

Reglement

der

Stockwerkeigentümergeinschaft GB Wettingen Nr. 6397 Haus C2 Jurastrasse, 5430 Wettingen

Inhaltsverzeichnis

Art.

1. Stockwerkeigentum
2. Sonderrecht
3. Benutzungsfreiheit
4. Schranken der Benutzung
5. Verantwortlichkeit für Mitbewohner / Mieter
6. Instandhaltungspflicht des Stockwerkeigentümers
7. Reparaturen / Erneuerungen
8. Schranken der Benutzung gemeinschaftlicher Anlagen
9. Nebenräume und ausschliessliche und alleinige Benutzungsrechte an gemeinschaftlichen Anlagen
10. Sorgfaltspflicht
11. Hausordnung
12. Schadenmeldung
13. Gemeinschaftliche Kosten
14. Erneuerungsfonds

15. Kostenverteiler
16. Spezielle Kostenverteilung
17. Versicherungen
18. Träger der Verwaltung
19. Eigentümerversammlung und Stimmrecht
20. Ordentliche und ausserordentliche Versammlungen
21. Einberufung
22. Beschlussfassung
23. Einfache Mehrheit der Anwesenden
24. Einfache Mehrheit aller Stockwerkeinheiten und nach Anteilen
25. Einstimmigkeit
26. Aenderung des Begründungsaktes
27. Die Delegation (der Ausschuss) der Stockwerkeigentümer
28. Die Verwaltung
29. Rechte und Pflichten der Verwaltung
30. Allgemeine Ausschlussgründe
31. Spezielle Ausschlussgründe
32. Verfahren
33. Anmerkung im Grundbuch

Gesetzliche Grundlage für dieses Reglement bilden die entsprechenden Artikel des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über Miteigentum und Stockwerkeigentum.

Art.1 Stockwerkeigentum

Die Liegenschaft GB Wettingen Nr. 6397 ist zu Stockwerkeigentum aufgeteilt und umfasst 19 Stockwerkeinheiten. Diese Stockwerkeinheiten haben folgende Wertquoten:

Stockwerkeinheit Nr.	Wertquote
1-01	39/1000
1-02	50/1000
2-03	55/1000
2-04	65/1000
1-11	55/1000
1-12	50/1000
2-13	65/1000
2-14	65/1000
1-21	55/1000
1-22	50/1000
2-23	65/1000
2-24	65/1000
1-31	50/1000
1-32	55/1000
2-33	65/1000
2-34	65/1000
1-41	80/1000
2-1	3/1000
2-2	3/1000
Total	1000/1000

Die in den Aufteilungsplänen sowie in vorstehender Tabelle aufgeführten Stockwerkeinheiten Nr. 1-01 bis 1-41 dürfen nur als Wohnungen und im Rahmen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Wettingen für stilles Gewerbe benutzt werden. Die Stockwerkeinheiten Nr. 2-1 und 2-2 dürfen nur als Bastel- oder Abstellräume benutzt werden. In den Bastelräumen darf keine gewerbliche oder andere Tätigkeit ausgeübt werden, welche Lärm verursacht.

Umnutzungen unterstehen der Bewilligung der zuständigen Behörde sowie der Zustimmung der Mehrheit der Stockwerkeigentümer.

Art. 2 Sonderrecht

Das Sonderrecht eines jeden Stockwerkeigentümers umfasst alle Bauteile innerhalb seiner Stockwerkeinheit, welche beseitigt oder umgestaltet werden können, ohne dass dadurch der Bestand, die Festigkeit, die konstruktive Gliederung oder die äussere Gestalt des Gebäudes verändert oder beeinträchtigt werden.

Im besonderen sind Gegenstände des Sonderrechts:

- die inneren Zwischenwände, sofern sie keine tragende Funktion haben;
- die Bodenbeläge;
- die Verkleidung der Wände und Decken;
- die Türen und Fenster, einschliesslich Wohnungstüren; alle eingebauten Schränke;
- die Küchen- und Sanitäreinrichtungen;
- die Leitungen von ihren Abzweigungen an zu den einzelnen Räumen der Stockwerkeinheit (mit Ausnahme der Durchgangsleitungen); die Sonnenstoren, die Rafflamellenstoren und die Schiebeläden;

Beeinflussen im Sonderrecht stehende Teile die äussere Gestalt oder konstruktive Gliederung des Gebäudes (z.B. die Aussenseite der Wohnungstüren, die Fenster), ist für eine Änderung gegenüber dem ursprünglichen Zustand die Zustimmung der Eigentümerversammlung notwendig.

Soweit an gemeinschaftlichen Räumen Sondernutzungsrechte bestehen, entspricht der Umfang der Berechtigung an diesen Räumen dem Sonderrecht an einer Stockwerkeinheit.

Art.3 Benutzungsfreiheit

In der Benutzung aller Räume seiner Stockwerkeinheit ist der Stockwerkeigentümer frei und nur den Beschränkungen unterworfen, welche nötig sind, damit jeder andere Stockwerkeigentümer im gleichen Benutzungsrecht nicht gestört wird und die Interessen der Gemeinschaft nicht beeinträchtigt werden.

Soweit die Sicherheit, die Gebrauchsfähigkeit, die Zweckbestimmung und das gute Aussehen der Liegenschaft nicht beeinträchtigt werden, kann jeder Stockwerkeigentümer seine Stockwerkeinheit baulich umgestalten. Mit solchen Arbeiten darf jedoch erst begonnen werden, wenn die Pläne von der Verwaltung genehmigt sind. Die Prüfung der Pläne, wozu die Verwaltung in besonderen Fällen auch Fachleute zuziehen kann, hat sich auf eine allfällige Beeinträchtigung der Sicherheit, Gebrauchsfähigkeit und des guten Aussehens der Liegenschaft durch die vorgesehenen Bauten zu beschränken.

Bodenbeläge dürfen nur durch solche Materialien ersetzt werden, welche die bestehende Trittschalldämmung gewährleisten oder verbessern.

Vorbehalten bleibt Art. 25 lit. b.

Art.4 Schranken der Benutzung

Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Nutzung, wodurch gemeinschaftliche Bauteile beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden, der Wert des Hauses oder dessen Aussehen eine Einbusse erleiden oder andere Stockwerkeigentümer durch übermässige Einwirkungen belästigt oder geschädigt würden.

Zum Beispiel ist es ihm untersagt, an zu Sonderrecht ausgeschiedenen Bauteilen wie Fenstern, Wohnungstüren, Sonnenstoren usw. durch das Anbringen von Reklameaufschriften und Vorrichtungen, durch abweichende Farbgebung oder durch die Art der Benutzung eine äussere Erscheinung zu geben, welche das gute oder einheitliche Aussehen des Hauses beeinträchtigen.

In den Stockwerkeinheiten und gemeinschaftlichen Räumen darf keinerlei Tätigkeit ausgeübt werden, von welcher schädliche oder lästige Einwirkungen wie Lärm, Erschütterungen, Rauch, üble Gerüche usw. ausgehen oder die den guten Ruf des Hauses mindern.

Art.5 Verantwortlichkeit für Mitbewohner / Mieter

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

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

Art.6 Instandhaltungspflicht des Stockwerkeigentümers

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

Art.7 Reparaturen / Erneuerungen

Der Stockwerkeigentümer hat den Vertretern und Beauftragten der Gemeinschaft, namentlich dem Verwalter, den Zutritt zu seiner Stockwerkeinheit zum Zwecke der Feststellung und Behebung von Schäden, sowie für Erneuerungs-, Sanierungs- oder Umbauarbeiten an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes zu gestatten. Die Inanspruchnahme einer Stockwerkeinheit soll mit möglichster Rücksicht und nicht zur Unzeit erfolgen. Vorbehalten bleiben ausgesprochene Notfälle.

Art. 8 Schranken der Benutzung gemeinschaftlicher Anlagen

Jeder Stockwerkeigentümer ist berechtigt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes, d.h. alle diejenigen Teile, die nicht im Sinne von Art. 2 und 9 als Sonderrechte, bzw. als Sondernutzungsrechte ausgeschieden sind, sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes andern und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.

Bei der Benützung ist auf die Mitbewohner und Nachbarn Rücksicht zu nehmen. Massgebend ist das Polizeireglement der Gemeinde Wettingen.

Weitere Benützungsregeln, namentlich die Benützung der Veloräume, werden bei Bedarf in der Hausordnung festgelegt.

Die auf den Parzellen Nr. 540, 6397 und 6398 befindlichen Besucherparkplätze sind ausschliesslich für Besucher reserviert. Sie dürfen von den an den Stockwerkeinheiten Berechtigten (Eigentümer, Mieter usw.) nicht benutzt werden.

Art. 9 Nebenräume und ausschliessliche und alleinige Benutzungsrechte an gemeinschaftlichen Anlagen

9.1. Allgemeines

Das ausschliessliche Benutzungsrecht an gemeinschaftlichen Teilen kann den jeweiligen Berechtigten ohne ihre Zustimmungen nicht entzogen werden.

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

9.2. Garten

Den jeweiligen Eigentümern der Stockwerkeinheiten Nrn. 1-01, 1-02, 2-03 und 2-04 stehen Gartenflächen im ausschliesslichen und alleinigen Benützungsrecht zur Verfügung. Diese Flächen sind in den Aufteilungsplänen in der Farbe des Sonderrechts kariert.

Anpflanzungen und Vorrichtungen in den Gartenteilen über der Garagenhalle müssen so beschaffen sein, dass die Filterschicht und die Abdichtung der Garagendecke nicht gefährdet wird. Der Zugang zu den an die Gartenflächen anschliessenden Hecken muss zum Unterhalt gewährleistet bleiben.

Diese Gartenflächen dürfen nur als Ziergärten genutzt werden. Pflanzen mit einer Höhe von über 1,8 m dürfen nur in Absprache mit der Verwaltung und allen angrenzenden Nachbarn gepflanzt werden.

Eine bauliche Änderung des Sitzplatzbelags bedarf der Zustimmung der Verwaltung.

Auf den in den Aufteilungsplänen „bekiest“ bezeichneten Flächen darf der angelegte Kiesuntergrund nicht durch Humus ersetzt werden. Zudem dürfen diese Flächen vom Umgelände weder durch einen Zaun noch durch einen Lebhag abgegrenzt werden. Einzelpflanzungen (Sträucher, Gartenkräuter u.ä.) sind erlaubt, solange der einheitliche Charakter der Kiesflächen erhalten bleibt.

Bauliche Abschränkungen zwischen den „humusiert“ bezeichneten Gartenflächen der Gartenwohnungen sind in jedem Fall mit dem unmittelbaren Nachbarn sowie der Verwaltung vorzubesprechen und dürfen eine Höhe von max. 1,8 m und eine Länge von max. 3,0 m nicht überschreiten.

Die zur ausschliesslichen Benützung zugewiesenen, „humusiert“ bezeichneten Gartenflächen dürfen durch Pflanzungen mit einer Höhe von max. 1,8 m abgetrennt und /oder mit einem Zaun von max. 1,0 m Höhe umschlossen werden.

9.3. Balkon und Terrasse

Den Eigentümern der Stockwerkeinheiten Nrn. 1-11 bis 1-41 steht das ausschliessliche und alleinige Benützungsrecht an den von ihren Stockwerkeinheiten aus zugänglichen Balkonen und Terrassen zu. Diese sind in den Aufteilungsplänen in der Farbe des Sonderrechts kariert.

Jeder Stockwerkeigentümer ist im Rahmen der Gemeindebauvorschriften berechtigt, auf eigene Kosten eine Windschutzverglasung und einen Balkonkasten anzubringen. Produkt und Umfang müssen vorgängig von der Verwaltung genehmigt werden und den Vorgaben des Architekten, Fugazza, Steinmann & Partner, entsprechen, so dass das einheitliche Erscheinungsbild der Überbauung gewährleistet bleibt.

Eine bauliche Änderung der Balkon- und Terrassenbeläge bedarf der Zustimmung der Verwaltung.

Allfällige Hängepflanzen dürfen nicht unter die Balkon- oder Terrassenbrüstung reichen.

9.4. Keller

Zu den Stockwerkeinheiten Nrn 1-01, 1-02, 1-11, 1-12, 2-13, 1-21, 1-22, 2-23, 1-31, 1-32, 2-33 und 1-41 gehört je ein Kellerabteil als Nebenraum. Die Abteile sind in den Aufteilungsplänen mit den Nummern der Stockwerkeinheiten bezeichnet und in der Farbe des Sonderrechts koloriert.

Die Eigentümer der Stockwerkeinheiten Nrn. 2-14, 2-24 und 2-34 haben das ausschliessliche Benützungsrecht an dem ihnen zugeteilten Kellerabteil in den Luftschutzräumen.

Die Abteile sind in den Aufteilungsplänen mit den Nummern der Stockwerkeinheiten bezeichnet und in der Farbe des Sonderrechts kariert.

In Friedenszeiten können diese Abteile von den Eigentümern der entsprechenden Stockwerkeinheiten frei benützt werden. Auf Anordnung der Behörden sind die in den Luftschutzräumen gelegenen Kellerabteile den Erfordernissen des Zivilschutzes anzupassen und allen Berechtigten zur Verfügung zu halten. Die Kosten für die Räumung trägt der jeweilige Inhaber des ausschliesslichen Benützungsrechtes am von der Räumung betroffenen Kellerabteil.

Art. 10 Sorgfaltspflicht

In der Benützung der gemeinschaftlichen Anlagen hat jeder Eigentümer sich einer übermäßigen oder unnötigen Beanspruchung zu enthalten und im Gebrauch Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen.

Art. 11 Hausordnung

Die Verwaltung wird, soweit nützlich oder notwendig, ergänzende Vorschriften im Rahmen einer Hausordnung festlegen. Diese kann durch Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer mit einfacher Mehrheit abgeändert oder aufgehoben werden. Soweit sie nicht durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer abgeändert oder aufgehoben wird, ist sie für sämtliche Eigentümer oder Personen, denen er den Aufenthalt gestattet hat (Mieter), oder die zu seinem Haushalt gehören, verbindlich.

Art.12 Schadenmeldung

Erlangt ein Stockwerkeigentümer von Gefahren Kenntnis, welche dem Grundstück, den Bauten darauf oder Einrichtungen darin drohen, hat er sofort der Verwaltung Mitteilung zu machen. Greift diese innert nützlicher Frist nicht ein, hat er das Recht:

a)

Von sich aus auf Kosten der Gesamtheit diejenigen Massnahmen zu treffen, die sofort ergriffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren.

b)

Vom Richter die für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Sache notwendigen Verwaltungshandlungen anordnen zu lassen.

Art. 13 Gemeinschaftliche Kosten

Gemeinschaftliche Kosten sind insbesondere

13.1.

Auslagen für den laufenden Unterhalt, Instandstellungen und Erneuerungen der gemeinschaftlichen Teile der Gebäude, der gemeinschaftlichen Wege und Plätze, der Veloräume und -unterstände, der Spiel- und Grünanlagen und aller gemeinschaftlichen Einrichtungen. Ferner die Kosten für gemeinschaftliche Versicherungen, Stromverbrauch für allgemeine Zwecke, Wasserverbrauch, Abwassergebühren, Liftkosten etc.

13.2.

Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungsarbeiten und Umbauten und Sanierungen (z.B. Heizung), einschliesslich der Beiträge für den Erneuerungsfonds.

13.3.

Die den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegten Steuern und übrigen öffentlich-rechtlichen Beiträge.

13.4.

Die Kosten der Verwaltungstätigkeit und der Haus- und Umgebungswartung, insbesondere die Entschädigung, welcher der Verwaltung gemäss Vereinbarung auszurichten ist.

13.5.

Die Kosten werden in Form eines Betriebskostenanteils quartalsweise vorschüssig durch die Verwaltung erhoben und auf die Eigentümer verteilt. Die zur Anwendung gelangenden Aufteilungsschlüssel sind in Art. 16 und 17 festgehalten.

Die Schlussabrechnung erfolgt nach Ablauf des Geschäftsjahres. Nachforderungen oder Rückvergütungen schuldet der, bzw. gehören dem Eigentümer, der am Ende des Geschäftsjahrs im Grundbuch eingetragen ist.

Art. 14 Erneuerungsfonds

Zur Verteilung der Kosten auf mehrere Jahre für grössere Anschaffungen, Reparaturen, Unterhalts- und Sanierungsarbeiten wird ein Erneuerungsfonds geschaffen, über dessen Verwendung die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer beschliesst.

Die Speisung des Fonds wird ab dem 3. Geschäftsjahr jährlich im Rahmen des Kostenvoranschlags von der ordentlichen Generalversammlung festgelegt.

Der Fonds und dessen Erträge gehören der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer. Die eingezahlten Beträge werden einem Stockwerkeigentümer, der seine Stockwerkeinheit verkauft, nicht zurückbezahlt. Der Verkäufer kann sich hingegen seinen Anteil vom Käufer zurückerstatten lassen.

Die Mittel des Fonds sind von der Verwaltung ertragsbringend anzulegen; alle Erträge werden wiederum dem Fonds gutgeschrieben.

Art. 15 Kostenverteiler

Soweit keine abweichende Ordnung aufgestellt ist oder anderweitige, öffentlichrechtliche bedingte Aufschlüsselungen bestehen, werden die Kosten von der Stockwerkeigentümergeinschaft im Verhältnis ihrer Wertquoten getragen.

Dies trifft insbesondere zu für:

- Allgemeiner Unterhalt, Reparaturen, Serviceabonnemente, Renovationen und Sanierungen, Beiträge an den Erneuerungsfonds;
- Grundstückunterhalt (gemeinschaftliche Wege, Plätze, Bepflanzung, Spiel- und Grünanlagen);
- Versicherungsprämien, Verwaltungshonorar, Entlohnung des Hauswarts; Kehricht- und Grüngutbeseitigung;
- Wasserzins, Kanalisations- und Abwassergebühren, Allgemeinstrom;
- sowie alle übrigen, nicht speziell aufgeführten Kostenarten - es sei denn, das Gesetz oder die Generalversammlung verlangen eine andere Aufschlüsselung.

Art. 16 Spezielle Kostenverteilung

16.1. Heizungsanlage

Es besteht für das Haus C2 eine Gasheizung.

Die Heizkosten (Gaskosten) werden für jede Wohnung gesondert gemessen und in Rechnung gestellt. Die übrigen Betriebskosten (Stromkosten, Betreuung, Kaminfeger, Service, Messung und Protokollierung des Wärmeverbrauchs usw.) werden dem Verbrauch entsprechend verteilt.

Stockwerkeigentümern, welche ihre Wohnung nicht oder offensichtlich ungenügend beheizen, wird auf der Basis eines theoretischen Wärmeverbrauchs einer Raumtemperatur von 21°C Rechnung gestellt; zusätzlich haben sie die Kosten dieser Wärmeberechnung zu übernehmen. Die derart erhobenen Beiträge dienen zur Deckung der Unterhalts- und Betriebskosten.

Wenn die verbrauchsabhängige Messung aufgrund technischer Defekte keine oder falsche Messresultate liefert, wird die Heizkostenabrechnung anhand der Bruttogeschossflächen der einzelnen Wohnungen erstellt.

16.2. Fernseh- und Radiokabelantenne

Die Kosten für die Fernseh- und Radiokabelantennenanlage, namentlich Abonnementsgebühren, werden gleichmässig auf alle Wohnungen aufgeteilt.

Art. 17 Versicherungen

Die Versicherungen gegen Brand, Elementar- und Wasserschaden sind Sache der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, ebenso der Abschluss einer Haushaftpflichtversicherung.

Um den Versicherungsschutz von Anbeginn zu gewährleisten, ist die Verwaltung berechtigt, für eine erste Versicherungsperiode die Verträge namens der Gemeinschaft abzuschliessen.

Baut ein Stockwerkeigentümer seine Stockwerkeinheit mit ausserordentlichem Aufwand aus, muss er, um die erforderliche Schadendeckung zu erlangen, einen zusätzlichen Prämienanteil entrichten oder auf eigene Rechnung zusätzliche Versicherungen abschliessen.

Die im Kanton Aargau obligatorische Mobiliarversicherung gegen Feuerschaden ist Sache jedes einzelnen Stockwerkeigentümers. Hat er seine Wohnung vermietet, muss er den Mieter auf dieses Obligatorium aufmerksam machen.

Art. 18 Träger der Verwaltung

Träger der Verwaltung ist eine von der Gemeinschaft zu bestimmende natürliche oder juristische Person, die nachstehend als Verwaltung bezeichnet wird.

Art. 19 Eigentümerversammlung und Stimmrecht

Die Eigentümerversammlung beschliesst in allen Angelegenheiten der Gemeinschaft, soweit nicht durch Gesetz, Begründungsakt oder dieses Reglement die Zuständigkeit der Verwaltung gegeben ist. Jeder Stockwerkeigentümer verfügt über soviel Stimmen, als ihm Stockwerkeinheiten gehören.

Die Eigentümerversammlung entscheidet mit einfacher Mehrheit der anwesenden oder vertretenen Stockwerkeinheiten. Vorbehalten bleiben die qualifizierten Mehrheiten, die im Gesetz oder in diesem Reglement vorgesehen sind.

Steht eine Stockwerkeinheit im Besitze mehrerer Personen, so haben diese in der Eigentümerversammlung nur eine Stimme, zu deren Aufgabe sie einen Vertreter zu bezeichnen haben.

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

Art. 20 Ordentliche und ausserordentliche Versammlungen

Die Eigentümerversammlung findet normalerweise einmal im Jahr statt, und zwar innert 6 Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres.

Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft es die Verwaltung als notwendig erachtet oder wenn die Mehrheit der Stockwerkeigentümer dies verlangt.

Art. 21 Einberufung

Die Versammlung wird grundsätzlich von der Verwaltung einberufen. Die Stockwerkeigentümer sind unter Beachtung einer 14-tägigen Frist schriftlich einzuladen. Mit der Einladung hat die Verwaltung die Traktanden bekanntzugeben. Ergänzungen zur Traktandenliste sind ihr bis spätestens 10 Tage vor der Versammlung schriftlich einzureichen. Die Verwaltung hat diese Ergänzungen bis längstens 5 Tage vor der Versammlung ebenfalls schriftlich allen Eigentümern zu eröffnen.

Ueber Anträge, die nicht in der vorgeschriebenen Weise bekanntgemacht wurden, kann die Versammlung nicht Beschluss fassen.

Für jede Versammlung ist ein Protokollführer zu bezeichnen, der nicht Stockwerkeigentümer zu sein braucht. Das Protokoll ist vom Protokollführer und der Verwaltung resp. einem an deren Stelle den Vorsitz führenden Stockwerkeigentümer zu unterzeichnen und den Eigentümern nach der Versammlung innert nützlicher Frist zuzustellen. Das Original wird von der Verwaltung aufbewahrt.

Art. 22 Beschlussfassung

Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte aller Stockwerkeigentümer mit der Hälfte aller Anteile anwesend oder vertreten ist.

Wird dieses Quorum nicht erreicht, so ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 10 Tagen seit der ersten stattfinden darf. Für die zweite Versammlung gilt kein Anwesenheitsquorum.

Jeder Stockwerkeigentümer kann seinen Anteil durch einen Dritten mittels schriftlicher Vollmacht vertreten lassen.

Stockwerkeigentümer, die ihren Wohnsitz vorübergehend oder dauernd im Ausland haben, sind verpflichtet, einen ständigen Vertreter im Inland zu ernennen und diesen Vertreter der Verwaltung bekanntzugeben. Die Adresse des Vertreters gilt als Zustelldomizil.

Art. 23 Einfache Mehrheit der Anwesenden

Die Mehrheit der an der Versammlung vertretenen Stockwerkeinheiten ist massgebend für sämtliche Beschlüsse, welche keine qualifizierte Mehrheit erfordern, insbesondere für:

- a) die Genehmigung des Geschäftsberichts und der Jahresrechnung über das abgelaufene Geschäftsjahr;
- b) die Entlastung der Verwaltung;
- c) die Genehmigung des Budgets für das neue Geschäftsjahr;

- d) die Beschlüsse über die Durchführung und Finanzierung der zur Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit des Grundstückes und der Gebäude nötigen Reparatur-, Unterhalts-, Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten, die über das Budget hinausgehen, und die nicht schon von der Verwaltung wegen ihrer Dringlichkeit von sich aus angeordnet werden mussten;
- e) die Wahl der Verwaltung;
- f) allfällige Wahl einer Delegation (eines Ausschusses) der Stockwerkeigentümer (siehe Art. 27);
- g) den Beschluss, die Verwaltung zur Durchführung eines Prozesses zu ermächtigen (Aktiv- und Passivlegitimation). Vorbehalten bleibt Art. 24 lit. a;
- h) gewöhnliche Verwaltungshandlungen, sofern keine Verwaltung bestellt ist.

Art. 24 Einfache Mehrheit aller Stockwerkeinheiten und nach Anteilen

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

- a) Einleitung eines Prozesses auf Ausschluss eines Eigentümers im Sinne von Art. 649b ZGB;
- b) die Kündigung des Verwaltungsvertrages und die Abberufung der Verwaltung aus wichtigen Gründen;
- c) Aenderung des Verwaltungsreglements, vorbehalten ist Art. 26;
- d) bauliche Massnahmen, die wohl nützlich, aber nicht notwendig sind;
- e) wichtigere Verwaltungshandlungen im Sinne von Art. 647 b ZGB.

Art. 25 Einstimmigkeit

Die Zustimmung aller Stockwerkeinheiten ist erforderlich für:

- a) Arbeiten oder Anschaffungen irgendwelcher Art, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung, der Bequemlichkeit des Gebrauchs oder der Ansehnlichkeit der Sache dienen (luxuriöse Aufwendungen);
- b) die Erteilung einer Bewilligung an Stockwerkeigentümer, die beim Ausbau ihrer Stockwerkeinheit gemeinschaftliches Eigentum tangieren (z.B. Durchbrüche tragender Mauern);
- c) die Begründung oder Löschung von Grunddienstbarkeiten zulasten oder zugunsten der Gesamtliegenschaft;
- d) die Veräusserung von Teilen der unüberbauten Grundstückfläche zwecks Vornahme von Grenzbereinigungen sowie für öffentliche Bauten, bei welchen das Expropriationsrecht gegeben ist.

Art. 26 Aenderung des Begründungsaktes

Die Aenderung des Begründungsaktes sowie jener Teile des Reglements, welche Bestimmungen des Begründungsaktes wiedergeben, kann nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer beschlossen werden.

Art. 27 Die Delegation (der Ausschuss) der Stockwerkeigentümer

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer kann eine Delegation (einen Ausschuss), bestehend aus zwei bis sechs Stockwerkeigentümern, für die Dauer von 2 Jahren wählen. Diese wird von der Verwaltung zur Beratung gemeinschaftlicher Angelegenheiten beigezogen. Insbesondere steht ihr auch die Vorberatung der Geschäfte der Eigentümerversammlung zu. Sie überprüft die Geschäftsführung der Verwaltung und stellt der Eigentümerversammlung Antrag über deren Genehmigung und über die Entlastung der Verwaltung.

Sofern es die Verhältnisse erlauben oder erfordern, können auch mehrere Delegationen (Ausschüsse) mit gesonderten Aufgabenbereichen gebildet werden.

Art. 28 Die Verwaltung

Der Verwaltung kann bei Vorliegen wichtiger Gründe auch ausserhalb der Kündigungsfrist gekündigt werden. Liegen die wichtigen Gründen nicht bei ihr selbst, so bleiben ihr Schadenersatzansprüche vorbehalten.

Jeder Stockwerkeigentümer erhält ein Exemplar des mit der Verwaltung abgeschlossenen Vertrags.

Art. 29 Rechte und Pflichten der Verwaltung

Die Verwaltung hat die im Gesetz umschriebenen Aufgaben zu erfüllen (Art. 712s und t des ZGB).

Sie hat insbesondere auch die gewöhnlichen Verwaltungshandlungen im Sinne von Art. 647a ZGB vorzunehmen.

Des weiteren hat sie alle Unterhalts-, Renovations-, Wiederherstellungs-, Erneuerungs- und Sanierungsarbeiten gemäss Art. 647c ZGB zu veranlassen und zu überwachen, soweit dies zur Erhalten des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Anlagen notwendig ist. Sie hat sich dabei an die Beschlüsse der Eigentümerversammlungen und an das Budget zu halten, ausgenommen bei dringenden Massnahmen zur Abwehr oder Beseitigung der Schädigung.

Sie erstattet der Eigentümerversammlung alljährlich einen Bericht über die Geschäftsführung und legt die Jahresrechnung sowie das Budget vor.

Sie hat den Stockwerkeigentümern jederzeit über gemeinschaftliche Angelegenheiten Auskunft zu geben und ihnen Einblick in die entsprechenden Akten zu gewähren.

Die Verwaltung hat die aus den Beiträgen der Stockwerkeigentümer zu äufnenden Erneuerungsfonds zu verwalten und die Gelder im Sinne des Gesetzes sicher, aber ertragbringend anzulegen.

Die gesamten Geschäfte (Geldverkehr) wickelt die Verwaltung über die Konten der Eigentümergemeinschaft bei Banken oder der Post ab. Der Verwaltung obliegt die Führung aller Bücher und Register der Gemeinschaft, sowie die Ordnung und Aufbewahrung des gesamten Bestandes an Plänen, Akten und Büchern.

Für das Inkasso der Betriebskosten (siehe Art. 13) ist die Verwaltung im Sinne einer Generalvollmacht ermächtigt, gegebenenfalls die zur Erhältlichmachung gesetzlich vorgesehenen Schritte zu unternehmen. Namentlich gilt dies für Betreibungs- und Rechtsöffnungsverfahren, Retentionsverfahren sowie die Eintragung von Miteigentümergepfandrechten.

Die Verwaltung stellt den Hauswart an und überwacht die Erfüllung aller Hauswartaufgaben.

Art. 30 Allgemeine Ausschlussgründe

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

Art. 31 Spezielle Ausschlussgründe

Im Besonderen kann ein Ausschluss aus folgenden (nicht endgültigen) Gründen erfolgen:

31.1.

Wenn der Stockwerkeigentümer die Verpflichtung zur ordnungsgemässen Instandhaltung der ihm gehörenden Stockwerkeinheit dauernd und schwer verletzt, sodass darunter der bauliche Zustand des Hauses leidet oder dessen äussere Erscheinung beeinträchtigt wird.

31.2.

Wenn er sich beharrlich der Vornahme von Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten am gemeinschaftlichen Eigentum (Bauteilen und Einrichtungen) innerhalb seiner eigenen Stockwerkeinheit widersetzt.

31.3.

Wenn er für die Gemeinschaft oder einzelne Stockwerkeigentümer nachteilige Aenderungen am gemeinschaftlichen Grundstück oder gemeinschaftlichen Gebäudeteilen vorgenommen hat und sich der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands widersetzt oder sich weigert, den verursachten Schaden zu ersetzen.

31.4.

Wenn er oder ihm angehörige Personen ein friedliches Zusammenleben und nachbarschaftlichen Verkehr, wie es unter den Hausgenossen nach Brauch und guter Sitte üblich ist, durch verletzendes, arglistiges, gewalttätiges oder anstössiges Verhalten unmöglich macht.

31.5.

Wenn er die wiederholten Aufforderungen des Verwalters oder eines sonstigen Vertreters der Gemeinschaft missachtet, Personen, denen er seine Stockwerkeinheit oder Teile davon zum Gebrauch überlassen hat, wegen ihres unerträglichen Verhaltens innert nützlicher Frist aus dem Haus zu entfernen (vgl. Art. 5).

Art. 32 Verfahren

Der Ausschluss eines Stockwerkeigentümers aus der Gemeinschaft erfolgt durch richterliches Urteil auf Klage im ordentlichen Verfahren. Die Versammlung entscheidet mit der Mehrheit nach Stimmen und Anteilen (vgl. Art. 24 lit a) über die Bewilligung an einen oder mehrere Eigentümer, das entsprechende Verfahren einzuleiten.

Erkennt der Richter auf Ausschluss des Beklagten, so verurteilt er ihn zur Veräusserung seines Anteils und ordnet für den Fall, dass der Anteil nicht binnen der gesetzlichen Frist veräussert wird, dessen öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die Zwangsversteigerung von Grundstücken an.

Art. 33 Anmerkung im Grundbuch

Dieses Reglement ist im Grundbuch angemerkt. Von der Versammlung der Stockwerkeigentümer beschlossene Aenderungen sind durch die Verwaltung nachtragen zu lassen.

Baden, den

Die Grundeigentümer: