

REGLEMENT

der

Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft

Alte Post, Ennenda
Eidg. Nr. 481

(Beilage zur öffentlichen Urkunde Nr. 350/94 betreffend die Begründung von
Stockwerkeigentum)

Aufteilung des Eigentums

§ 1

Gegenstand des Stockwerkeigentums

1. An der Liegenschaft Grundbuch Ennenda, Eidg. Nr. 481, besteht Stockwerkeigentum im Sinne von Art. 712 a ff ZGB.
2. Jedes Stockwerk ist ein Miteigentumsanteil mit dem das Sonderrecht verbunden ist, bestimmte Teile des Gebäudes (vgl. § 2) ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen.

§ 2

Aufteilung der Liegenschaft

1. Die Liegenschaft ist gemäss Eintrag im Grundbuch in folgende Stockwerke aufgeteilt, für welche je ein besonderes Grundbuchblatt besteht:

Nr.	Beschrieb des Stockwerkes und der im Sonderrecht stehenden Räume	Grundbuch Nr. (Eidg. Nr.)	Miteigentums- anteil/Quote
L1	<u>rot</u> Lagerraum im UG West, mit 32,8 m2 Fläche	1715	10/1000
TG	<u>violett</u> Tiefgarage mit 13 FW-Abstellplätzen Nrn. 1 - 13	1716	91/1000
G1	<u>violett</u> Geschäftsraum im EG West, mit 249,2 m2 Bruttofläche, bestehend aus Geschäftsraum und Büro; mit dem Recht, die überdachte Aussenfläche an der angrenzenden West- und Südfassade ausschliess- lich zu benutzen	1696	66/1000
G2	<u>hellgrün</u> Geschäftsraum im EG Ost, mit 209,2 m2 Bruttofläche, bestehend aus Geschäftsraum und Büro; mit dem Recht, die überdachte Aussenfläche an der angrenzenden Südfassade ausschliesslich zu benutzen	1697	58/1000

W1	<u>orange</u> 3 1/2-Zimmerwohnung im 1. OG Nord- ost, 86,75 m2 Fläche, bestehend aus Wohnzimmer, 2 Schlaf- zimmer, Wohnküche, Bad/WC, Garderobe, Abstellraum, Wasch-/Trockenraum im UG; mit dem Recht, den zugehörigen Balkon ausschliesslich zu benutzen	1698	46/1000
W2	<u>hellblau</u> 4 1/2-Zimmerwohnung im 1. OG Süd-Ost, 101,6 m2 Fläche, bestehend aus Wohnzimmer, 3 Schlaf- zimmer, Wohnküche, Bad/WC, sep. WC, Garderobe/Gang, Wasch-/Trockenraum im UG; mit dem Recht, den zugehörigen Balkon ausschliesslich zu benutzen	1699	53/1000
W3	<u>braun</u> 2 1/2-Zimmerwohnung im 1. OG Nordost, 64,9 m2 Fläche, bestehend aus Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad/WC, Garderobe, Wasch-/Trockenraum im UG	1700	37/1000
W4	<u>olivegrün</u> 2 1/2-Zimmerwohnung im 1. OG Nordwest, 64,9 m2 Fläche; bestehend aus Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad/WC, Garderobe, Wasch-/Trockenraum im UG	1701	37/1000
W5	<u>altrosa</u> 3 1/2-Zimmerwohnung im 1. OG Nord- west, 86,75 m2 Fläche; bestehend aus Wohnzimmer, 2 Schlaf- zimmer, Wohnküche, Bad/WC, Garderobe, Abstellraum, Wasch-/Trockenraum im UG, mit dem Recht, den zugehörigen Balkon ausschliesslich zu benutzen	1702	48/1000

W6	<u>dunkelgrün</u> 4 1/2-Zimmerwohnung im 1. OG Süd- west, 101,6 m2 Fläche; bestehend aus Wohnzimmer, 3 Schlaf- zimmer, Wohnküche, Bad/WC, sep. WC, Garderobe/Gang, Wasch-/Trockenraum im UG, mit dem Recht, den zugehörigen Balkon ausschliesslich zu benutzen	1703	55/1000
W7	<u>violett</u> 3 1/2-Zimmerwohnung im 2. OG Nord- ost, 86,75 m2 Fläche; bestehend aus Wohnzimmer, 2 Schlaf- zimmer, Wohnküche, Bad/WC, Garderobe, Abstellraum, Wasch-/Trockenraum im UG, mit dem Recht, den zugehörigen Balkon ausschliesslich zu benutzen	1704	50/1000
W8	<u>dunkelgrau</u> 4 1/2-Zimmerwohnung im 2. OG Süd- ost, 101,6 m2 Fläche; bestehend aus Wohnzimmer, 3 Schlaf- zimmer, Wohnküche, Bad/WC, Garderobe/ Gang, Wasch-/Trockenraum im UG, mit dem Recht, den zugehörigen Balkon ausschliesslich zu benutzen	1705	56/1000
W9	<u>dunkelblau</u> 2 1/2-Zimmerwohnung im 2. OG Nord- ost, 64,9 m2 Fläche; bestehend aus Wohn-/Esszimmer, Schlaf- zimmer, Küche, Bad/WC, Garderobe, Wasch-/Trockenraum im UG	1706	41/1000
W10	<u>dunkelrot</u> 2 1/2-Zimmerwohnung im 2. OG Nord- west, 64,9 m2 Fläche; bestehend aus Wohn-/Esszimmer, Schlaf- zimmer, Küche, Bad/WC, Garderobe, Wasch-/Trockenraum im UG	1707	41/1000
W11	<u>hellbraun</u> 3 1/2-Zimmerwohnung im 2. OG Nord- west, 86,75 m2 Fläche; bestehend aus Wohnzimmer, 2 Schlaf- zimmer, Wohnküche, Bad/WC, Garderobe, Abstellraum, Wasch-/Trockenraum im UG; mit dem Recht, den zugehörigen Balkon ausschliesslich zu benutzen	1708	52/1000

W12 <u>hellgrau</u>	1709	59/1000
4 1/2-Zimmerwohnung im 2. OG Südwest, 101,6 m2 Fläche; bestehend aus Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, Wohnküche, Bad/WC, sep. WC, Garderobe/Gang, Wasch-/Trockenraum im UG; mit dem Recht, den zugehörigen Balkon ausschliesslich zu benutzen		
W13 <u>braun</u>	1710	77/1000
6 1/2-Zimmerwohnung im Dachgeschoss Ost, 182,2 m2 Fläche; bestehend aus Wohnzimmer, Wohnküche/Esszimmer, 4 Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Bad/WC, sep. WC, Abstellraum, Garderobe, Wasch-/Trockenraum, Gang, Abstellraum Nr. 1 im UG; mit dem Recht, die zugehörige Terrasse ausschliesslich zu benutzen		
W14 <u>grünblau</u>	1711	43/1000
2 1/2-Zimmerwohnung im Dachgeschoss Nord, 55 m2 Fläche; bestehend aus Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Kochecke, Garderobe, Bad/WC, Wasch-/Trockenraum, Abstellraum Nr. 3 im UG		
W15 <u>orange</u>	1712	80/1000
6 1/2-Zimmerwohnung im Dachgeschoss West, 182,2 m2 Fläche; bestehend aus Wohnzimmer, Wohnküche/Esszimmer, 4 Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Bad/WC, sep. WC, Abstellraum, Garderobe, Wasch-/Trockenraum, Gang, Abstellraum Nr. 2 im UG mit dem Recht, die zugehörige Terrasse ausschliesslich zu benutzen		
Total		<u>1000/1000</u>

2. Die Aufteilung des Gebäudes ergibt sich im einzelnen aus dem Aufteilungsplan.
3. Das Sonderrecht ist mit dem betreffenden Miteigentumsanteil untrennbar verbunden.
4. Den Eigentümern der Wohnungen W1, W2, W5 - W8, W11 - W13 und W15 steht das Recht zu, die zu ihrer Wohnung gehörenden Balkone bzw. Terrassen

ausschliesslich zu nutzen. Sie haben für den Unterhalt der Innenseite des Balkons und des Balkonbodens selbst aufzukommen.

5. Den Eigentümern der Gewerberäume G1 + G2 steht das Recht zu, die überdachte Aussenfläche entlang ihres Stockwerkeigentums ausschliesslich zu benutzen. Sie haben für den Unterhalt dieser Aussenfläche (Fassade bzw. Schaufenster und Bodenbelag) selbst aufzukommen.
6. Die Aufhebung und die Aenderung des Sondernutzungsrechtes bedarf des Beschlusses der Versammlung und der schriftlichen Zustimmung des nutzungsberechtigten Mitgliedes der Gemeinschaft.

§ 3

Aenderung an der Wertquote (Miteigentumsanteil)

1. Jede Aenderung an der Wertquote bedarf der schriftlichen Zustimmung aller unmittelbar beteiligten Stockwerkeigentümer, sowie der Genehmigung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer.
2. Gleiches gilt für die Aenderung in der Zuteilung einzelner Räume zu den Sonderrechten.

Die betreffenden Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung und des Eintrages im Grundbuch,

3. Jeder Stockwerkeigentümer hat Anspruch auf Berichtigung der Wertquoten, wenn sie aus Irrtum unrichtig festgesetzt oder infolge von baulicher Veränderungen des Gebäudes oder seiner Umgebung unrichtig geworden sind.
4. Die Aufteilung oder Zusammenlegung von Stockwerken bedarf der ausdrücklichen Genehmigung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer.

Die Eigentümer erteilen hiernit den Bauherren/Erstellern, Leuzinger-Immobilien AG, Glarus und/oder Tibisch Immobilien AG, Ennenda je einzeln die Vollmacht, die beiden Gewerberäume G1 und G2 nötigenfalls in mehrere Stockwerkeinheiten zu unterteilen. Die Unterteilung muss aber so erfolgen, dass die unterteilten Stockwerkeinheiten insgesamt wieder über die in § 2 festgesetzten Miteigentumsquoten für G1 und/oder G2 verfügen.

§ 4

Teile, an denen Sonderrechte bestehen

1. Ein Sonderrecht umfasst die zum betreffenden Stockwerk gehörenden Räumlichkeiten und Einrichtungen. Lage und Grösse der Räume ergeben sich aus dem Begründungsakt und dem Aufteilungsplan.
2. Gegenstand des Sonderrechtes sind insbesondere:
 - die inneren Zwischenwände, soweit sie keine tragende Funktion haben,

- die Fussböden, deren Beläge und Deckenputz,
- die Verkleidung der Wände gegen die im Sonderrecht stehenden Räume,
- die Türen (ausgenommen diejenigen gegen gemeinschaftliche Teile),
- allenfalls eingebaute Schränke sowie weitere Einbaumöbel,
- die sanitarischen Einrichtungen,
- die Leitungen von ihrer Abzweigung von der gemeinschaftlichen Leitung an.

§ 5

Die gemeinschaftlichen Teile

1. Im gemeinschaftlichen Eigentum stehen alle Gebäudeteile und Einrichtungen, die nicht ausdrücklich vom Sonderrecht ausgeschieden sind.
2. 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;
 - alle Anlagen und Einrichtungen, die auch den anderen Stockwerkeigentümern oder mehreren von ihnen für die Benützung der Räume dienen, gleichgültig, ob sich diese innerhalb oder ausserhalb der Räume, an denen Sonderrecht besteht, befinden;
 - Teile, welche die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen;
 - das Treppenhaus samt Gang im Erdgeschoss;
 - der Technik-/Abwartsraum im Untergeschoss;
 - der Veloraum im Untergeschoss;
 - der Luftschutzkeller und die Schleuse im Untergeschoss;
 - die Heizanlage und der Oeltankraum inkl. Oeltank im Untergeschoss;
 - der Gang/Vorplatz im Untergeschoss;
 - der Lift und der Liftmotorenraum im Untergeschoss.
3. Gemeinschaftlich sind ferner die für die Verwaltung der Liegenschaft gebildeten Rückstellungen, die durch den Verwalter gemachten Anschaffungen für den Betrieb der Liegenschaft etc., sowie Apparate und Gerätschaften für die Reinigung und den Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft.

B Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen

§ 6

Grundsatz

1. 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 Einschränkungen enthält.
2. Innerhalb des Stockwerkes kann der Stockwerkeigentümer Bauteile beseitigen oder umgestalten, soweit dadurch der Bestand, die konstruktive Gliederung und die Festigkeit des Gebäudes, die Räume anderer Stockwerkeigentümer oder die äußere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes nicht berührt werden. Vorbehalten bleiben ferner baupolizeiliche Bestimmungen.
3. Aenderungen an der Liegenschaft, die dem Stockwerkeigentümer die bisherige Art der Benutzung seiner Räume erschweren oder verunmöglichen, können nur mit seiner schriftlichen Zustimmung getroffen werden.

§ 7

Beschränkungen des Nutzungsrechtes

1. Dem Stockwerkeigentümer ist jede Nutzung oder Veränderung der Räume seines Stockwerkes untersagt, wodurch gemeinschaftliche Bauteile beschädigt oder in deren Funktionen beeinträchtigt werden, der Wert oder das gute Aussehen der Liegenschaft leidet oder andere Benutzer des Gebäudes durch übermässige Einwirkungen belästigt oder geschädigt werden.
2. Im Besonderen ist es dem Stockwerkeigentümer untersagt:
 - a) die Böden seiner Räume übermässig zu belasten
 - b) in seinen Räumen oder in gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft feuergefährliche oder explosive Stoffe zu lagern,
 - c) Feuchtigkeit und Nässe entstehen zu lassen, die sich auf die Liegenschaft oder Teile davon nachteilig auswirken können,
 - d) den zum Stockwerk gehörenden Teilen durch die Art der Benutzung eine äussere Erscheinung zu geben, die das gute Aussehen des Hauses beeinträchtigen,
 - e) ohne Zustimmung des Verwalters Anschriften, Reklamevorrichtungen oder dergleichen an den zum Stockwerk gehörenden Räumen oder Bauteilen anzubringen,

- f) andere, als die im Farbkonzept festgelegte Farbe für Sonnenstoren verwenden.
3. Die Bestimmungen einer allfälligen Hausordnung bleiben vorbehalten.

§ 8

Zweckbestimmungen

1. Die Stockwerke dürfen ausschliesslich zu den im Begründungsakt und in diesem Reglement umschriebenen Zwecke verwendet werden.
2. Die Wohnungen W1 - W15 sind in erster Linie für Wohnzwecke bestimmt. Die Verwendung zu anderen Zwecken ist nur gestattet, sofern dies ohne Störung der übrigen Stockwerkeigentümer möglich ist. Eine Tätigkeit, welche Lärm oder Erschütterungen bewirkt oder sonstwie die übrigen Bewohner beeinträchtigt, ist unter allen Umständen verboten. Zugelassen sind auf jeden Fall: Büroräumlichkeiten, Arzt- oder Zahnarztpraxen.
3. Die beiden Gewerberäume G1 + G2 im Erdgeschoss sind für Gewerbezwecke, insbesondere Ladengeschäfte evtl. Büroräumlichkeiten bestimmt. Zugelassen sind auch Arzt- oder Zahnarztpraxen.
4. Der Lagerraum L1 im Untergeschoss ist als gewerblicher Lagerraum bestimmt. Die Einlagerung von giftigen, explosiven oder stark feuergefährlichen Stoffen ist nicht gestattet.
5. Die Tiefgarage TG ist als Einstellgarage insbesondere für Motorfahrzeuge bestimmt. Die Einlagerung von giftigen, explosiven oder stark feuergefährlichen Stoffen ist nicht gestattet.

§ 9

Pflicht zum Unterhalt des Stockwerkes

1. Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die Räume und Einrichtungen, die im Sonderrecht stehen, auf seine Kosten so zu unterhalten, wie dies nötig ist, damit das Gebäude ein gutes Aussehen bewahrt und in einwandfreiem baulichem Zustande bleibt.
2. Zulasten des einzelnen Stockwerkeigentümers gehen insbesondere die Kosten für Unterhalt und Reparatur nachstehender Gegenstände und Einrichtungen:
 - die Abschlusstüren zu den einzelnen Stockwerken,
 - Fensterscheiben,
 - Sonnenstoren und Vorrichtungen zu deren Bedienung,
 - alle weiteren, lediglich mit dieser einzelnen Stockwerkeinheit verbundenen Teile.
3. Sofern der Stockwerkeigentümer Unterhaltsarbeiten unterlässt, die im Interesse des Aussehens des ganzen Gebäudes geboten wären, kann der

Verwalter nach vorangegangener Anzeige die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des säumigen Stockwerkeigentümers veranlassen.

4. Gegenüber einer solchen Anordnung kann der Stockwerkeigentümer den Entscheid der Versammlung der Stockwerkeigentümer anrufen, die über die Vornahme der betreffenden Arbeiten mit Mehrheitsbeschluss nach Köpfen entscheidet.

§ 10

Zutrittsrecht zu den Wohnungen und Duldung von Arbeiten

1. 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.
2. Gleiches gilt für die Vornahme von beschlossenen Erneuerungs- und Umbauarbeiten am Gebäude.

Die Räume des Stockwerkeigentümers sollen mit möglichster Rücksicht und nicht zur Unzeit beansprucht werden.

§ 11

Verantwortlichkeit der Bewohner des Stockwerkes

1. Der Stockwerkeigentümer haftet der Gemeinschaft und jedem einzelnen Mitglied der Gemeinschaft dafür, dass die Gemeinschaftsordnung auch durch alle Personen beachtet wird, die seinem Haushalt angehören oder denen er sonstwie durch Vertrag den Aufenthalt oder den Gebrauch seines Stockwerkes gestattet hat.
2. Vom Stockwerkeigentümer, dessen Mieter die Gemeinschaftsordnung missachten, kann - wenn eine schriftliche Ermahnung fruchtlos bleibt - verlangt werden, dass er den Mietvertrag durch Kündigung oder gegebenenfalls durch Rücktritt aus wichtigen Gründen auflöst.

Zu dieser Aufforderung sind der Verwalter sowie die Stockwerkeigentümersammlung mit Mehrheitsbeschluss befugt.

§ 12

Ueberlassung des Gebrauches an Dritte

1. Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, den Verwalter darüber zu unterrichten, wenn er sein Stockwerk dauernd Dritten zum Gebrauch überlässt (Miete).

C Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtung

§ 13

Benutzung im allgemeinen

1. Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes anderen und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.
2. Nicht gestattet sind namentlich:
 - a) irgendwelche Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen vorzunehmen,
 - b) in gemeinschaftlichen Teilen, namentlich im Treppenhaus und im Hausgang, irgendwelche Gegenstände zu lagern oder abzustellen,
 - c) Namen- oder Firmenschilder am Haus oder am Eingang ohne Zustimmung der Verwalter anzubringen. Dieser hat Grundsätze für Grösse, Ausführung und Anordnung solcher Anschriften aufzustellen.

§ 14

Benutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen

1. Bei der Benutzung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen haben sich die Stockwerkeigentümer und die übrigen Bewohner und Benutzer an die von der Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Antrag des Verwalters aufgestellten besonderen Vorschriften zu halten und sich jeder übermässigen oder unnötigen Beanspruchung zu enthalten.
2. Bei Gebrauch der Einrichtungen haben Stockwerkeigentümer und die übrigen Benutzer und Bewohner Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen.

§ 15

Hausordnung

1. Auf Antrag des Verwalters kann die Versammlung der Stockwerkeigentümer eine Hausordnung beschliessen, welche nähere Vorschriften über die Benutzung der Stockwerke und der gemeinschaftlichen Teile enthält.

Sämtliche Beschlüsse betreffend die Hausordnung erfolgen mit einfacher Mehrheit der Stockwerkeigentümer.
2. Die Hausordnung ist auch für Personen verbindlich, denen der Stockwerkeigentümer die im Sonderrecht stehenden Räume zur Benutzung überlässt.

D Kosten für die Verwaltung und den Unterhalt der gemeinschaftlich benutzten Räume

§ 16

Begriff der gemeinschaftlichen Kosten

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

Dazu gehören insbesondere:

- a) die Kosten für den laufenden Unterhalt (eingeschlossen Reinigung, Instandstellung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen),
- b) die Kosten des Betriebes der gemeinschaftlichen Anlage und Einrichtungen (insbesondere der Heizung, der Warmwasseraufbereitung und der allg. Beleuchtung),
- c) Aufwendungen für die ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten,
- d) öffentlichrechtliche Beiträge und Steuern, soweit sie den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegt werden,
- e) Prämien für die Versicherungen des Gebäudes gegen Feuer- und Wasserschäden sowie für die Haftung als Werkeigentümer,
- f) Kosten der Verwaltung, insbesondere die Entschädigung an den Verwalter,
- g) Einlagen in den Erneuerungsfonds,
- h) Zins- und Amortisationszahlungen an die Grundpfandgläubiger, denen die Liegenschaft verpfändet ist oder denen die Stockwerkeigentümer solidarisch haften.

§ 17

Grundsatz für die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten

1. Soweit nachstehend keine abweichende Ordnung getroffen ist, werden die gemeinschaftlichen Kosten von den Stockwerkeigentümern im Verhältnis ihrer Wertquoten getragen.
2. Wenn das Mass der Benutzung einzelner Einrichtungen aus Gründen, die nicht beim Stockwerkeigentümer liegen, eine dauernde und erhebliche Veränderung erfahren hat, kann eine andere Kostenaufteilung verlangt werden.

3. Ein Stockwerkeigentümer, der durch Umstände, die auf sein Verhalten zurückgehen, die gemeinschaftlichen Lasten erhöht, hat für die daraus erwachsenden Aufwendungen allein aufzukommen.
4. Sind an einem Stockwerk mehrere Personen beteiligt, so haften sie für den betreffenden Kostenanteil solidarisch.

§ 18

Abweichungen von der Regel über die Verteilung der Kosten

1. Die Kosten für Betrieb, Unterhalt, Wiederherstellung und Erneuerung von gemeinschaftlichen Teilen und Einrichtungen, die im wesentlichen nur einem einzigen Stockwerkeigentümer dienen, sind von diesem ausschliesslich zu tragen.
2. Ueber die Aenderungen des Verteilungsschlüssels können diejenigen Stockwerkeigentümer, welche an die betreffenden Kosten beizutragen haben, allein beschliessen.
3. Die Kosten für Heizung und die Warmwasserkosten werden aufgrund der installierten Wärmezähler auf den betreffenden Wohnungseigentümer verlegt.

§ 19

Erneuerungsfonds

1. Zur teilweisen Bestreitung der alle Stockwerkeigentümer treffenden Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten wird ein Erneuerungsfonds gebildet. Dieser wird durch jährliche Beiträge geäufnet, deren Höhe durch Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer festgesetzt wird. Sie sollen in der Regel insgesamt 2 o/oo des Gebäudewertes bzw. der Brandversicherungssumme nicht übersteigen.
2. Der Erneuerungsfonds braucht nicht mehr weiter geäufnet zu werden, solange er die Höhe von 10 % des Gebäudewertes bzw. der Brandversicherungssumme erreicht hat. Solange der Fonds die Höhe von 5 o/oo des Gebäudewertes nicht übersteigt, sollen ihm keine Unterhalts- und Instandstellungskosten belastet werden.
3. Aufwendungen zulasten des Erneuerungsfonds bedürfen eines Beschlusses der Versammlung der Stockwerkeigentümer. Vorbehalten bleibt die Bestreitung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten, für deren Bezahlung dem Verwalter andere Mittel nicht zur Verfügung stehen.
4. Dem Stockwerkeigentümer steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils am Erneuerungsfonds zu.

§ 20

Einzug der Beiträge und Vorschüsse

1. Beiträge und Vorschüsse auf solche Beiträge werden vom Verwalter eingezogen.
2. Die Stockwerkeigentümer zahlen angemessene Vorschüsse an die gemeinschaftlichen Kosten. Deren Höhe wird von der Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Antrag des Verwalters zusammen mit der Genehmigung des Voranschlages festgesetzt.
3. Die Vorschüsse sind jeweils bis spätestens den 28. Februar jeden Jahres zu leisten. Es wird darüber nach Jahresende abgerechnet.
4. Schuldner der nicht durch Vorschüsse gedeckten jährlichen Kostenanteile ist der jeweilige Stockwerkeigentümer, welcher am 31. Dezember des Rechnungsjahres als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist.
5. Im Falle der Aenderung der Eigentumsverhältnisse an Stockwerkeigentumseinheiten ist es ausschliesslich Sache der betreffenden Parteien des entsprechenden Abtretungsvertrages/Kaufvertrages, sowohl über die geleisteten Kostenvorschüsse als auch über die Jahresabrechnung direkt miteinander abzurechnen.

§ 21

Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten

1. Für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen hat die Gemeinschaft Anspruch auf Eintrag des Pfandrechtes am Anteil des säumigen Stockwerkeigentümers.
2. Die Eintragung ist vom Verwalter namens der Gemeinschaft innert nützlicher Frist zu bewirken.
3. 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 und Benutzung gehören.
4. Pfand- und Retentionsrecht bestehen auch für Forderungen aus Bezug von Warmwasser und Wärme sowie für Ansprüche aus Ersatzvornahme.

E Unterhalt, Umbau und Erneuerung des Gebäudes

§ 22

Versicherung des Gebäudes

1. Die Versicherung des ganzen Gebäudes gegen Feuer, Elementarschäden und andere Gefahren (Wasserschaden und Glasbruch für alle Fenster des Gebäudes) sowie für die Haftpflicht des Werkeigentümers ist eine gemeinschaftliche Angelegenheit der Stockwerkeigentümer.
2. Ein Stockwerkeigentümer, der seine Räume mit wertvermehrenden Aufwendungen baulich ausgestaltet hat, ist zur Leistung eines zusätzlichen Prämienanteils verpflichtet, wenn er nicht selbst eine Zusatzversicherung auf eigene Rechnung abschliesst.
3. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschliesst, welche Risiken zu versichern sind.

§ 23

Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten

1. Die Gemeinschaft hat alle für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft notwendigen Unterhalts-, Wiederherstellungs- oder Erneuerungsarbeiten vornehmen zu lassen. Im Rahmen seiner Zuständigkeit werden die Arbeiten vom Verwalter angeordnet.
2. Werden diese Arbeiten oder hiezu notwendigen 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 zu ihrer Anordnung und Durchführung ermächtige.
3. Dringliche Massnahmen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren, kann - wenn der Verwalter nichts vorkehrt - nötigenfalls jeder Stockwerkeigentümer von sich aus ergreifen.
4. In allen Fällen tragen die Stockwerkeigentümer die sich daraus ergebenden Kosten nach Massgabe ihrer Anteile.

§ 24

Nützliche Aenderungen an der Liegenschaft

1. Aenderungen an der Liegenschaft, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit bezwecken, können gegenüber einem Stockwerkeigentümer, der dadurch im Gebrauch oder in der Benutzung seiner Sache zum bisherigen Zweck erheblich oder dauern

beeinträchtigt wird, ohne dessen ausdrückliche Zustimmung nicht durchgeführt werden.

2. Verlangt diese Aenderung von einem Stockwerkeigentümer Aufwendungen, die ihm nicht zumutbar sind, weil sie beispielsweise in einem Missverhältnis zum Wert seines Stockwerkes stehen, so kann sie ohne seine ausdrückliche Zustimmung nur durchgeführt werden, wenn die übrigen Stockwerkeigentümer seinen Kostenanteil auf sich nehmen, soweit er den ihm zumutbaren Beitrag übersteigt.

§ 25

Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen

1. Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, können nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ausgeführt werden.
2. Wird die Arbeit mit Mehrheit aller Stockwerkeigentümer beschlossen, die zugleich die Mehrheit aller Anteile vertreten, so kann sie auch gegen den Willen eines nicht zustimmenden Stockwerkeigentümers ausgeführt werden, sofern ihm die übrigen Stockwerkeigentümer für eine bloss vorübergehende Beeinträchtigung Ersatz leisten und seinen Kostenanteil an die Veränderung vollumfänglich übernehmen.
3. Stockwerkeigentümer, die an die Kosten solcher Arbeiten keine Beiträge geleistet haben, können die neu geschaffene Anlage und Einrichtung erst benutzen, wenn sie den entsprechenden Anteil an den ursprünglichen Kosten nachträglich erbringen.

§ 26

Zerstörung des Gebäudes

1. Wird das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört und ist der Wiederaufbau nicht ohne schwer tragbare Belastung oder unter Preisgabe von mehreren Räumen möglich, die zu Sonderrecht zugewiesen sind, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Hiefür gelten die Bestimmungen von § 48.
2. Die Stockwerkeigentümer, welche die Gemeinschaft fortsetzen wollen, können die Aufhebung durch Abfindung der übrigen Stockwerkeigentümer zum Verkehrswert der zerstörten Liegenschaft im Falle des Wiederaufbaus abwenden.
3. Für den Beschluss über den Wiederaufbau sind die Bestimmungen über die nützlichen Aenderungen an der Liegenschaft anwendbar (§ 24).

F Verwaltung

§ 27

Träger der Verwaltung

1. Träger der Verwaltung sind die Versammlung der Stockwerkeigentümer und der von ihr allenfalls gewählten Verwalter.

a) Versammlung der Stockwerkeigentümer

§ 28

Zuständigkeit

1. 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 zugewiesen sind.
2. Soweit das Gesetz keine besonderen Bestimmungen darüber enthält, finden auf sie die Vorschriften des Vereinsrechtes sinngemäss Anwendung.
3. Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben und Kompetenzen zu:
 - a) Wahl und Abberufung des Verwalters sowie dessen Beaufsichtigung
 - b) Genehmigung der Jahresrechnung und der Verteilung der Kosten unter die Stockwerkeigentümer
 - c) Festsetzung der Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds
 - d) Genehmigung des Voranschlages und Festsetzung der von den Stockwerkeigentümern auf die Kostenanteile zu leistenden Vorschüsse
 - e) Entlastung des Verwalters
 - f) Ermächtigung des Verwalters zur Führung eines Prozesses
 - g) Bezeichnung des Stellvertreters des Verwalters
 - h) Erlass einer Hausordnung und weiterer Vorschriften über die Benutzung gemeinschaftlicher Teile
 - i) Erlass des Reglementes für den Verwalter
 - k) Entscheid über Rekurse gegen Verfügung des Verwalters
 - l) Bezeichnung der abzuschliessenden Versicherungen

§ 29

Einberufung und Leitung der Versammlung

1. Die Versammlung wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens 20 Tagen mit Angaben der zu behandelnden Gegenstände schriftlich einberufen.
2. Jahresrechnung sowie Anträge betreffend die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten sind den Stockwerkeigentümern innert gleicher Frist zuzustellen.
3. Die ordentliche Jahresversammlung findet jeweils spätestens am 31. März jeden Jahres, erstmals am 31. März 1996, statt.
4. Ausserordentliche Versammlungen finden statt, sooft es der Verwalter als notwendig erachtet, oder wenn es von drei Stockwerkeigentümern verlangt wird.
5. Fehlt ein Verwalter oder gibt dieser dem Begehren der mindestens drei Stockwerkeigentümer keine Folge, so kann die Versammlung von jedem Stockwerkeigentümer einberufen werden.
6. Der Verwalter leitet die Versammlung, sofern nichts anderes beschlossen wird.
7. Die Beschlüsse der Versammlung sind zu protokollieren. Das Protokoll ist vom Verwalter oder, wenn ein solcher nicht vorhanden ist, vom Stockwerkeigentümer, der den Vorsitz führt, aufzubewahren.

§ 30

Beschlussfähigkeit

1. Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtig sind, mindestens aber deren zwei, anwesend oder vertreten sind.
2. Für den Fall der ungenügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 10 Tagen seit der ersten stattfinden darf.
3. Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens ein Drittel aller Stockwerkeigentümer, die auch zu einem Drittel anteilsberechtig sind, anwesend oder vertreten sind.

§ 31

Die Ausübung des Stimmrechtes

1. Mehrere Personen, denen ein Stockwerk gemeinschaftlich zusteht, haben nur eine Stimme, die sie durch einen von ihnen bezeichneten Vertreter abzugeben haben.
2. 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.
3. Ein Stockwerkeigentümer kann sich durch einen Dritten vertreten lassen, der nicht der Gemeinschaft anzugehören braucht.
4. Stockwerkeigentümer, die ihren Wohnsitz im Ausland haben, haben einen in der Schweiz wohnenden Zustellungsbevollmächtigten zu bezeichnen. Solange dies nicht der Fall ist, gilt die Zustellung durch Hinterlegung des betreffenden Dokumentes beim Verwalter als erfolgt.

§ 32

Stimmrecht bei Nutzniessung

1. Der Nutzniesser eines Stockwerkes hat sich mit dem Eigentümer über die Ausübung des Stimmrechtes zu verständigen.

Soweit eine solche Vereinbarung nicht zustande kommt, übt der Nutzniesser in allen Fragen der Verwaltung Stimmrecht aus. Für bauliche Massnahmen, die bloss nützlich sind, oder die bloss der Verschönerung oder Bequemlichkeit dienen, gilt diesfalls ausschliesslich der Eigentümer als stimmberechtigt.

§ 33

Zur Beschlussfassung im allgemeinen

1. Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse mit der Mehrheit der Stimmen der Stockwerkeigentümer, soweit nicht im Reglement oder im Gesetz etwas anderes vorgeschrieben ist.
2. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Verwalter.
3. Jeder Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer kann durch die schriftliche Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ersetzt werden.

§ 34

Qualifiziertes Mehr

1. Der Zustimmung der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich mehr als die Hälfte aller Anteile vertreten, bedürfen:
 - a) die Anordnung von Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Sache bezwecken.
 - b) Erlass und Abänderung dieses Reglementes.

§ 35

Einstimmigkeit

1. Der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bedürfen:
 - a) Beschlüsse über die Aenderung des Reglementes, soweit diese sich beziehen auf:
 - die Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen und die Verbindlichkeit von Beschlüssen der Stockwerkeigentümer
 - die Umschreibung der im Sonderrecht stehenden Teile des Gebäudes (räumliche Ausscheidung [§ 2])
 - die Zweckbestimmung der Stockwerke (§ 8)
 - die Abänderung der Bestimmungen über den Ausschluss eines Stockwerkeigentümers (§ 46)
 - b) Vorbehalt von § 25 Abs. 1 (Beschlüsse über Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung der Sache oder der Bequemlichkeit dienen).
 - c) Der Beschluss über die Aufhebung des Stockwerkeigentums (§ 48)

§ 36

Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung

1. Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer, die dem Gesetz, dem Begründungsakt oder dem Reglement widersprechen, können von jedem Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist, nachdem er von ihnen Kenntnis erlangt hat, beim Richter angefochten werden.

Eine Anfechtung ist dann nicht möglich, wenn der betreffende Stockwerkeigentümer diesem Beschluss zugestimmt hat.

b) Der Verwalter

§ 37

Wahl und Abberufung

1. 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 obliegenden Aufgaben verfügen. Wählbar ist auch eine juristische Person.
2. Kommt die Bestellung des Verwalters durch die Versammlung nicht zustande, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Ernennung durch den Richter verlangen. Gleiches Recht steht auch Pfandgläubigern und anderen Personen zu, die ein berechtigtes Interesse haben.
3. Der Verwalter kann von der Versammlung jederzeit abberufen werden. Vorbehalten bleiben dessen vertragliche Ansprüche.
4. Lehnt die Versammlung der Stockwerkeigentümer die Abberufung des Verwalters unter Missachtung wichtiger Gründe ab, so kann jeder Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist die richterliche Abberufung verlangen.

§ 38

Vereinbarung mit dem Verwalter

1. Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer schliesst mit dem Verwalter einen Vertrag ab, der insbesondere Dauer des Amtes, Kündigung und die grundsätzliche Bemessung der Entschädigung regelt.
2. Die Wahl des Verwalters erfolgt erstmals auf die Dauer von 2 Jahren. Nachher verlängert sich die Bestellung jeweils um ein weiteres Jahr, wenn nicht die Versammlung einen anderen Beschluss fasst.

§ 39

Stellvertretung des Verwalters

1. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer bezeichnet aus ihrem Kreis einen Stellvertreter des Verwalters.
2. Der Stellvertreter handelt anstelle des Verwalters, wenn dieser aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen daran gehindert ist, und ein Aufschub der Handlung nicht tunlich erscheint.

§ 40

Aufgabe und Befugnisse im allgemeinen

1. Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften des Gesetzes und des Reglementes sowie unter Beachtung der Beschlüsse der Stockwerkeigentümer.
2. Er wacht darüber, dass bei der Ausübung der Sonderrechte sowie bei der Benutzung der gemeinschaftlichen Teile diese Vorschriften des Gesetzes, des Reglementes und der Hausordnung beachtet werden.
3. Der Verwalter kann Reparaturen und Anschaffungen bis zum Betrage von Fr. 1'000.— im Einzelfall, jedoch nicht mehr als insgesamt Fr. 3'000.— im Jahr in eigener Zuständigkeit veranlassen.
4. Der Verwalter nimmt an der Versammlung der Stockwerkeigentümer nur mit beratender Stimme teil, sofern er nicht selbst Stockwerkeigentümer ist.
5. Für Stellung und Aufgaben des Verwalters kann ein Reglement erlassen werden.

§ 41

Einzelne Befugnisse und Aufgaben des Verwalters

1. Dem Verwalter obliegen insbesondere:
 - a) die ordentliche Verwaltung des Hauses
 - b) die jährliche Berichterstattung über Geschäftsführung und die Rechnungslegung zuhanden der Versammlung der Stockwerkeigentümer
 - c) die Vorlage eines Voranschlags für das folgende Kalenderjahr zuhanden der Versammlung der Stockwerkeigentümer, gestützt auf den die vorläufige Bemessung der Beiträge (Vorauszahlungen) der Stockwerkeigentümer zu berechnen sind
 - d) die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten auf die einzelnen Miteigentümer, die Rechnungstellung an diese und das Inkasso der errechneten Beiträge
 - e) die Verwaltung und die bestimmungsgemässe Verwendung der vorhandenen Geldmittel
 - f) die sorgfältige Führung der Bücher, Protokolle und Register der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer sowie deren ordnungsgemässe Aufbewahrung
 - g) die Auskunftserteilung zuhanden der Stockwerkeigentümer über bestimmte gemeinschaftliche Angelegenheiten sowie die Erteilung des Einblickes in die einschlägigen Bücher und Akten

- h) die Ausführung der Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer
- i) der Abschluss der Versicherungsverträge nach Weisungen der Versammlung
- k) die Aufbewahrung aller Akten über das Gebäude (Baupläne, Pläne und Unterlagen über Belastungsverhältnisse und statische Funktionen einzelner Bauteile
- l) das Treffen aller notwendigen Massnahmen, die keinen Aufschub ertragen, um die Gemeinschaft vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren
- m) die Anstellung und die Beaufsichtigung des Hauswartes.

§ 42

Vertretung der Gemeinschaft

1. In allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung vertritt der Verwalter im Umfange der ihm zustehenden Aufgaben sowohl die Gemeinschaft wie auch einzelne Stockwerkeigentümer nach aussen.
2. Zur Vertretung der Stockwerkeigentümer in Zivilprozessen bedarf der Verwalter einer Vollmacht durch die Versammlung.
3. Für die Vertretung der Stockwerkeigentümer in Verfahren betreffend Erlass vorsorglicher Massnahmen (Amtsbefehle), kann die Ermächtigung an den Verwalter auch nachträglich erteilt werden.

§ 43

Haftung der Gemeinschaft für die Handlungen des Verwalters

1. Weder die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, noch diese selbst, werden durch Handlungen des Verwalters verpflichtet, welche dieser in Ueberschreitung der in diesem Reglement festgelegten Kompetenzen vornimmt.

§ 44

Rekurs gegen Verfügung der Verwalters

1. Gegen selbständige Verfügung des Verwalters kann der betroffene Stockwerkeigentümer innert 14 Tagen seit Kenntnis dieser Verfügung an die Versammlung der Stockwerkeigentümer Rekurs einlegen.

Die Versammlung entscheidet endgültig über den Rekurs.

Die Rekursfrist ist gewahrt, wenn der Rekurs am letzten Tag der Frist der schweizerischen Post zur Beförderung übergeben wird.

Der Rekurs ist dem Verwalter zuhanden der Versammlung der Stockwerkeigentümer zuzustellen.

G Aenderungen im Bestand der Stockwerkeigentümer und Aufhebung des Stockwerkeigentums

§ 45

Veräusserung und Belastung

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

§ 46

Ausschluss eines Stockwerkeigentümers

1. Ein Stockwerkeigentümer kann aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn er durch sein eigenes Verhalten oder durch das Verhalten von Personen, denen er den Gebrauch der Sache überlassen hat 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.
2. Der Ausschluss erfolgt durch Urteil des Richters auf Klage eines Stockwerkeigentümers hin.
3. Der Antrag auf Ausschluss eines Stockwerkeigentümers kann auch vom Verwalter gestellt werden.
4. Falls der Ausgeschlossene sein Stockwerk nicht innert der vereinbarten oder vom Richter angesetzten Frist veräussert, so wird es nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken versteigert. Der Antrag auf Versteigerung kann vom Verwalter gestellt werden.
5. Im besonderen kann ein Stockwerkeigentümer ausgeschlossen werden:
 - a) wenn er die Verpflichtungen zur ordnungsgemässen Instandhaltung der zu einem Sonderrecht gehörenden Teile des Gebäudes dauernd oder schwer verletzt, so dass darunter der Zustand des ganzen Hauses leidet oder dessen äussere Erscheinung beeinträchtigt wird.
 - b) wenn er sich beharrlich der Vornahme von Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten an gemeinschaftlichen Teilen und Einrichtungen innerhalb seiner eigenen Räume widersetzt.

- c) wenn er für die Gemeinschaft oder für einzelne Stockwerkeigentümer nachteilige Aenderungen an den gemeinschaftlichen Teilen vornimmt, und sich der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes widersetzt oder sich weigert, den verursachten Schaden zu ersetzen.
- d) wenn er das friedliche Zusammenleben und einen nachbarlichen Verkehr, wie er unter Hausgenossen nach Brauch und Sitte üblich ist, durch verletzendes, gewalttätiges, arglistiges oder anstössiges Verhalten unmöglich macht.
- e) wenn er der Aufforderung des Verwalters nicht nachkommt, Personen, denen er den Gebrauch seines Stockwerkes oder einzelner Räume hievon überlassen hat, wegen ihres ungebührlichen Verhaltens aus dem Hause zu entfernen.

§ 47

Beseitigung von anderen Berechtigten

1. Die Bestimmungen über den Ausschluss finden sinngemäss Anwendung auf Personen, die an einem Stockwerk ein Nutzniessungs- oder Wohnrecht besitzen oder dieses aufgrund eines Miet- oder Pachtvertrages nutzen.

§ 48

Aufhebung des Stockwerkeigentums

1. Das Stockwerkeigentum kann nur durch Vereinbarung aller Stockwerkeigentümer aufgehoben werden.
2. Vorbehalten bleibt die Aufhebung bei Zerstörung des Gebäudes.
3. Wird das Stockwerkeigentum durch Veräusserung der ganzen Liegenschaft aufgehoben, so teilen die Stockwerkeigentümer den Erlös mangels anderer Abrede im Verhältnis ihrer Wertquoten.

H Benutzung des Luftschutzkellers

§ 49

1. Den Eigentümern der Wohnungen W1 - W12 steht im Luftschutzkeller im Untergeschoss je ein Abstellraum zur Verfügung.
2. Der Eigentümer einer bestimmten Wohnungsnummer ist dabei berechtigt, den im Begründungsplan mit der identischen Nummer bezeichneten Abstellraum im Luftschutzkeller ausschliesslich zu benutzen.
3. Auf Anweisung der zuständigen Zivilschutzorgane hin haben die berechtigten Wohnungseigentümer die Abstellräume im Luftschutzkeller sofort zu räumen.

I Verschiedenes

§ 50

Anmerkung des Reglementes

1. Das vorliegende Reglement über die Benutzung und Verwaltung ist im Grundbuch anzumerken.
2. Der Verwalter ist gehalten, für die Anmerkung aller Aenderungen am Reglement besorgt zu sein.

§ 51

Abänderungen des Reglementes

1. Dieses Reglement kann jederzeit durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer abgeändert werden.
2. Hierzu bedarf es der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich mehr als die Hälfte der Anteile vertreten (§ 34 lit. b).
3. Vorbehalten bleibt die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer, wo dies vorgeschrieben ist (§ 35).

§ 52

Verstösse gegen die Gemeinschaftsordnung

1. Bei Verstössen gegen die Gemeinschaftsordnung, insbesondere gegen das Reglement, kann die Versammlung der Stockwerkeigentümer gegenüber einem der Beteiligten nach vorausgegangener formeller Mahnung durch den Verwalter auf dessen Antrag hin mit einfacher Mehrheit nach Köpfen eine Busse als Vertragsstrafe bis zum Betrage von Fr. 200.-- aussprechen.
2. Vorbehalten bleiben die gesetzlichen Ansprüche wegen Nichterfüllung der Gemeinschaftspflichten.

§ 53

Gerichtsstands- und Domizilklausel

1. Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstand 8755 Ennenda.

Diese Gerichtsstandbestimmung gilt für den Fall des Wohnsitzes im Ausland ausdrücklich auch für die rechtsgültige Zustellung allfälliger Betreibungen. Die Stockwerkeigentümer erwählen diesfalls das Betreibungsdomizil in 8775 Ennenda, Wohn- und Gewerbehäus "alte Post", Eidg. Nr. 481.

2. Zustellungen an die Stockwerkeigentümer können insgesamt an die Adresse des Verwalters wirksam vorgenommen werden. Der Verwalter trägt die Ver-

antwortung, dass die Stockwerkeigentümer vom Inhalt dieser Zustellung innert nützlicher Frist Kenntnis erhalten.

§ 54

Verweis auf gesetzliche Bestimmungen

1. 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).
2. Auf die Versammlung des Stockwerkeigentümer finden ergänzend die Vorschriften über die Organe des Vereins (Art. 64 ff ZGB) Anwendung.

Das vorliegende Reglement wurde von der Versammlung der Stockwerkeigentümer vom 13. Dezember 1994 einstimmig genehmigt.

Glarus, den 13. Dezember 1994

Für die Stockwerkeigentümer:



Die Urkundsperson:

