, auf eigene Kosten zu unterhalten (Bewässerung, Schnitt der Hecke, Entsorgung Laub, usw.) und gegebenenfalls gleichwertig zu ersetzen. Pflanzenerweiterungen, welche nicht zum Grundausbau gehören, sind von der Verwaltung zu bewilligen. Die allfällige Hecke soll nach dem entsprechenden Wuchs als Sichtschutz dienen und darf die Höhe von maximal 1.80 Meter nicht überschreiten. Weiter sind die betreffenden Stockwerkeigentümer verpflichtet, Durchgangsöffnungen zur Bewirtschaftung der Rasenflächen zu Gunsten der Hauswartung offen zu halten und der Hauswartung das Zutrittsrecht zwecks Rasenbewirtschaftung zu gewähren. Die Rasenbewirtschaftung und die dem Grundausbau zugehörigen Hecken, Sträucher und Bäume erfolgt im Auftrag und auf Rechnung aller Stockwerkeigentümer, um ein einheitliches Landschaftsbild zu erhalten.

Den Stockwerkeigentümer der Stockwerkeinheiten STW 1, 2, 5 und 6 ist es ausdrücklich untersagt, hochstämmige Bäume oder tiefwurzelnde Pflanzen zu setzen, welche die Dachhaut der Tiefgarage beschädigen oder die darüberliegenden Stockwerke beeinträchtigen.

c) **Balkone und Terrassen:**

Den Stockwerkeigentümer der Stockwerkeinheiten STW 2403/3, STW 2403/4, STW 2403/7 und STW 2403/8 steht das ausschliessliche und alleinige Benutzungsrecht an den von ihren Stockwerkeinheiten direkt zugänglichen Balkonen und Terrassen zu.

Für den Unterhalt des Bodens und der Innenseiten der Balkone und der Terrassen (z.B. Nutzbelag) ist der berechtigte Stockwerkeigentümer selbst verantwortlich. Er trägt die entsprechenden Kosten.

Die Pflanzen auf den Balkonen und Terrassen sind so zu halten, dass sie das Niveau der Wohnung nicht überschreiten, keine Gebäudeteile beschädigen und keine Beeinträchtigung (Aussicht, Besonnung, Belichtung, Laub-/Nadel-fall) für die anderen Stockwerkeigentümer verursachen.

d) **Sitzplatz-, Balkon- und Terrassenverglasung:**

Sollen einzelne Sitzplätze, Balkone und Terrassen mit einer Windschutzverglasung ausgestattet werden, ist vorgängig die baupolizeiliche Bewilligung einzuholen. Die Gestaltung hat einheitlich für alle Sitzplätze, Balkone und Terrassen zu erfolgen und bedarf eines Mehrheitsbeschlusses der Stockwerkeigentümer (nach Köpfen und Wertquoten) gemäss Artikel 23 dieses Reglements. Es gelten dabei folgende Grundsätze: Vollverglasung (keine, Vertikalprofile, keine Eckpfosten, keine Staubleisten), Ausführung in Aluminium eloxiert, Markise darf nicht an der Stirne der Balkonplatte montiert werden und nicht über die Balkondecke vorstehen.

e) **Kostentragung:**

Der jeweilige Berechtigte trägt die Kosten für Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile, an denen ihm ein ausschliessliches Benutzungsrecht zusteht.

f) **Weitere Bestimmungen:**

Die Stockwerkeigentümer sind verpflichtet, diese Bestimmungen auf einen Mieter weiter zu überbinden.

In der Begründungsurkunde und den Aufteilungsplänen sind die ausschliesslichen und alleinigen Benutzungsrechte je farblich mit der gleichen Farbe wie die Stockwerkeinheit schraffiert.

Die Zuordnung von Benutzungsrechten kann nur mit dem Einverständnis des Berechtigten abgeändert werden i.S.v. Art. 712e Abs. 4 ZGB.

Artikel 15: Hausordnung

Die Verwaltung kann, ohne vorgängige Beschlussfassung durch die Stockwerkeigentümer, ergänzende Vorschriften im Rahmen einer Hausordnung erlassen. Diese kann nur durch Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer abgeändert oder aufgehoben werden.

Soweit sie nicht durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer aufgehoben wird, ist sie für sämtliche Stockwerkeigentümer oder Personen, denen dieser den

Aufenthalt gestattet hat (Mieter, Besucher) oder die zu seinem Haushalt gehören, verbindlich.

Artikel 16: Gemeinschaftliche Kosten / Begriff

Gemeinschaftlich sind alle Kosten, die durch Benutzung, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile, Anlagen und Einrichtungen sowie durch die gemeinschaftliche Verwaltung entsteht.

Dazu gehören insbesondere:

- Die Kosten für den laufenden Unterhalt (einschliesslich Reinigung), Instandstellung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen,
- Die Kosten des Betriebs der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen,
- Die Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten,
- Die öffentlich-rechtlichen Beiträge und Steuern, soweit sie den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegt sind,
- Die Prämien für die Versicherung des Gebäudes,
- Die Kosten der Verwaltung und die Entschädigung an den Verwalter,
- Die Einlagen für den Erneuerungsfonds.

Artikel 17: Gemeinschaftliche Kosten / Grundsatz für die Verteilung

Soweit keine abweichende Ordnung getroffen ist, werden die Kosten von den Stockwerkeigentümern im **Verhältnis ihrer Wertquoten** getragen.

Ein Stockwerkeigentümer, der durch Umstände, die auf sein Verhalten zurückgehen, die gemeinschaftlichen Lasten erhöht, hat für die daraus erwachsenden Aufwendungen allein aufzukommen.

Sind an einer Stockwerkeinheit mehrere Personen beteiligt, so haften sie für den betreffenden Kostenanteil solidarisch.

Artikel 18: Gemeinschaftliche Kosten / Abweichungen vom Grundsatz

Sämtliche Kosten für die Reparatur und die Erneuerung der Heizung- und Warmwasserversorgungsanlagen werden im Verhältnis der Wertquote den Stockwerkeigentümer in Rechnung gestellt.

Der Stromverbrauch wird für jede Stockwerkeinheit separat erfasst und in Rechnung gestellt. Die Kosten für die Allgemeinelektrizität werden im Verhältnis der Wertquote den Stockwerkeigentümer in Rechnung gestellt.

Der Verbrauch von Frischwasser und damit auch die Abwassermenge werden für jede Stockwerkeinheit separat erfasst und in Rechnung gestellt. Allfälliges Allgemein-Wasser wird im Verhältnis der Wertquoten in Rechnung gestellt.

Pro Stockwerkeinheit anfallende Festkosten (Kabelgebühren, Telefongebühren, usw.) werden nach Anzahl der angeschlossenen Wohnungen verteilt. Eine Wohnung gilt als nicht mehr angeschlossen, sobald der Wohnungsanschluss von Anbieter ausser Betrieb genommen wurde.

Artikel 19: Gemeinschaftliche Kosten / Erneuerungsfonds

Zur teilweisen Bestreitung der alle Stockwerkeigentümer betreffenden Unterhalts-, Instandstellungs-, und Erneuerungskosten wird ein Erneuerungsfonds gebildet. Dieser wird durch jährliche Beiträge geäufnet, deren Höhe auf Antrag des Verwalters durch Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer festgesetzt wird. Diese Beiträge sollen in der Regel insgesamt ½% des Gebäudeversicherungswertes nicht übersteigen.

Der Erneuerungsfonds braucht nicht mehr geäufnet zu werden, wenn er die Höhe von 5% des Gebäudeversicherungswertes erreicht hat.

Aufwendungen zulasten des Erneuerungsfonds bedürfen eines Beschlusses der Versammlung der Stockwerkeigentümer, vorbehalten bleiben die Bestreitung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten, für deren Bezahlung dem Verwalter keine anderen Mittel zur Verfügung stehen.

Dem Stockwerkeigentümer steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils am Erneuerungsfonds zu.

Artikel 20: Gemeinschaftliche Kosten / Einzug der Beiträge

Die Stockwerkeigentümer zahlen angemessene Vorschüsse an die gemeinschaftlichen Kosten. Die Höhe der Vorschüsse und deren Fälligkeit werden von der Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Antrag des Verwalters zusammen mit der Genehmigung des Voranschlages jeweils für ein Rechnungsjahr festgesetzt.

Die Vorschüsse werden vom Verwalter eingezogen. Er hat darüber in der Jahresrechnung abzurechnen. Allfällige Abrechnungssaldi zu Gunsten der Gemeinschaft sind spätestens per 30. Juni des auf das Rechnungsjahr folgenden Jahres fällig.

Schuldner der jeweils nicht durch Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Stockwerkeigentümer zur Zeit des Rechnungsabschlusses.

Artikel 21: Versicherung

Die Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Wasser- und Glasbruchschaden sowie die Versicherung der Gemeinschaft gegen die Haftpflicht als Gebäudeeigentümer ist eine gemeinschaftliche Angelegenheit der Stockwerkeigentümer.

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.

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschliesst, welche Gefahren zu versichern sind. Vorbehalten bleiben die obligatorischen Versicherungen. Der Abschluss der Versicherungsverträge erfolgt durch den Verwalter.

Artikel 22: Bauliche Massnahmen / Notwendige bauliche Massnahmen

Die Gemeinschaft hat alle für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft notwendigen Unterhalts-, Instandstellungs- oder Erneuerungsarbeiten vornehmen zu lassen. Im Rahmen seiner Zuständigkeit werden diese Arbeiten vom Verwalter angeordnet. Sämtliche notwendigen baulichen Massnahmen werden durch einfache Mehrheit, d.h. Zustimmung der Mehrheit der Stockwerkeigentümer beschlossen.

Artikel 23: Bauliche Massnahmen / Nützliche bauliche Massnahmen

Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit der Sache bezwecken, bedürfen der Zustimmung der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich den grössten Teil der Wertquoten besitzt.

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, insbesondere weil sie in einem Missverhältnis zum Vermögenswert seiner Stockwerkeinheit stehen, so kann sie ohne seine Zustimmung nur durchgeführt werden, wenn die übrigen Stockwerkeigentümer seinen Kostenanteil auf sich nehmen, soweit er den ihm zumutbaren Betrag übersteigt.

Artikel 24: Bauliche Massnahmen / Luxuriöse bauliche Massnahmen

Bauliche Massnahmen, die lediglich der Verschönerung der Sache oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, dürfen nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer beschlossen werden. Die Bestimmung von Art. 647e Abs. 2 ZGB bleiben vorbehalten.

Artikel 25: Versammlung der Stockwerkeigentümer / Grundsatz

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz, der Begründungsurkunde oder dem Reglement zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören, soweit sie nicht dem Verwalter oder dem allfälligen bestellten Ausschuss zugewiesen werden.

Soweit das Gesetz nicht besondere Bestimmungen enthält, kommen die Vorschriften des Vereinsrechts sinngemäss zu Anwendung.

Der Versammlung stehen insbesondere folgende Befugnisse zu:

- Wahl und Abberufung des Verwalters sowie dessen Beaufsichtigung,
- Wahl und Abberufung des Ausschusses und der Revisoren,
- Genehmigung der Jahresrechnung und der Verteilung der Kosten auf die Stockwerkeigentümer,
- Festsetzung der Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds,

- Genehmigung des Voranschlages und Festsetzung der von den Stockwerkeigentümern auf die Kostenanteile zu leistenden Vorschüsse,
- Entlastung des Verwalters,
- Ermächtigung des Verwalters zur Führung eines Prozesses,
- Erlass einer Hausordnung und weiterer Vorschriften für die Benutzung gemeinschaftlicher Teile, Anlagen und Einrichtungen,
- Bezeichnung der abzuschliessenden Versicherungen,
- Beschlüsse für die Durchführung von nötigen Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungsarbeiten.

Artikel 26: Versammlung der Stockwerkeigentümer / Einberufung

Die Versammlung wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens 20 Tagen mit Angabe der Traktanden schriftlich einberufen.

Die Jahresrechnung, enthaltend die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten, ist den Stockwerkeigentümern mit der Einladung zuzustellen.

Die ordentliche Jahresversammlung findet in der Regel innert sechs Monaten nach Ende des Rechnungsjahres statt.

Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft es der Verwalter als notwendig erachtet oder wenn es ein oder mehrere Stockwerkeigentümer, die mindestens einen Drittel der Anteile besitzen, verlangen.

Sofern nichts anderes beschlossen wird, wird die Versammlung durch den Verwalter geleitet.

Über die Beschlüsse der Versammlung wird ein Protokoll auf Papier geführt, das vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen ist. Die Protokolle sind vom Verwalter aufzubewahren.

Haben die Stockwerkeigentümer keine Verwaltung, wählen sie einen Vorsitzenden sowie einen Protokollführer und bezeichnen die Aufbewahrungsstelle für alle Akten der Gemeinschaft.

Artikel 27: Versammlung der Stockwerkeigentümer / Beschlussfähigkeit

Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtig sind, mindestens aber deren zwei, anwesend oder vertreten sind.

Für den Fall der ungenügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von dreissig Tagen seit der ersten stattfinden darf. Diese Versammlung ist beschlussfähig, wenn ein Drittel aller Stockwerkeigentümer, mindestens aber deren zwei, anwesend oder vertreten sind.

Artikel 28: Versammlung der Stockwerkeigentümer / Stimmrecht

Jeder Stockwerkeigentümer hat – unabhängig von der Wertquote – eine Stimme.

Mehrere Personen, denen eine Stockwerkeinheit gemeinschaftlich zusteht, haben ihr Stimmrecht durch einen von Ihnen zu bezeichnenden Vertreter abzugeben. Wo die Kopfstimme zählt, haben sie nur eine Stimme.

Steht einem Stockwerkeigentümer mehr als eine Stockwerkeinheit zu, so kann er die Rechte für jede Stockwerkeinheit gesondert geltend machen. Für die Bemessung der Stimmkraft nach Köpfen hat er für jede ihm gehörende Stockwerkeinheit eine Stimme.

Ein Stockwerkeigentümer kann sich durch den gesetzlichen Vertreter oder mit schriftlicher Vollmacht durch einen anderen Stockwerkeigentümer oder den Verwalter vertreten lassen.

Der Nutzniesser einer Stockwerkeinheit hat sich mit dem Eigentümer über die Ausübung des Stimmrechtes zu verständigen. Soweit nichts anderes vereinbart

ist, übt der Nutzniesser in allen Fragen der Verwaltung das Stimmrecht aus. Bei baulichen Massnahmen, die bloss nützlich sind oder der Verschönerung oder Bequemlichkeit dienen, ist der Stockwerkeigentümer stimmberechtigt.

Artikel 29: Versammlung der Stockwerkeigentümer / Beschlussfassung

Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse grundsätzlich mit der Mehrheit der anwesend oder vertretenen Stockwerkeigentümer, soweit nicht im Gesetz oder im Reglement etwas anderes vorgeschrieben ist.

Für Beschlüsse über bauliche Massnahmen gelten die Bestimmungen von Art. 22 dieses Reglements.

Für die Abänderung des vorliegenden Reglements bedarf es grundsätzlich der Zustimmung der Mehrheit der Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtig ist. Vorbehalten bleiben von diesem Grundsatz abweichende Bestimmungen im Gesetz oder diesem Reglement.

Für dingliche Verfügungen über das Grundstück bei drohender Enteignung (z.B. bei Strassenkorrekturen) und für den Abschluss von Verträgen zur Begründung von Dienstbarkeiten bedarf es der Zustimmung der Mehrheit der Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtig sind. Die Verwaltung ist in diesen Fällen zur Unterzeichnung der entsprechenden Verträge ermächtigt.

Bei Stimmgleichheit gilt der Antrag als abgelehnt. Es besteht somit kein Stichentscheid.

Zirkulationsbeschlüsse sind zulässig. Ein Zirkulationsbeschluss kann nur mit schriftlicher Zustimmung aller Stockwerkeigentümer gefasst werden.

Artikel 30: Ausschuss

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer kann mit der Zustimmung der Mehrheit der anwesenden oder vertretenen Stockwerkeigentümer einen Ausschuss einsetzen und diesem die Führung ständiger oder nicht ständiger Geschäfte übertragen.

Der Ausschuss konstituiert sich selbst.

Artikel 31: Verwalter / Wahl

Die Versammlung wählt einen Stockwerkeigentümer oder einen Dritten als Verwalter. Wählbar sind juristische oder natürliche Personen.

Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer schliesst mit dem Verwalter einen Vertrag ab, in welchem die Dauer seines Auftrages sowie die Entschädigung für das Mandat geregelt sind.

Die Wahl des Verwalters erfolgt erstmals auf die Dauer von zwei Jahren. Erfolgt kein anderer Beschluss durch die Versammlung, so wird die Dauer jeweils um ein weiteres Jahr verlängert.

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

Artikel 32: Verwalter / Aufgaben

Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung und führt die Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer aus. Er hat dabei die gesetzlichen Vorschriften, des Begründungsaktes sowie des Reglements

zu beachten. Die Aufgaben des Verwalters können in einem separaten Pflichtenheft näher umschrieben werden.

Dem Verwalter obliegt insbesondere

- Die ordentliche Verwaltung der Liegenschaft und der Geldmittel,
- Die jährliche Berichterstattung, die Erstellung der Rechnung mit Kostenverteilung sowie die Erstellung des Voranschlags mit provisorischem Kostenverteiler an die Versammlung der Stockwerkeigentümer,
- Die Rechnungsstellung und der Einzug der Beiträge und Vorschüsse,
- Die Führung und Aufbewahrung der Bücher, Protokolle, Pläne und Akten,
- Der Abschluss der Versicherungsverträge gemäss Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer,
- Die Anstellung und Beaufsichtigung des Hauswartes,
- Das Tätigen von Anschaffungen und die Vornahme von Reparaturen im Rahmen der von der Versammlung der Stockwerkeigentümer bestimmten Zuständigkeiten,
- Das Treffen aller Massnahmen, die keinen Aufschub ertragen, um die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren,
- Die Einhaltung der Vorschriften des Gesetzes, des Reglements und der Hausordnung in der Ausübung der Sonderrechte und in der Benutzung der gemeinschaftlichen Teile des Grundstückes und Gebäude sowie der gemeinschaftlichen Einrichtungen zu überwachen,
- Die Auskunftserteilung an die Stockwerkeigentümer über die gemeinschaftlichen Angelegenheiten (einschliesslich Einblick in die Bücher und Akten),
- Die Anmeldung von Änderungen und Ergänzungen dieses Reglements sowie von wichtigen Verwaltungsbeschlüssen im Grundbuch.

Ist der Verwalter nicht selbst Stockwerkeigentümer, so nimmt er an der Versammlung der Stockwerkeigentümer nur mit beratender Stimme teil.

Artikel 33: Verwalter / Vertretung

Im Rahmen seiner Kompetenzen vertritt der Verwalter nach aussen sowohl die Gemeinschaft wie auch die Stockwerkeigentümer.

Zur Vertretung der Gemeinschaft im Zivilprozess bedarf der Verwalter der Zustimmung durch die Versammlung.

Der Verwalter ist ermächtigt, bau- und planerischrechtliche Einsprachen und dergleichen selbständig vorzunehmen sowie Mängelrügen und Garantieansprüche geltend zu machen. Im Verfahren auf Erlass vorsorglicher Massnahmen kann die Ermächtigung an den Verwalter auch nachträglich erteilt werden.

Artikel 34: Revision

Die Stockwerkeigentümer können einen oder mehrere Revisoren wählen, die von der Verwaltung unabhängig sein müssen. Die Revisoren müssen befähigt sein, ihre Aufgaben zu erfüllen. Die Amtsdauer beträgt ein Jahr. Die Wiederwahl ist möglich.

Die Revisoren prüfen, ob die Bücher korrekt geführt sind und ob die Rechnung das Ergebnis des Geschäftsjahres sowie die Vermögenslage der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer richtig wiedergibt. Sie berichten der Versammlung über das Ergebnis der Prüfung und empfehlen Annahme oder Rückweisung der Jahresrechnung.

Artikel 35: Veräusserung und Belastung der Stockwerkeinheit

Die Stockwerkeinheiten können jederzeit veräussert oder belastet werden. Den Stockwerkeigentümern steht kein Einspracherecht gegen die Veräusserung einer

Stockwerkeinheit zu. Es bestehen keine gegenseitigen Vorkaufsrechte der Stockwerkeigentümer gemäss Art. 712c Abs. 1 ZGB.

Artikel 36: Rechtsstellung des Erwerbers einer Stockwerkeinheit

Die Bestimmung des Begründungsaktes und dieses Reglements sowie allfällige weitere Beschlüsse und allfällige Urteile und Verfügungen eines Gerichts sind einem Rechtsnachfolger ohne weiteres verbindlich.

Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, seinen Rechtsnachfolger über die entsprechenden Rechte und Pflichten zu orientieren.

Der Erwerber einer Stockwerkeinheit hat dem Verwalter vom erfolgten Eigentumsübergang ohne Verzug Kenntnis zu geben.

Artikel 37: Ausschluss eines Stockwerkeigentümers

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

Der Ausschluss erfolgt durch Urteil des Richters auf Klage eines oder mehrerer Stockwerkeigentümer.

Falls der Ausgeschlossene seine Stockwerkeinheit nicht innert der vereinbarten oder vom Richter angesetzten Frist veräussert, so wird sie nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken versteigert.

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

Artikel 38: Aufhebung des Stockwerkeigentums

Das Stockwerkeigentum kann durch Vereinbarung aller Stockwerkeigentümer aufgehoben werden. Vorbehalten bleibt die Aufhebung bei Zerstörung des Gebäudes gemäss Art. 712f ZGB.

Artikel 39: Gerichtsstand und Domizil

Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstand am Ort der gelegenen Sache und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Ausland ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen, Betreibungsdomizil ist in diesem Fall auch Adresse des Verwalters.

Die Stockwerkeigentümer haben dem Verwalter eine Zustelladresse in der Schweiz für physische Post mitzuteilen. Stockwerkeigentümer mit Wohnsitz im Ausland haben einen Zustellungsbevollmächtigten in der Schweiz zu bezeichnen.

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

Artikel 40: Verweis auf die gesetzlichen Bestimmungen

Es gelten die Bestimmungen über das Stockwerkeigentum gemäss Art. 712a ff. ZGB und ergänzend gelten die Bestimmungen über das Miteigentum gemäss Art. 646 ff. ZGB.

Artikel 41: Schlussbestimmungen

Bei Veräusserung der Stockwerkeinheit haftet der Veräusserer solidarisch neben dem Erwerber für die bis Ende des Geschäftsjahres fälligen Kosten.

Dieses Reglement der Stockwerkeigentümer ist im Grundbuch auf den Stockwerkeinheiten 1-8 bis 30. Juni 2020 **anzumerken**.

Die beschlossenen Änderungen dieses Reglements sind durch die Verwaltung im Grundbuch nachtragen zu lassen.

Artikel 42: Beglaubigung der Unterschrift

5200 Brugg, 30. April 2020

..... **AG:**

.....:

Verwaltungsratspräsident mit Einzelunterschrift

.....:

Mitglied Verwaltungsrat mit Einzelunterschrift