

REGLEMENT

DER

STOCKWERKEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

FICHTENRAIN 94 / 4106 THERWIL

1 Aufteilung des Eigentums

1.1 Beschreibung der Liegenschaft

An der Liegenschaft Parzelle Nr. 955 des Grundbuches Therwil, im Halte von **4'738m²**, mit drei Mehrfamilienhäuser inkl. Autoeinstellhalle, besteht Stockwerkeigentum im Sinne der Art. 712a ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches.

1.2 Aufteilung der Liegenschaft

Die Liegenschaft ist gemäss Eintrag im Grundbuch in die nachstehend beschriebenen Stockwerke (Miteigentums-Anteile verbunden mit Sonderrecht an den dazugehörigen Räumen) aufgeteilt, für welche je ein besonderes Grundbuchblatt besteht:

EG

StWE Nr.	Sonderrecht	StWE-Quote
StWE 7373	mit Sonderrecht an 4 ½-Zimmer-Etagen-Wohnung A1 im Erdgeschoss, Haus A, inkl. Keller KA1 und Hobbyraum HA1 im Untergeschoss	56/1000
StWE 7374	mit Sonderrecht an 4 ½-Zimmer-Etagen-Wohnung A2 im Erdgeschoss, Haus A, inkl. Keller KA2 und Hobbyraum HA2 im Untergeschoss	53/1000
StWE 7375	mit Sonderrecht an 4 ½-Zimmer-Etagen-Wohnung B1 im Erdgeschoss, Haus B, inkl. Keller KB1 und Hobbyraum HB1 im Untergeschoss	56/1000
StWE 7376	mit Sonderrecht an 5 ½-Zimmer-Etagen-Wohnung B2 im Erdgeschoss, Haus B, inkl. Keller KB2 und Hobbyraum HB2 im Untergeschoss	61/1000
StWE 7377	mit Sonderrecht an 5 ½-Zimmer-Etagen-Wohnung C1 im Erdgeschoss, Haus C, inkl. Keller KC1 und Hobbyraum HC1 im Untergeschoss	60/1000
StWE 7378	mit Sonderrecht an 4 ½-Zimmer-Etagen-Wohnung C2 im Erdgeschoss, Haus C, inkl. Keller KC2 und Hobbyraum HC2 im Untergeschoss	59/1000
StWE 7379	mit Sonderrecht an 4 ½-Zimmer-Etagen-Wohnung A3 im Obergeschoss, Haus A, inkl. Keller KA3 und Hobbyraum HA3 im Untergeschoss	57/1000
StWE 7380	mit Sonderrecht an 4 ½-Zimmer-Etagen-Wohnung A4 im Obergeschoss, Haus A, inkl. Keller KA4 und Hobbyraum HA4 im Untergeschoss	54/1000
StWE 7381	mit Sonderrecht an 4 ½-Zimmer-Etagen-Wohnung B3 im Obergeschoss, Haus B, inkl. Keller KB3 und Hobbyraum HB3 im Untergeschoss	57/1000
StWE 7382	mit Sonderrecht an 5 ½-Zimmer-Etagen-Wohnung B4 im Obergeschoss, Haus B, inkl. Keller KB4 und Hobbyraum HB4 im Untergeschoss	61/1000

StWE 7383	mit Sonderrecht an 5 ½-Zimmer-Etagen-Wohnung C3 im Obergeschoss, Haus C, inkl. Keller KC3 und Hobbyraum HC3 im Untergeschoss	61/1000
StWE 7384	mit Sonderrecht an 4 ½-Zimmer-Etagen-Wohnung C4 im Obergeschoss, Haus C, inkl. Keller KC4 und Hobbyraum HC4 im Untergeschoss	59/1000
StWE 7385	mit Sonderrecht an 5 ½-Zimmer-Etagen-Wohnung A5 im Attikageschoss, Haus A, inkl. Entrée 1 im Obergeschoss sowie Keller KA5 und Hobbyraum HA5 im Untergeschoss	77/1000
StWE 7386	mit Sonderrecht an 5 ½-Zimmer-Etagen-Wohnung B5 im Attikageschoss, Haus B, inkl. Entrée 1 im Obergeschoss sowie Keller KB5 und Hobbyraum HB5 im Untergeschoss	79/1000
StWE 7387	mit Sonderrecht an 5 ½-Zimmer-Etagen-Wohnung C5 im Attikageschoss, Haus C, inkl. Entrée 1 im Obergeschoss sowie Keller KC5, Hobbyraum HC5 und Hobbyraum H6 im Untergeschoss	86/1000
StWE 7388	mit Sonderrecht an Autoeinstellhalle im Untergeschoss	64/1000
Total		1000/1000

Die Aufteilung des Gebäudes ergibt sich im Einzelnen aus dem Beschrieb und den Aufteilungsplänen, die Bestandteile des Begründungsaktes und dieses Reglements bilden.

1.3 Teile, an denen Sonderrecht besteht

Das Sonderrecht eines jeden Stockwerkeigentümers umfasst die zur betreffenden Stockwerkeinheit gehörenden Räume.

Dem Stockwerkeigentümer steht die Befugnis zu, Bauteile innerhalb des Stockwerkes zu beseitigen oder umzugestalten, soweit dadurch der Bestand, die konstruktive Gliederung, die Festigkeit des Gebäudes oder schliesslich die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes nicht berührt werden.

Gegenstand dieser Befugnis sind insbesondere:

- die inneren Zwischenwände, soweit sie keine tragenden Elemente bilden
- die Fussböden und deren Beläge (exklusive Unterlagsboden), jedoch nicht Überzüge von Trittschalisolierungen
- der Deckenputz
- die Verkleidung der Wände (auch der gemeinschaftlichen gegen die im Sonderrecht stehenden Räume ohne Tangierung der Schallisoliation)
- die Türen (einschliesslich Wohnungstüren, diese jedoch nur auf der Innenseite)
- die eingebauten Schränke
- die Küchen-, Bade- und Toiletteneinrichtungen sowie die Wasch- und Trockeneinrichtungen, soweit sie sich in den Räumen der betreffenden Stockwerkeinheit befinden
- die Leitungen (Wasser, Strom, Antennen, Gegensprechanlagen etc.), soweit sie nicht gemeinschaftlich benützt werden, d.h. von den Abzweigungen von gemeinschaftlichen Leitungen an.

Vorbehalten bleiben in allen Fällen die baupolizeilichen Vorschriften.

1.4 Die gemeinschaftlichen Teile

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

Dazu gehören insbesondere:

- a) der Grund und Boden der Liegenschaft
- b) die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind
- c) Teile, welche die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen
- d) alle Anlagen und Einrichtungen, die auch den anderen Stockwerkeigentümern für die Benützung der Räume dienen, gleichgültig, ob sich diese innerhalb oder ausserhalb der Räume, an denen Sonderrecht besteht, befinden (beispielsweise die Eingangstüren zum Haus und Türen zu allgemein zugänglichen Räumen)
- e) alle Räume, die nicht zu Sonderrecht ausgeschieden sind.

Gemeinschaftlich sind ferner die für die Verwaltung der Liegenschaft gebildeten Rückstellungen (z.B. Erneuerungsfonds etc.), wie auch die Vorrichtungen zur Reinigung der gemeinschaftlichen Räume sowie das Heiz- und Putzmaterial.

2 Die Benützung der den Stockwerkeigentümern zu Sonderrecht zustehenden Teile

2.1 Grundsatz

In der Verwaltung, Benützung und baulichen Ausgestaltung der eigenen Räume ist der Stockwerkeigentümer frei und nur den Beschränkungen unterworfen, die nötig sind, um die Nutzung der den anderen Miteigentümern gehörenden Räume zu gewährleisten. Änderungen an der Liegenschaft, die dem Stockwerkeigentümer die bisherige Art der Benützung seiner Räume erschweren oder verunmöglichen, können nur mit seiner Zustimmung getroffen werden.

Vorbehalten bleiben im Weiteren die in diesem Reglement enthaltenen Einschränkungen.

2.2 Beschränkungen des Nutzungsrechtes

Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Nutzung oder bauliche Veränderung, durch die gemeinschaftliche Bauteile beschädigt oder deren Funktion beeinträchtigt würde, der Wert oder das gute Aussehen des Hauses eine Einbusse erleiden oder andere Bewohner durch übermässige Einwirkungen belästigt oder geschädigt würden.

Im Besonderen ist dem Stockwerkeigentümer untersagt:

- a) die Böden seiner Räume übermässig zu belasten
- b) Feuchtigkeit oder Nässe entstehen zu lassen, die sich auf die Liegenschaft oder Teile davon nachteilig auswirken können

- c) den ihm zur Nutzung zugewiesenen Bauteilen durch Anbringen von Anschriften, Reklamevorrichtungen oder durch die Art der Benützung eine äussere Erscheinung zu geben, die das gute Aussehen des Hauses beeinträchtigen. Solche Vorrichtungen bedürfen vor ihrem Anbringen der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer.

Im Übrigen bleiben die Bestimmungen der Hausordnung vorbehalten.

2.3 Verwendung der Räume im Sonderrecht

Untersagt ist den Stockwerkeigentümern jede Nutzung oder bauliche Veränderung, durch welche gegen den Willen der anderen Stockwerkeigentümer gemeinschaftliche Bauteile beschädigt oder deren Funktion beeinträchtigt würde, der Wert oder das gute Aussehen des Hauses eine Einbusse erleiden oder die Bewohner durch Lärm, Erschütterungen oder andere unangenehme Auswirkungen irgendeiner Art belästigt oder geschädigt würden. Ziffer 2.6 dieses Reglements bleibt jedoch vorbehalten.

2.4 Pflicht zum Unterhalt der Stockwerke

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

Zu Lasten der einzelnen Stockwerkeigentümer gehen die Kosten für den Unterhalt und allfällige Reparaturen ihres Stockwerkes.

2.5 Zutrittsrecht zu den Räumen und Wohnungen

Der Stockwerkeigentümer hat dem Verwalter den Zutritt und den Aufenthalt in seinen Räumen zum Zwecke der Feststellung und Behebung von Schäden sowie zu Reparatur- und Erneuerungsarbeiten am Gebäude zu gestatten. Die Inanspruchnahme seiner Räume zu diesen Vorkehrungen soll mit möglicher Rücksicht und nicht zur Unzeit erfolgen.

Ist ein Stockwerkeigentümer längere Zeit abwesend, so hat er beim Verwalter oder bei einer gut erreichbaren Vertrauensperson einen Schlüssel zu deponieren und die Depotstelle dem Verwalter zu melden.

Soweit ein Kellerabteil in einem Zivilschutzraum gelegen ist, so ist es durch den Stockwerkeigentümer unverzüglich zugänglich zu machen, sobald dieser Raum infolge behördlicher Anordnung als gemeinschaftlicher Schutzraum zu dienen hat oder sobald Ereignisse die tatsächliche Verwendung als gemeinschaftlichen Schutzraum notwendig machen.

2.6 Verantwortlichkeit für die Bewohner/Benützer des Stockwerkes

Jeder Stockwerkeigentümer ist gegenüber dem anderen verantwortlich für jegliche Störung und Beeinträchtigung, die durch die Personen verursacht werden, die in seinem Stockwerk wohnen oder arbeiten oder denen er sonstwie den Aufenthalt in seinen Räumen oder deren Gebrauch gestattet.

Vom Stockwerkeigentümer, dessen Mieter Störung oder Beeinträchtigung verursacht hat, kann, wenn wiederholte schriftliche Ermahnung fruchtlos bleibt, verlangt werden, dass er den Mietvertrag durch Kündigung auf den nächstmöglichen Termin oder gegebenenfalls aus wichtigen Gründen auflöst. Zu dieser Anforderung ist der Verwalter befugt. Gegenüber einer solchen Anordnung kann der Stockwerkeigentümer die Versammlung der Stockwerkeigentümer zum Entscheid darüber anrufen.

3 Die Benützung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen des Gebäudes

3.1 Die Benützung im Allgemeinen

Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen zu benützen, soweit dies mit gleichem Recht des anderen und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.

Bei Gebrauch der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen hat der Stockwerkeigentümer Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen.

Nicht gestattet ist ihm namentlich:

- a) irgendwelche Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes und an dessen Untergrund sowie an der Liegenschaft überhaupt vorzunehmen
- b) Velos, Kinderwagen u.ä. ausserhalb der dafür vorgesehenen Standplätze abzustellen
- c) in Ausgängen, auf Treppen und anderswo irgendwelche Gegenstände zu lagern oder abzustellen
- d) Namen- und Firmenschilder an der Fassade, am Hauseingang oder anderswo an anderen als den dafür bestimmten Stellen und in anderer als der vom Verwalter vorgeschriebenen Grösse, Ausführung und Anordnung anzubringen
- e) ohne Zustimmung der Stockwerkeigentümer-Versammlung private Radio- und/oder Fernsehantennen anzubringen
- f) Gemeinschaftseinrichtungen für oder durch Dritte (ausser Berechtigte gemäss Ziffer 2.6) gebrauchen zu lassen.

3.2 Benützung gemeinschaftlicher Anlagen und Einrichtungen

In der Benützung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen hat sich jeder Stockwerkeigentümer an die hiefür von der Versammlung der Stockwerkeigentümer oder dem Verwalter aufgestellten besonderen Weisungen zu halten.

3.3 Hausordnung

Nähere Vorschriften über die Benützung und die Reinigung der gemeinschaftlichen Teile des Hauses (z.B. Treppenhausreinigung etc.) werden in einer Hausordnung aufgestellt; diese wird von allen Stockwerkeigentümern gemeinsam erlassen oder abgeändert. Die Hausordnung ist auch für Dritte verbindlich, denen der Stockwerkeigentümer die im Sonderrecht stehenden Räume zur Benützung überlassen hat, und ist diesen vertraglich zu überbinden.

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

4.1 Die gemeinschaftlichen Kosten

Gemeinschaftlich sind alle Kosten, die durch Benutzung, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile und die gemeinschaftliche Verwaltung entstehen. Dazu gehören insbesondere:

- a) Auslagen für den laufenden Unterhalt, eingeschlossen die Reinigung, Reparaturen und Erneuerungen der gemeinschaftlichen Teile des Grundstückes und des Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen
- b) die Kosten des Betriebes und des Unterhaltes der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen, wie beispielsweise der Heizungs- und Warmwasseranlage
- c) Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungsarbeiten und Umbauten
- d) öffentlich-rechtliche Beiträge an die Kosten der Strassen-, Kanalisations- und Wasserversorgungsanlage, Grundsteuern, Kehrtrabfuhr, Beleuchtung und Wasserverbrauch
- e) Prämien der kantonalen Gebäudeversicherung und allfälliger anderer Versicherungen im Bereiche der allgemein benützten Räume und Einrichtungen
- f) die Kosten der Verwaltung, insbesondere die Entschädigung an den Verwalter
- g) die Kosten für den Hauswart sowie die Reinigungsmaterialien und Apparate
- h) die Kosten für den Unterhalt und Betrieb von Klingel-, Türöffnungs-, Gegensprech- und Antennenanlagen
- i) die Kosten für die Beleuchtung gemeinschaftlicher Teile
- j) die Einlagen in die Erneuerungsfonds.

4.2 Die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten

Sämtliche gemeinschaftliche Kosten werden auf die Stockwerkeigentümer nach Massgabe ihrer Wertquoten verteilt. Ausgenommen von dieser Regel sind Kosten, für welche in diesem Reglement eine spezielle Kostenverteilung enthalten ist.

Die mit dem Betrieb der Heizungsanlage zusammenhängenden Heizungskosten (Energie-, Reinigungs-, Wartungs- und Verwaltungskosten sowie Versicherungsprämien, jedoch ohne Reparatur- und Erneuerungskosten) sowie die Warmwasseraufbereitungskosten werden gemäss dem für individuelle Heizkostenabrechnung geltenden Schlüssel verteilt. Solange die Einrichtungen für die verbrauchsabhängige Heizkostenverteilung fehlen, gilt der von einer Heizungsfirma erstellte Verteilschlüssel.

Die Kosten für das Kabelfernsehen werden zu gleichen Teilen von denjenigen Stockwerkeigentümern getragen, welche das Kabelfernsehen benutzen.

Weicht das Mass der Benutzung einzelner Einrichtungen dauernd und erheblich von der hievorig festgesetzten Kostenverteilung ab, so kann jeder Stockwerkeigentümer eine andere Verteilung der betreffenden gemeinschaftlich zu tragenden Kosten verlangen. Können sich die Stockwerkeigentümer über eine Änderung der Kostenverteilung nicht verständigen, so entscheidet der Richter.

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

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

4.3 Erneuerungsfonds

Zur Bestreitung der von den Stockwerkeigentümern zu tragenden Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten wird ein Erneuerungsfonds gebildet. Die Höhe der Beiträge wird auf Antrag des Verwalters durch Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer festgelegt; die Beiträge sollen in der Regel insgesamt jährlich 1,2 % der Gebäudeversicherungssumme nicht übersteigen. Die Beiträge werden in demjenigen Verhältnis aufgebracht, welches für die Bestreitung der daraus zu finanzierenden Kosten massgebend ist, somit in der Regel entsprechend den Wertquoten.

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

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

4.4 Vorschüsse für die gemeinschaftlichen Kosten

Die Vorauszahlungen der Stockwerkeigentümer für die gemeinschaftlichen Kosten und die Einlagen in den Erneuerungsfonds sind am Anfang des Rechnungsjahres (1. Januar) fällig. Sie werden jedoch vom Verwalter während des Rechnungsjahres in vierteljährlichen Raten auf den Quartalsersten in Rechnung gestellt. Sofern eine Quartalsrate nicht pünktlich bezahlt wird, kann der Verwalter den gesamten Jahresvorschuss sofort einfordern.

Die Höhe der Vorschüsse wird von der Versammlung der Stockwerkeigentümer nach Antrag des Verwalters zusammen mit dem Vorschlag jeweils für ein Rechnungsjahr bestimmt. Solange keine Neufestsetzung erfolgt ist, bleiben die Vorschüsse unverändert.

Die Abrechnung über die Anteile an den gemeinschaftlichen Kosten und die Verrechnung mit den geleisteten Vorschüssen erfolgt für ein Rechnungsjahr jeweils spätestens bis 30. Juni.

Gläubiger beziehungsweise Schuldner der zuviel beziehungsweise zu wenig bezahlten Beiträge ist der jeweilige Stockwerkeigentümer am 30. Juni.

4.5 Die Versicherung des Gebäudes

Die Versicherung des ganzen Gebäudes gegen Feuer- und Wasserschaden, Glasbruch in den Allgemeinräumen sowie für die Haftung des Werkeigentümers ist eine gemeinschaftliche Angelegenheit der Stockwerkeigentümer.

Ein Stockwerkeigentümer, der seine Räumlichkeiten mit ausserordentlichem Aufwand baulich ausgestattet hat, ist zur Bezahlung desjenigen Prämienanteils verpflichtet, der auf die entsprechende zusätzliche Versicherungssumme entfällt.

Die Versicherung weiterer Risiken, wie Glasbruch in Räumen im Sonderrecht, Haftpflicht aus Sonderrechtseigentum sowie Feuerschäden an Mobilien etc., ist die eigene Sache jedes einzelnen Stockwerkeigentümers oder seines Mieters.

5 Die Verwaltung

Die Träger der Verwaltung sind

- die Versammlung der Stockwerkeigentümer
- der Verwalter

5.1 Die Versammlung der Stockwerkeigentümer

5.1.1 Allgemeine Zuständigkeit

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

Soweit das Gesetz darüber nicht besondere Bestimmungen enthält, finden auf sie die Vorschriften des Vereinsrechtes sinngemäss Anwendung.

Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse zu:

- a) Wahl, Abberufung und Beaufsichtigung des Verwalters sowie Abschluss eines entsprechenden Vertrages zwischen der Gemeinschaft und dem Verwalter
- b) Entlastung des Verwalters
- c) Genehmigung der Jahresrechnung
- d) Genehmigung des Vorschlages und Festsetzung der Vorschüsse
- e) Festsetzung der Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds
- f) Entscheidungen über Rekurse gegen Verfügungen des Verwalters
- g) Erlass oder Änderung der Hausordnung
- h) Ermächtigung des Verwalters zur Führung von Prozessen
- i) Bezeichnung der abzuschliessenden Versicherungen
- j) die Anlage der Gelder im Erneuerungsfonds

5.1.2 Die Einberufung und Leitung der Versammlung

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens 20 Tagen mit Angabe der zu behandelnden Gegenstände schriftlich einberufen.

Die ordentliche Jahresversammlung findet jeweils bis spätestens Ende Juni statt.

Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft der Verwalter es als notwendig erachtet oder wenn es Stockwerkeigentümer, die mindestens zwei Fünftel der Anteile besitzen, verlangen.

Fehlt der Verwalter oder leistet er dem Begehren von Stockwerkeigentümern um Einberufung einer Versammlung nicht innert Monatsfrist ab Eingang des Begehrens Folge, so kann diese von jedem Stockwerkeigentümer einberufen werden.

Der Verwalter beziehungsweise der einberufende Stockwerkeigentümer leitet die Versammlung, sofern nichts anderes beschlossen wird.

Alle Beschlüsse der Versammlung sowie ausdrücklich zu Protokoll abgegebene Erklärungen von Stockwerkeigentümern oder dem Verwalter sind zu protokollieren; ferner sind die Namen aller Anwesenden sowie die allfälligen Vertretungsverhältnisse im Protokoll festzuhalten. Das vom Versammlungsleiter und Protokollführer unterzeichnete Protokoll ist vom Verwalter aufzubewahren.

5.1.3 Beschlussfähigkeit

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

Für den Fall der ungenügenden Beteiligung sind die Anträge des Verwalters und der anwesenden Stockwerkeigentümer zu den Traktanden mit kurzer Begründung im Protokoll festzuhalten, und es ist unter Beilage des Protokolls eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 20 Tagen und nicht später als zwei Monate seit der ersten stattfindenden darf. Vor der Festsetzung des Zeitpunktes der zweiten Versammlung ist den in der ersten Versammlung nicht anwesenden beziehungsweise vertretenen Stockwerkeigentümern Gelegenheit zu geben, Vorschläge für die Festsetzung des Zeitpunktes der zweiten Versammlung zu unterbreiten. Diese Vorschläge sind wenn möglich zu berücksichtigen. Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn der dritte Teil aller Stockwerkeigentümer anwesend oder vertreten, mindestens aber ein Stockwerkeigentümer und der Verwalter anwesend sind. In der zweiten Versammlung dürfen nur diejenigen Gegenstände behandelt werden, die (schon in der Einladung) für die erste Versammlung traktandiert waren.

5.1.4 Ausübung des Stimmrechtes und Bemessung der Stimmkraft

Mehrere Personen, denen ein Stockwerk gemeinschaftlich zusteht, haben nur eine Stimme, die sie durch einen Vertreter abgeben. Steht einem Stockwerkeigentümer mehr als ein Stockwerk zu, so kann er die Rechte für jedes Stockwerk gesondert geltend machen; für die Bemessung der Stimmkraft nach Personen hat er jedoch nur eine Stimme.

Ein Stockwerkeigentümer kann sich durch eine Drittperson vertreten lassen, die nicht der Gemeinschaft anzugehören braucht.

Besteht an einer Stockwerkeigentumsparzelle eine Nutzniessung, so stehen die Stimmrechte in der Versammlung dem Nutzniesser zu, sofern nicht zwischen ihm und dem Eigentümer eine andere Regelung vereinbart ist. Handelt es sich jedoch um Massnahmen, die der Ansehnlichkeit, der Verschönerung oder Bequemlichkeit des Gebrauches des Gebäudes dienen, so ist, unter Vorbehalt einer anderen Vereinbarung, der Eigentümer stimmberechtigt. Von solchen Vereinbarungen vorgenannter Art ist der Verwalter zwingend in Kenntnis zu setzen.

5.1.5 Die Beschlussfassung

Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse mit der Mehrheit der Stimmen der Stockwerkeigentümer, soweit im Gesetz und Reglement nichts anderes vorgesehen ist. Nimmt ein Stockwerkeigentümer weder an der ersten noch an der zweiten Versammlung teil, so gilt die Nichtteilnahme an der zweiten Versammlung

als Zustimmung zu den von den anderen Stockwerkeigentümern (und subsidiär zu den vom Verwalter) an der ersten Versammlung gestellten Anträgen.

Bei Stimmengleichheit entscheidet der Verwalter, sofern kein Stockwerkeigentümer vor dem Entscheid des Verwalters dessen Stichtentscheid ablehnt.

Lehnt ein Stockwerkeigentümer den Stichtentscheid des Verwalters ab, so ist die Beschlussfassung auszusetzen, und es haben sich die Stockwerkeigentümer innert 14 Tagen gemeinschaftlich auf eine (natürliche oder juristische) Person zu einigen, der dann der Stichtentscheid zusteht. Können sich die Stockwerkeigentümer innert genannter Frist auf eine solche Person nicht einigen, so entscheidet auf Begehren einer Partei oder des Verwalters der Bezirksgerichtspräsident zu Arlesheim im mündlichen und beschleunigten Verfahren nach Anhörung aller Beteiligten ex aequo et bono.

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

5.1.6 Qualifiziertes Mehr

Die Zustimmung der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, welche zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt, bedürfen:

- a) die Wahl und die Abberufung des Verwalters beziehungsweise des Beauftragten der Gemeinschaft
- b) Beschlüsse über die Abänderung oder Ergänzung des Reglementes
- c) Anordnung von Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Sache (sogenannte nützliche Massnahmen gemäss Artikel 647 d des Schweizerischen Zivilgesetzbuches) bezwecken.

5.1.7 Notwendige und dringende Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten

Lehnt es die Versammlung der Stockwerkeigentümer ab, Unterhalts-, Wiederherstellungs- oder Erneuerungsarbeiten zu beschliessen, die für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft nötig sind, so kann jeder Stockwerkeigentümer vom Richter verlangen, dass er sie anordne oder zu ihrer Anordnung und Durchführung einen Vertreter der Gemeinschaft bestelle.

Für Massnahmen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren, ist in erster Linie der Verwalter zuständig. Nötigenfalls kann sie jeder Stockwerkeigentümer von sich aus ergreifen. Die Stockwerkeigentümer haben sich nach Massgabe ihrer Anteile an den daraus erwachsenden Kosten zu beteiligen.

5.1.8 Nützliche Aufwendungen

Änderungen an der Liegenschaft, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit bezwecken, können gegenüber einem Stockwerkeigentümer, der dadurch im Gebrauch oder in der Benützung seiner Sache zum bisherigen Zwecke erheblich oder dauernd beeinträchtigt wird, ohne dessen Zustimmung nicht durchgeführt werden.

Verlangt die Änderung von einem Stockwerkeigentümer Aufwendungen, die ihm, weil sie in einem Missverhältnis zum Vermögenswert seines Anteiles stehen oder aus einem anderen Grund nicht zumutbar sind, so kann sie ohne seine Zustimmung nur durchgeführt werden, wenn die übrigen Stockwerkeigentümer seinen Kostenanteil übernehmen.

SWKE – Reglement

5.1.9 Arbeiten, die der Verschönerung und Bequemlichkeit dienen

Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung der Sache oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, können nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ausgeführt werden.

Wird die Änderung mit drei Vierteln der abgegebenen Stimmen beschlossen, so kann sie auch gegen den Willen eines nicht zustimmenden Stockwerkeigentümers durchgeführt werden, sofern die übrigen ihm für eine bloss vorübergehende Beeinträchtigung Ersatz leisten und seinen Kostenanteil übernehmen.

5.1.10 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 beim Richter angefochten werden.

5.2 Der Verwalter

5.2.1 Wahl und Abberufung des Verwalters

Die Versammlung wählt einen Verwalter, der Stockwerkeigentümer oder Aussenstehender sein kann. Der Verwalter soll über die erforderlichen Fähigkeiten und Erfahrungen für die Erfüllung der ihm zustehenden Obliegenheiten verfügen. Wählbar ist auch eine juristische Person. Der Verwalter soll seinen Wohnsitz oder eine Geschäftsniederlassung im Kanton Basel-Landschaft oder Basel-Stadt haben.

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

Der Verwalter kann von der Versammlung 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 verlangen.

5.2.2 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters im Allgemeinen

Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung gemäss den Vorschriften des Gesetzes und des Reglementes sowie den Beschlüssen der Versammlung der Stockwerkeigentümer. Er trifft von sich aus alle dringlichen Massnahmen zur Abwehr oder Beseitigung von Schäden.

Er wacht darüber, dass bei der Ausübung der Sonderrechte sowie bei der Benützung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft die Vorschriften des Gesetzes, des Reglementes und der Hausordnung befolgt werden.

Der Verwalter hat lediglich dann ein Stimmrecht, wenn er Stockwerkeigentümer ist, ausser im Fall des Stichentscheides gemäss Ziffer 5.1.5

5.2.3 Einzelne Befugnisse des Verwalters

Dem Verwalter obliegen insbesondere:

- a) die ordentliche Verwaltung der Liegenschaft
- b) der Versammlung der Stockwerkeigentümer alljährlich einen Bericht über Geschäftsführung und Jahresrechnung abzuliegen

- c) der Versammlung der Stockwerkeigentümer einen Vorschlag für das folgende Kalenderjahr vorzulegen, der auch für die vorläufige Bemessung der Beiträge (Vorauszahlungen) der Stockwerkeigentümer massgebend ist
- d) die vorhandenen Geldmittel zu verwalten und bestimmungsgemäss zu verwenden
- e) die Bücher und Register der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer sorgfältig zu führen sowie deren ordnungsgemässe Aufbewahrung zu besorgen
- f) den Stockwerkeigentümern über bestimmte gemeinschaftliche Angelegenheiten jederzeit Auskünfte zu geben und Einblicke in die einschlägigen Akten zu gewähren
- g) die Ausführung der Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer
- h) der Abschluss der Versicherungsverträge zur Deckung von Wasser-, Glas und Feuerschäden sowie für die gesetzliche Haftung des Grundeigentümers, ebenso der Abschluss von Verträgen über Service und Unterhalt der Heizungs- und Warmwasseranlagen und ähnlichen Einrichtungen
- i) die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten auf die Stockwerkeigentümer zu verteilen, diesen Rechnung zu stellen und deren Beiträge - wenn nötig auf dem Rechtswege - einzuziehen
- j) die Zahlung der beschlossenen Quartalsbeiträge zu überwachen und - wenn nötig auf dem Rechtswege - einzuziehen
- k) alle Änderungen des Reglements im Grundbuch anmerken zu lassen
- l) die Anstellung und Beaufsichtigung eines Hauswartes.

5.2.4 Vertretung der Gemeinschaft nach aussen

In allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung vertritt der Verwalter im Rahmen der ihm zustehenden Aufgaben die Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft

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

Für die Vertretung der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft im Verfahren auf Erlass vorsorglicher Verfügungen kann die Ermächtigung auch nachträglich erteilt werden.

5.2.5 Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters

Gegen Verfügungen des Verwalters kann jeder betroffene Stockwerkeigentümer innert 14 Tagen seit Kenntnis Rekurs an die Versammlung der Stockwerkeigentümer erheben.

Die Versammlung entscheidet verbindlich über den Rekurs.

6 Änderungen im Bestande der Stockwerkeigentümer und Aufhebung des Stockwerkeigentums

6.1 Veräusserung und Belastung des Stockwerkeigentums

Das Stockwerkeigentum ist veräusserlich und vererblich. Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, sein Stockwerk beliebig zu belasten.

6.2 Rechtsstellung des Erwerbers

Die von den Stockwerkeigentümern vereinbarte Nutzungs- und Verwaltungsordnung (Begründungsakt, Reglement, Hausordnung), die von ihnen abgeschlossenen Verträge (Verwaltungsvertrag) und die von ihnen gefassten Verwaltungsbeschlüsse sowie allfällige richterliche Urteile und Verfügungen sind für alle Rechtsnachfolger eines Stockwerkeigentümers (z.B. Käufer) und für den Erwerber eines dinglichen Rechtes an einem Stockwerk (z.B. Grundpfandgläubiger, Nutzniesser) ohne weiteres verbindlich.

Jeder Stockwerkeigentümer ist im eigenen Interesse gehalten, von den sich aus Vereinbarung und Reglement ergebenden Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger Kenntnis zu geben.

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

6.3 Ausschluss eines Stockwerkeigentümers

Ein Stockwerkeigentümer kann durch richterliches Urteil (Artikel 649b des Schweizerischen Zivilgesetzbuches) aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn er durch 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, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann.

Wenn der Ausgeschlossene sein Stockwerk nicht innert vereinbarter oder durch den Richter festgesetzten Frist veräussert, so wird dieses versteigert.

6.4 Aufhebung des Stockwerkeigentums

Wird das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört oder ist der Wiederaufbau nicht ohne schwer tragbare Belastung oder unter Preisgabe von mehreren Räumen, die zu Sonderrecht zugewiesen sind, möglich, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen.

Mangels anderweitiger Abrede teilen die Stockwerkeigentümer den Erlös aus der Veräusserung der ganzen Liegenschaft im Verhältnis ihrer Wertquoten.

7 Verschiedenes

7.1 Anmerkung des Reglementes

Dieses Reglement über die Nutzung und Verwaltung ist im Grundbuch angemerkt.

7.2 Abänderung des Reglementes

Dieses Reglement kann jederzeit durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer abgeändert werden.

Hiezu bedarf es des qualifizierten Mehrs gemäss Ziffer 5.1.6 b) hier vor.

Vorbehalten bleibt die Zustimmung aller oder bestimmter einzelner Stockwerkeigentümer, wo diese durch das Reglement oder durch das Gesetz vorgeschrieben ist, insbesondere für die Änderung von Reglementsbestimmungen, die sich auf die Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen und die Verbindlichkeit von Beschlüssen der Versammlung der Stockwerkeigentümer beziehen.

7.3 GERICHTSSTANDSKLAUSEL

Arlesheim ist Gerichtsstand für alle Streitigkeiten, die sich aus dem Stockwerkeigentümerverhältnis ergeben können.

7.4 Vertretung und Domizilwahlung

Stockwerkeigentümer mit Wohnsitz im Ausland haben für allfällige Betreibungen Domizil am Ort des Stockwerkeigentums zu wählen; tun sie dies nicht, so besteht ein solches Domizil an der Adresse des Verwalters.

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

7.5 Verweis auf die gesetzlichen Bestimmungen

Soweit dieses Reglement nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über das Stockwerkeigentum (Artikel 712a ff. ZGB), über das einfache Miteigentum (Artikel 646 ff. ZGB) und über das Vereinsrecht.

Inhaltsverzeichnis

1	AUFTEILUNG DES EIGENTUMS.....	1
1.1	Beschreibung der Liegenschaft.....	1
1.2	Aufteilung der Liegenschaft.....	1
1.3	Teile, an denen Sonderrecht besteht	2
1.4	Die gemeinschaftlichen Teile	3
2	DIE BENÜTZUNG DER DEN STOCKWERKEIGENTÜMERN ZU SONDERRECHT ZUSTEHENDEN TEILE	3
2.1	Grundsatz	3
2.2	Beschränkungen des Nutzungsrechtes.....	3
2.3	Verwendung der Räume im Sonderrecht.....	4
2.4	Pflicht zum Unterhalt der Stockwerke	4
2.5	Zutrittsrecht zu den Räumen und Wohnungen.....	4
2.6	Verantwortlichkeit für die Bewohner/Benützer des Stockwerkes	4
3	DIE BENÜTZUNG DER GEMEINSCHAFTLICHEN TEILE UND EINRICHTUNGEN DES GEBÄUDES.....	5
3.1	Die Benützung im allgemeinen.....	5
3.2	Benützung gemeinschaftlicher Anlagen und Einrichtungen	5
3.3	Hausordnung.....	5
4	DIE KOSTEN FÜR DIE VERWALTUNG UND DEN UNTERHALT DER GEMEINSCHAFTLICH GENUTZTEN TEILE	6
4.1	Die gemeinschaftlichen Kosten	6
4.2	Die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten.....	6
4.3	Erneuerungsfonds.....	7
4.4	Vorschüsse für die gemeinschaftlichen Kosten.....	7
4.5	Die Versicherung des Gebäudes	7
5	DIE VERWALTUNG.....	8
5.1	Die Versammlung der Stockwerkeigentümer	8
5.2	Der Verwalter	11

6	ÄNDERUNGEN IM BESTANDE DER STOCKWERKEIGENTÜMER UND AUFHEBUNG DES STOCKWERKEIGENTUMS.....	13
6.1	Veräusserung und Belastung des Stockwerkeigentums	13
6.2	Rechtsstellung des Erwerbers.....	13
6.3	Ausschluss eines Stockwerkeigentümers	13
6.4	Aufhebung des Stockwerkeigentums	13
7	VERSCHIEDENES	14
7.1	Anmerkung des Reglementes	14
7.2	Abänderung des Reglementes	14
7.3	GERICHTSSTANDSKLAUSEL	14
7.4	Vertretung und Domizilwahlung	14
7.5	Verweis auf die gesetzlichen Bestimmungen.....	14