Reglement

der Stockwerkeigentümergemeinschaft «Höchweid»,
Seminarstrasse 1, Werthenstein, über die Benützung und Verwaltung des Wohnhauses mit Restaurant und Gewerbeflächen

Seminarstrasse 1, 6106 Werthenstein

Stammparzelle: Grundbuch Ruswil Nr. 2665

Stockwerkparzellen: siehe Anhang zum Reglement

Inhaltsverzeichnis

1. Aufteilung des Eigentums 4

I1.1. Gegenstand des Stockwerkeigentums 4
1.2. Aufteilung der Liegenschaft 4
1.3. Änderung an der Wertquote (Miteigentumsanteil) 4
1.4. Sonderrechte 4
1.5. Gemeinschaftliche Teile 5

2. Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen 7

2.1. Grundsatz 7
2.2. Beschränkung des Nutzungsrechtes 7
2.3. Zweckbestimmungen 8
2.4. Pflicht zum Unterhalt der Stockwerkeinheit 8
2.5. Zutrittsrecht zu den Wohnungen und Duldung von Arbeiten 8
2.6. Verantwortlichkeit für die Bewohner der Stockwerkeinheit 8
2.7. Überlassung der Stockwerkeinheit zum Gebrauch an Dritte 9

3. Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen 10

3.1. Benutzung im Allgemeinen 10
3.2. Benutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen 10
3.3. Hausordnung 10
3.4. Sondernutzungsrechte an Umgelände 11
3.5. Übrige Sondernutzungsrechte 11

4. Kosten für die Verwaltung, den Betrieb und den Unterhalt der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen 12

4.1. Begriff der gemeinschaftlichen Kosten 12
4.2. Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten 12
4.3. Erneuerungsfonds 13
4.4. Einzug der Finanzierungsbeiträge 13
4.5. Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten 14
4.6 Rechnungsführung und Rechnungsabschluss 14

5. Unterhalt, Umbau und Erneuerung des Gebäudes 15

5.1. Versicherung des Gebäudes 15
5.2. Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungs-arbeiten 15
5.3. Nützliche Änderungen an der Liegenschaft 15
5.4. Massnahmen, die lediglich der Verschönerung oder Bequemlichkeit dienen 16
5.5. Zerstörung des Gebäudes 16

6. Verwaltung ... 17

6.1. Träger der Verwaltung und Zuständigkeit ... 17
6.2. Einberufung und Leitung der Versammlung ... 17
6.3. Beschlussfähigkeit ... 18
6.4. Ausübung des Stimmrechtes ... 18
6.5. Stimmrecht bei Nutzniessung ... 18
6.6. Beschlussfassung im Allgemeinen (Kopfstimmen) ... 18
6.7. Qualifiziertes Mehr ... 19
6.8. Einstimmigkeit ... 19
6.9. Beschlussfassung auf dem schriftlichen Weg (Zirkulationsbeschluss) ... 19
6.10. Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung ... 19
6.11. Verwalter / Wahl und Abberufung ... 20
6.12. Aufgaben und Befugnisse im Allgemeinen ... 20
6.13. Vertretung der Gemeinschaft ... 20
6.14. Rekurs gegen Verfügung des Verwalters ... 20

7. Änderungen im Bestand der Stockwerkeigentümer und Aufhebung des Stockwerkeigentums ... 21

7.1. Rechtsstellung des Erwerbers ... 21
7.2. Ausschluss eines Stockwerkeigentümers ... 21
7.3. Ausschluss von anderen Berechtigten ... 21
7.4. Aufhebung des Stockwerkeigentums ... 22

8. Verschiedenes ... 23

8.1. Anmerkung des Reglements ... 23
8.2. Abänderung des Reglements ... 23
8.3. Gerichtsstand und Domizilklausel ... 23
8.4. Verweisung auf gesetzliche Bestimmungen ... 23
Aufteilung der Liegenschaft in Stockwerkeinheiten ... 24

1. Aufteilung des Eigentums

1.1. Gegenstand des Stockwerkeigentums

An der Liegenschaft, Grundbuch Ruswil Nr. 2665, besteht Stockwerkeigentum im Sinn von Art. 712a ff ZGB.

Jede Stockwerkeinheit ist ein Miteigentumsanteil, mit dem das Sonderrecht verbunden ist, bestimmte Teile des Gebäudes (vgl. Ziffer 2 hiernach) ausschliesslich zu benützen, innen auszubauen und zu veräussern.

1.2. Aufteilung der Liegenschaft

Die Liegenschaft ist gemäss Stockwerkeigentums-Begründungsakt und Eintrag im Grundbuch in 36 Stockwerkeinheiten aufgeteilt (siehe Anhang zum Reglement).

Für jede Stockwerkeinheit besteht ein besonderes Grundstück.

Die Aufteilungspläne sind Bestandteil des Begründungsaktes und dieses Reglements. Das Sonderrecht ist mit dem betreffenden Miteigentumsanteil untrennbar verbunden.

1.3. Änderung an der Wertquote (Miteigentumsanteil)

Änderungen an der Wertquote bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer. Das gleiche gilt für Änderungen in der Zuteilung einzelner Räume zu Sonderrecht sowie der gemeinschaftlichen Räume und Flächen zur ausschliesslichen Benutzung.

Die betreffenden Änderungen und Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung und des Eintrages im Grundbuch. Jeder Stockwerkeigentümer hat Anspruch auf Berichtigung der Wertquoten, wenn sie aus Irrtum unrichtig festgesetzt oder infolge baulicher Veränderungen des Gebäudes oder dessen Umgebung unrichtig geworden sind. Veränderungen des Innenausbaues sowie Grenzänderungen und Flächenverschiebungen beim gemeinschaftlichen Grundstück bewirken keine Änderungen der Wertquoten. Die Aufteilung oder Zusammenlegung von Stockwerken bedarf der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer.

1.4. Sonderrechte

Das Sonderrecht umfasst die zur betreffenden Stockwerkeinheit gehörenden Räume und Einrichtungen. Lage, Grösse und Ausdehnung der Räume ergeben sich aus den Aufteilungsplänen.

Gegenstand der Sonderrechte sind insbesondere:

- die Bodenbeläge und Deckenverkleidungen;
- die inneren Zwischenwände, soweit sie keine tragenden Funktionen haben;
- die Verkleidung der Wände gegen die im Sonderrecht stehenden Räume;
- die Türen, wobei die Gemeinschaft für die Eingangstür der Stockwerkeinheit in Bezug auf äussere Form, Gestaltung und Farbe ein Mitbestimmungsrecht hat;
- die Fenster, wobei die Gemeinschaft in Bezug auf die äussere Form, Gestaltung und Farbe ein Mitbestimmungsrecht hat;
- die eingebauten Schränke, die sanitären Einrichtungen und Apparate;
- die Leitungen für sanitäre und elektrische Installationen von ihren Abzweigungen ab der gemeinschaftlichen Leitung an, sowie allfällige Kamine zu Cheminées gemäss Aufteilungsplänen.

1.5. Gemeinschaftliche Teile

Grundsätzlich stehen alle Teile, Anlagen und Einrichtungen am Gebäude und am Grundstück, die in den Aufteilungsplänen und im Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft sowie im vorliegenden Begründungsakt nicht einer zu Sonderrecht ausgeschiedenen Stockwerkeigentumseinheit zugeteilt sind, allen Stockwerkeigentümern offen.

Zu den gemeinschaftlichen Teilen gehören insbesondere:

- der Grund und Boden der Liegenschaft Grundbuch Ruswil/2665,
- die Bauteile, welche für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit der Gebäude oder der Räume anderer Stockwerkeinheiten von Bedeutung sind,
- Teile, welche die äussere Gestaltung und das Aussehen des Gebäudes bestimmen, sofern sie nicht bereits zu Sonderrecht ausgeschieden sind (z.B. Fenster),
- alle Anlagen und Einrichtungen, die auch den anderen Stockwerkeigentümern oder mehreren von ihnen für die Benutzung der Räume dienen, gleichgültig, ob sich diese innerhalb oder ausserhalb der Räume, an denen ein Sonderrecht besteht, befinden.

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

Insbesondere sind ebenfalls gemeinsame Eigentum:

Haus A:	Treppenhaus, Korridore und Lift Unter-, Erd- und Obergeschoss I, Treppenhaus Dachgeschoss mit Estrichabteilen, Abwart, Technik, Sauna, Dampfbad, Duschen, Ruhe-/Fitnessraum, Garderobe und Blumen-/Dekoraum; Pool mit Nebenräumen und Technik, 4 Garagen, Verbindungsgang zu Gebäudetrakt F und M

Haus F:	Treppenaus, Korridore und Lift Unter-, Erd-, Obergeschosse 1, 2 und 3; Untergeschoss mit Heizung, Korridor, Pellets und Technik
Haus P:	Untergeschoss mit Korridor, Keller, Elektrozentrale, Vorraum, Lingerie, Putz- und Abstellraum, Treppenhaus, Korridore und Lift Erd-, Obergeschoss 1, 2 und 3
Haus R:	Untergeschoss mit Korridor, Abstellraum und Technik, Toilette mit Vorplatz, Korridor und Treppenhaus Erdgeschoss, Treppenhaus Obergeschoss
Haus K und M:	Untergeschoss mit Korridor, Vorplatz, WC Damen und WC Herren und Treppenhaus; Hofgarten, Korridor, Treppenhaus, Hauszugang Bewohner, separate IV Toilette, Putzraum, Aussenlift

2. Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen

2.1. Grundsatz

In der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung der eigenen Räumlichkeiten ist jeder Stockwerkeigentümer frei, soweit dies mit den gleichen Rechten eines jeden anderen Stockwerkeigentümers und den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist oder dieses Reglement keine Einschränkungen enthält.

Innerhalb der Stockwerkeinheit kann der Stockwerkeigentümer Bauteile beseitigen oder umgestalten, soweit dadurch der Bestand, die konstruktive Gliederung oder die Festigkeit des Gebäudes, die Räume anderer Stockwerkeigentümer oder die äussere Gestalt und das Ansehen der Liegenschaft nicht berührt werden. Vorbehalten bleiben ferner die baupolizeilichen Bestimmungen. Änderungen an der Liegenschaft, die einem oder mehreren Stockwerkeigentümern die bisherige Art der Benutzung seiner bzw. ihrer Räume erschweren oder verunmöglichen, können nur mit seiner Zustimmung bzw. aller betroffenen Stockwerkeigentümer vorgenommen werden.

2.2. Beschränkung des Nutzungsrechtes

Untersagt ist jedem Stockwerkeigentümer jede Nutzung und Veränderung der Räume seiner Einheit, wodurch gemeinschaftliche Bauteile oder Einrichtungen beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden, der Wert oder das gute Aussehen des Hauses leidet oder andere Bewohner durch übermässige Einwirkungen belästigt, gestört oder geschädigt werden können.

Im Besonderen ist jedem Stockwerkeigentümer untersagt:

- die Böden seiner Räume übermässig zu belasten,
- in seinen Räumen oder in gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft feuergefährliche oder explosive Stoffe unterzubringen oder aufzubewahren, soweit diese nicht dem täglichen Bedarf dienen,
- Feuchtigkeit und Nässe entstehen zu lassen, die sich auf die Liegenschaft oder Teile davon nachteilig auswirken können,
- den zur Stockwerkeinheit gehörenden Teilen durch die Art der Benutzung eine äussere Erscheinung zu geben, welche das gute Aussehen des Hauses beeinträchtigt,
- die Bepflanzung der zur Stockwerkeinheit gehörenden Balkone, Gartensitzplätze und dergleichen so zu halten, dass das Gesamtbild der Liegenschaft nicht beeinträchtigt wird.

Die Bestimmungen einer allfällig durch die Stockwerkeigentümer erstellten und durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer genehmigten Hausordnung bleiben vorbehalten.

2.3. Zweckbestimmungen

Die Stockwerkeinheiten dürfen für Wohnzwecke als auch für stille gewerbliche Nutzung (z.B. Treuhand-, Architektur- oder Ingenieurbüro und dergleichen) verwendet werden.

2.4. Pflicht zum Unterhalt der Stockwerkeinheit

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die Räume und Einrichtungen, die im Sonderrecht stehen, auf seine Kosten zu unterhalten, wie dies nötig ist, damit das Gebäude ein gutes Aussehen bewahrt und in einem einwandfreien baulichen Zustand bleibt. Sofern der Stockwerkeigentümer Unterhaltsarbeiten unterlässt, die im Interesse des Zustandes oder des Aussehens des ganzen Gebäudes geboten wären, kann der Verwalter nach vorangegangener Anzeige die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des säumigen Stockwerkeigentümers veranlassen. Gegenüber einer solchen Anordnung kann der Stockwerkeigentümer den Entscheid der Versammlung der Stockwerkeigentümer anrufen, die über die Vornahme der betreffenden Arbeiten mit Mehrheitsbeschluss entscheidet.

2.5. Zutrittsrecht zu den Wohnungen und Duldung von Arbeiten

Der Stockwerkeigentümer hat dem Verwalter und anderen Beauftragten der Gemeinschaft den Zutritt und den Aufenthalt in seinen Räumen zu gestatten, wenn Schäden von der Gemeinschaft festgestellt oder behoben werden müssen (Ziffer 2.4 und 5.2 ff). Gleiches gilt für die Vornahme von Erneuerungs- und Umbauarbeiten am Gebäude. Die Räume des Stockwerkeigentümers sollen in diesem Falle mit möglichster Rücksicht und nicht zur Unzeit beansprucht werden.

2.6. Verantwortlichkeit für die Bewohner der Stockwerkeinheit

Der Stockwerkeigentümer haftet der Gemeinschaft und jedem ihrer Mitglieder dafür, dass die Gemeinschaftsordnung auch durch alle Personen beachtet wird, die seinem Haushalt angehören oder denen er sonst wie durch Vertrag den Aufenthalt in seiner Stockwerkeinheit oder deren Gebrauch gestattet hat. Vom Stockwerkeigentümer, dessen Mieter die Gemeinschaftsordnung trotz wiederholter Ermahnung missachtet, kann verlangt werden, dass er den Mietvertrag durch Kündigung oder gegebenenfalls durch Rücktritt aus wichtigen Gründen auflöse. Zu dieser Aufforderung ist der Verwalter befugt.

2.7. Überlassung der Stockwerkeinheit zum Gebrauch an Dritte

Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, den Verwalter davon zu unterrichten, wenn er seine Stockwerkeinheit Dritten zum Gebrauch und zur Nutzung überlässt. Der Verwalter hat zudem das Mitspracherecht beim Gebrauch von Dritten zur Nutzung der Stockwerkeinheit.

3. Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen

3.1. Benutzung im Allgemeinen

Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, die gemeinschaftlichen Teile, Einrichtungen und Anlagen des Gebäudes zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes anderen und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.

Nicht gestattet ist namentlich:

- irgendwelche Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen, Einrichtungen und Anlagen des Gebäudes vorzunehmen,
- in gemeinschaftlichen Teilen irgendwelche Gegenstände abzustellen oder aufzubewahren welche die bestimmungsgemässe Benutzung beeinträchtigen;
- insbesondere den freien Durchgang behindern oder nachteilige Auswirkungen auf eine gute Ordnung und das Aussehen des Gebäudes haben,
- Namensschilder ohne Zustimmung des Verwalters ausserhalb an den dafür vorgesehenen Stellen anzubringen.

3.2. Benutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen

In der Benutzung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen haben sich die Stockwerkeigentümer und übrigen Bewohner an die vom Verwalter aufgestellten besonderen Vorschriften zu halten und sich jeder übermässigen unnötigen Beanspruchung derselben zu enthalten. Bei Gebrauch der Einrichtungen haben die Stockwerkeigentümer und übrigen Bewohner Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen.

Für die Estrichabteile im Dachgeschoss des Gebäudetraktes A und die vier Garagen im Untergeschoss des Gebäudetraktes K ist eine separate Nutzungs- und Verwaltungsordnung durch die Verwaltung zu erstellen. Die Zuweisung der einzelnen oder mehrerer Abteile und der Garagen erfolgt ausschliesslich durch den Verwalter. Der Verwalter ist hierfür verpflichtet, eine namentliche Liste über die Zuweisung dieser Räumlichkeiten zu führen. Ferner hat er auf Verlangen von Stockwerkeigentümern Einsicht in diese Liste zu gewähren.

3.3. Hausordnung

Nähere Vorschriften über die Benützung der Stockwerkeinheiten, der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen oder gemeinschaftlichen Teile können in einer Hausordnung, die vom Verwalter aufgestellt wird, festgehalten werden. Die Hausordnung ist auch für Personen verbindlich, denen ein Stockwerkeigentümer die im Sonderrecht stehenden Räume zur Benutzung überlassen hat.

3.4. Sondernutzungsrechte an Umgelände

Die folgenden Sondernutzungsrechte wurden im Begründungsakt bereits festgehalten:

2-Zimmerwohnung, A 0.2:

Benützungsrecht am Sitzplatz südwestlich Gebäudetrakt F (A 0.2).

3.5. Übrige Sondernutzungsrechte

Weitere Sondernutzungsrechte — ausgenommen Sitzplätze, Balkone und Loggias gemäss Begründungsakt und Anhang dieses Reglementes — zu Gunsten von Stockwerkeinheiten bestehen nicht. Sie können jedoch durch die Versammlung der Stockwerkeigentümergemeinschaft auf Antrag begründet werden.

4. Kosten für die Verwaltung, den Betrieb und den Unterhalt der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen

4.1. Begriff der gemeinschaftlichen Kosten

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

Dazu gehören insbesondere:

- die Kosten für den laufenden Unterhalt (eingeschlossen Reinigung), Instandhaltung und Instandstellung (Erneuerung) der gemeinschaftlichen Teile, Anlagen und Einrichtungen der Liegenschaft
- die Kosten für den Betrieb der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen
- Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten,
- öffentlich-rechtliche Beiträge und Steuern, soweit sie den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegt worden sind,
- Prämien für die Versicherungen des Gebäudes gegen Feuer- und Wasserschäden und für die Haftung als Werkeigentümer,
- die Kosten der Verwaltung, insbesondere die Entschädigung an den Verwalter

4.2. Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten

Die Heiz- und Warmkosten werden auf Grund der installierten Zähler auf die einzelnen Stockwerkeinheiten aufgeteilt.

Die TV-Gebühren, die allgemeinen Hauswartarbeiten inkl. Schneeräumung, Kehrichtgebühren werden von den jeweiligen Eigentümern der Stockwerkeinheiten zu gleichen Teilen getragen.

Die Liftkosten werden wie folgt aufgeteilt:

- 50% zu gleichen Teilen auf alle Stockwerkeinheiten
- 50% nach Wertquoten auf die Stockwerkeinheiten der Gebäudeteile A, F und P.

Die Verteilung von Brauchwasser und Abwasser wird wie folgt aufgeteilt:

- Für den Restaurantbetrieb werden die Kosten anhand des installierten Zählers abgerechnet.
- Die verbleibenden Kosten werden nach Abzug des Anteils für den Restaurantbetrieb auf die übrigen Stockwerkeinheiten nach sogenanntem Bewohnergleichwert, d.h. Zimmerzahl plus 1 verteilt.

Alle übrigen gemeinschaftlichen Kosten, für welche keine separater Verteiler bestimmt worden ist, werden von den Stockwerkeigentümern im Verhältnis ihrer Wertquoten getragen.

Ein Stockwerkeigentümer, welcher durch Umstände, die auf sein Verhalten zurückzuführen sind, die gemeinschaftlichen Lasten erhöht, hat für die daraus erwachsenden Mehraufwendungen allein aufzukommen.

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

4.3. Erneuerungsfonds

Zur teilweisen Bestreitung der alle Stockwerkeigentümer treffenden Unterhalts-, Instandstellungskosten (Erneuerung von gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen) wird ein Erneuerungsfonds gebildet. Dieser wird durch jährliche Beiträge geäufnet. Die Berechnung und Höhe dieser Beiträge entspricht einer Tilgungsrate auf Basis von 25% des indexierten Gebäudeversicherungs-Neuwertes, einem Erneuerungszyklus von 35 Jahren sowie einem langfristig gemittelten Zinssatz von 3.75%. Der Tilgungsratenfaktor beträgt dabei 0.0142732 (Formel: $\mathbf{(1.0375 - 1) : (1.0375^{35} - 1) = 0.0142732}$).

Der Erneuerungsfonds muss nicht mehr geäufnet werden, wenn er die Höhe von 5.0% des Gebäudeversicherungs-Neuwertes erreicht hat. Solange der Fonds die Höhe von 3.0% des Gebäudeversicherungs-Neuwertes nicht übersteigt, sollen ihm keine Unterhalts- und Instandstellungskosten belastet werden.

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 Begleichung dem Verwalter keine anderen Mittel zur Verfügung stehen.

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

4.4. Einzug der Finanzierungsbeiträge

Für die Bestreitung der anfallenden und laufenden Kosten hat der Verwalter ein Budget zu erstellen und die Stockwerkeigentümer haben Vorauszahlungen zu leisten. Das Inkasso der Vorauszahlungen besorgt der Verwalter. Die Raten sind von den Stockwerkeigentümern halbjährlich auf ein gemeinschaftliches Konto zu überweisen.

Um finanzielle Engpässe der Stockwerkeigentümergemeinschaft jeweils zu Beginn eines Rechnungsjahres zu vermeiden, wird ein separater Fonds als Betriebskapital geäufnet. Die Höhe dieses Fonds und den von jedem Stockwerkeigentümer zu erbringenden Antei-

len wird anlässlich der konstituierenden Versammlung der Gemeinschaft ein Beschluss gefasst.

Über die Einnahmen und Ausgaben der Gemeinschaft hat der Verwalter Buch zu führen. Er erstellt einmal pro Kalenderjahr eine detaillierte Abrechnung und händigt diese jedem Stockwerkeigentümer aus.

Beim Verkauf einer Stockwerkeinheit während einer Abrechnungsperiode hat ein Stockwerkeigentümer keinen Anspruch auf eine zwischenzeitliche Abrechnung. Grundsätzlich ist Schuldner der nicht gedeckten Kostenteile der jeweilige Stockwerkeigentümer am Jahresende. Nach Möglichkeit wird aber der Verwalter eine pro rata Aufteilung auf den Stichtag in der detaillierten Abrechnung vornehmen.

4.5. Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten

Für die auf die letzten drei Jahre entfallenen Beitragsforderungen hat die Stockwerkeigentümergemeinschaft Anspruch auf Eintrag des Pfandrechtes am Anteil des säumigen Stockwerkeigentümers. Die Eintragung ist vom Verwalter namens der Gemeinschaft innert nützlicher Frist zu bewirken. Der Gemeinschaft steht für die gleichen Beitragsforderungen zudem ein Retentionsrecht an beweglichen Sachen zu, die sich in den Räumen eines Stockwerkeigentümers befinden und zu deren Einrichtungen und Benutzung gehören.

Ein Retentionsrecht besteht auch für die Forderung aus Bezug von Heizung und Warmwasser.

4.6 Rechnungsführung und Rechnungsabschluss

Die Rechnung ist vom Verwalter jeweils per Ende Dezember abzuschliessen. Diese ist anlässlich der folgenden ordentlichen Versammlung zu genehmigen und den Verwalter zu entlasten.

5. Unterhalt, Umbau und Erneuerung des Gebäudes

5.1. Versicherung des Gebäudes

Die Versicherung des ganzen Gebäudes gegen Feuer und andere Gefahren, sowie für die Haftpflicht als Werkeigentümer, ist eine gemeinschaftliche Angelegenheit der Stockwerkeigentümer. Ein Stockwerkeigentümer, welcher seine Räume mit ausserordentlichen Aufwendungen baulich ausstattet, ist zur Leistung eines zusätzlichen Prämienanteiles verpflichtet, sofern er nicht selbst eine Zusatzversicherung auf seine Rechnung abschliesst. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschliesst, welche Gefahren zu versichern sind.

5.2. Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten

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 und des Budgets werden die Arbeiten vom Verwalter angeordnet.

Werden diese Arbeiten oder hierzu notwendige Verwaltungshandlungen von der Versammlung der Stockwerkeigentümer nicht beschlossen, so kann jeder Stockwerkeigentümer vom Richter verlangen, dass er sie anordne oder den Verwalter oder einen Dritten zu ihrer Anordnung und Durchführung ermächtige. 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.

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

5.3. Nützliche Änderungen an der Liegenschaft

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

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

5.4. Massnahmen, die lediglich der Verschönerung oder Bequemlichkeit dienen

Arbeiten, welche lediglich oder vorwiegend der Verschönerung oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, dürfen nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ausgeführt werden. Sofern für einen nicht zustimmenden Stockwerkeigentümer nur eine vorübergehende Beeinträchtigung entsteht und die übrigen Stockwerkeigentümer ihm Ersatz leisten und seinen Kostenanteil übernehmen, können solche Arbeiten auch gegen seinen Willen ausgeführt werden. Dies muss aber die Mehrheit aller Stockwerkeigentümer beschliessen.

Stockwerkeigentümer, welche an die Kosten solcher Arbeiten keine Beiträge leisten, können die neugeschaffenen Anlagen und Einrichtungen erst benutzen, wenn sie den entsprechenden Anteil an den ursprünglichen Kosten nachträglich erbringen.

5.5. Zerstörung des Gebäudes

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, die zu Sonderrecht zugewiesen sind, möglich, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Die Stockwerkeigentümer, welche die Gemeinschaft fortsetzen wollen, können die Aufhebung durch Abfindung der übrigen zum Verkehrswert im Falle des Wiederaufbaues abwenden.

Für den Beschluss über den Wiederaufbau sind die Bestimmungen über die nützlichen Änderungen an der Liegenschaft anwendbar.

6. Verwaltung

6.1. Träger der Verwaltung und Zuständigkeit

Träger der Verwaltung sind die Versammlung der Stockwerkeigentümer und der Verwalter.

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

Soweit das Gesetz darüber nicht besondere Bestimmungen enthält, finden die Vorschriften des Vereins sinngemäss Anwendung (Art. 60 ff ZGB).

Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse zu:

- Wahl und Abberufung des Verwalters sowie dessen Beaufsichtigung,
- Genehmigung der Jahresrechnung und der Kostenverteilung auf die Stockwerkeinheiten
- Festsetzung der Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds;
- Genehmigung des Voranschlages und Festsetzung der von den Stockwerkeigentümern zu leistenden Vorauszahlungen,
- Verwendung des Betriebskapitals Fonds bei dessen Auflösung
- Entlastung des Verwalters und des Revisors
- Ermächtigung des Verwalters zur Führung von Prozessen

6.2. Einberufung und Leitung der Versammlung

Die Versammlung wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens 10 Tagen mit Angabe der zu behandelnden Geschäfte schriftlich einberufen.

Die Jahresrechnung, die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten sowie der Voranschlag sind den Stockwerkeigentümern spätestens mit der Einberufung der Versammlung zuzustellen. Die ordentliche Versammlung der Stockwerkeigentümer hat bis spätestens 6 Monate nach Abschluss der Jahresrechnung stattzufinden.

Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft der Verwalter dies als notwendig erachtet oder wenn dies mindestens zwei Stockwerkeigentümer verlangen.

Die Leitung der Versammlung obliegt dem Verwalter.

Über die Beschlüsse der Versammlung wird ein Protokoll geführt. Dieses wird vom Verwalter erstellt und ist den Stockwerkeigentümern zuzustellen. Die Aufbewahrung des Protokolls obliegt dem Verwalter.

6.3. Beschlussfähigkeit

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer ist beschlussfähig, wenn 18 der 36 Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtigt sind, anwesend oder vertreten sind (ZGB Art. Nr. 712p, lit. 1).

Für den Fall der ungenügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 10 Tagen seit der ersten stattfinden darf (ZGB Art. Nr. 712p, lit 2).

Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn der dritte Teil aller Stockwerkeigentümer anwesend oder vertreten sind (ZGB Art. Nr. 712p, lit 3)

6.4. Ausübung des Stimmrechtes

Mehrere Personen, denen eine Stockwerkeinheit gemeinschaftlich zusteht, haben nur eine Stimme, die sie durch einen von ihnen zu bezeichnenden Vertreter abzugeben haben.

Steht einem Stockwerkeigentümer mehr als eine Stockwerkeinheit zu, so hat er nur eine Stimme. Er kann die Rechte für jede Stockwerkeinheit nur geltend machen, wenn er sich für die übrigen Einheiten vertreten lässt. In diesem Falle verfügt er für jede separat vertretene Stockwerkeinheit über je eine Stimme.

Ein Stockwerkeigentümer kann sich durch Drittpersonen vertreten lassen, welche nicht der Gemeinschaft anzugehören brauchen. Stockwerkeigentümer, die ihren Wohnsitz im Ausland haben, haben einen in der Schweiz wohnenden Zustellungsbevollmächtigten zu bezeichnen

6.5. Stimmrecht bei Nutzniessung

Der Nutzniesser einer Stockwerkeinheit hat sich mit dem Eigentümer über die Ausübung des Stimmrechtes zu verständigen. Soweit eine Vereinbarung nicht nachgewiesen ist, übt der Nutzniesser in allen Fragen der Verwaltung das Stimmrecht aus; nur bei baulichen Massnahmen, die bloss nützlich sind oder der Verschönerung oder Bequemlichkeit dienen, gilt der Eigentümer als stimmberechtigt.

6.6. Beschlussfassung im Allgemeinen (Kopfstimmen)

Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse grundsätzlich mit der einfachen Mehrheit der stimmenden Stockwerkeigentümer, soweit nicht im Reglement oder im Gesetz etwas an-

deres vorgeschrieben ist.

Bei Stimmengleichheit entscheidet der Verwalter.

6.7. Qualifiziertes Mehr

Der Zustimmung der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigt sind bedürfen:

- die Anordnung von Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Sache bezwecken,
- Erlass und Änderungen des vorliegenden Reglements.

6.8. Einstimmigkeit

Der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bedürfen Beschlüsse über die Abänderung des Reglementes, soweit sich dieses bezieht auf

- die Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen und die Verbindlichkeiten von Beschlüssen der Versammlung der Stockwerkeigentümer,
- die Umschreibung der im Sonderrecht stehenden Teile des Gebäudes sowie die sich im alleinigen Nutzungsrecht eines Stockwerkeigentümers befindlichen Teile eines Gebäudes oder Bodens,
- Zweckbestimmung der Stockwerkeinheiten (Ziff.2.3 des Reglements),
- die Abänderung der Bestimmung über den Ausschluss eines Stockwerkeigentümers (Ziff. 7.2 des Reglements),
- Beschlüsse über Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung der Sache oder der Bequemlichkeit dienen (vorbehalten bleibt Ziff. 5.4),
- Beschluss über die Aufhebung des Stockwerkeigentums (Ziff. 7.4).

6.9. Beschlussfassung auf dem schriftlichen Weg (Zirkulationsbeschluss)

Der Ersatz einer Beschlussfassung in der Versammlung kann durch schriftliche Zustimmungserklärung der Stockwerkeigentümer erfolgen (Zirkulationsbeschluss). Damit ist gesagt, dass der Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer durch die schriftliche Zustimmung **aller** Stockwerkeigentümer ersetzt werden kann.

6.10. Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung

Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer, die das Gesetz, den Begründungsakt oder das vorliegende Reglement verletzen, können von jedem Stockwerkeigen-

tümer innert 30 Tagen seit Kenntnisnahme, beim Richter angefochten werden. Eine vorgängige Meldung und Orientierung des Verwalters sind in diesem Falle obligatorisch.

6.11. Verwalter / Wahl und Abberufung

Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer wählt den Verwalter und schliesst mit ihm einen Vertrag ab, der insbesondere den Aufgabenkreis, das Honorar und die Kündigung regelt. Der Verwalter soll bzw. muss sich über die erforderlichen Fähigkeiten und Erfahrung für die Erfüllung der ihm obliegenden Aufgaben ausweisen können. Wählbar ist auch eine juristische Person. Kommt die Bestellung eines Verwalters durch die Versammlung nicht zustande, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Ernennung durch den Richter verlangen. Das gleiche Recht steht auch Pfandgläubigern und anderen Personen zu, die ein berechtigtes Interesse haben.

Lehnt die Versammlung der Stockwerkeigentümer die Abberufung des Verwalters unter Missachtung wichtiger Gründe ab, so kann jeder Stockwerkeigentümer innert 30 Tagen die richterliche Abberufung verlangen.

6.12. Aufgaben und Befugnisse im Allgemeinen

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

Der spezielle Aufgabenkreis des Verwalters ist im Verwaltungsvertrag festgelegt.

6.13. Vertretung der Gemeinschaft

In allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung vertritt der Verwalter im Bereich der ihm zustehenden Aufgaben sowohl die Gemeinschaft wie auch die Stockwerkeigentümer nach aussen.

Zur Vertretung der Stockwerkeigentümer im Zivilprozess bedarf der Verwalter der Zustimmung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer. Für die Vertretung der Stockwerkeigentümer im Verfahren auf Erlass vorsorglicher Verfügungen kann die Ermächtigung an den Verwalter auch nachträglich erteilt werden.

6.14. Rekurs gegen Verfügung des Verwalters

Gegen selbständige Verfügungen des Verwalters kann der betreffende Stockwerkeigentümer innert 10 Tagen seit Kenntnisnahme an die Versammlung der Stockwerkeigentümer Rekurs erheben. Sofern es dabei nicht um dringliche Massnahmen geht, die drohenden oder wachsenden Schaden begegnen sollen, kann die angefochtene Verfügung nicht vollzogen werden, bevor die Versammlung endgültig über den Rekurs entschieden hat.

7. Änderungen im Bestand der Stockwerkeigentümer und Aufhebung des Stockwerkeigentums

7.1. Rechtsstellung des Erwerbers

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

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

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

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

7.2. Ausschluss eines Stockwerkeigentümers

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

Der Ausschluss erfolgt durch Urteil des Richters auf Klage eines oder mehrerer Stockwerkeigentümer, die durch Beschluss der Versammlung mit einfacher Mehrheit nach Personen dazu ermächtigt worden sind. Der Auszuschliessende ist dabei nicht mitzuzählen. Falls der Ausgeschlossene seine Stockwerkeinheit nicht innert der vereinbarten oder vom Richter angesetzten Frist veräussert, so wird sie nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken versteigert. Der Antrag auf Versteigerung kann vom Verwalter gestellt werden.

7.3. Ausschluss von anderen Berechtigten

Die Bestimmungen über den Ausschluss finden sinngemäss Anwendung auf Personen, die an einer Stockwerkeinheit ein Nutzniessungs- oder Wohnrecht besitzen oder dieses aufgrund eines im Grundbuch vorgemerkten Miet- oder Pachtvertrages nutzen, unter Vorbehalt der Zustimmung des Verwalters bzw. der BEWIA Höchweid AG.

7.4. Aufhebung des Stockwerkeigentums

Das Stockwerkeigentum kann nur durch Vereinbarung aller Stockwerkeigentümer aufgehoben werden.

Vorbehalten bleibt die Aufhebung bei Zerstörung des Gebäudes.

Wird das Stockwerkeigentum durch Veräusserung der ganzen Liegenschaft aufgehoben, so teilen die Stockwerkeigentümer den Erlös mangels anderer Abrede im Verhältnis der Wertquoten.

8. Verschiedenes

8.1. Anmerkung des Reglements

Dieses Reglement über die Benutzung und Verwaltung ist im Grundbuch angemerkt. Der Verwalter ist verpflichtet, das Grundbuch bei jeder Abänderung nachführen zu lassen.

8.2. Abänderung des Reglements

Dieses Reglement kann jederzeit durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer abgeändert werden. Hierzu bedarf es der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer.

Vorbehalten bleibt die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer, wo diese vorgeschrieben ist (Ziff. 6.8).

8.3. Gerichtsstand und Domizilklausel

Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstand am Ort der Liegenschaft, und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Ausland ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen. Sie erwählen das Betreibungsdomizil am hiesigen Wohnsitz bzw. bei der Geschäftsniederlassung des Verwalters.

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

8.4. Verweisung auf gesetzliche Bestimmungen

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

Auf die Versammlung der Stockwerkeigentümer und den Ausschuss finden ergänzend die Vorschriften über die Organe des Vereins (Art. 64 ff ZGB) Anwendung.

Luzern, 24. Mai 2022

Die Eigentümer:

Aufteilung der Liegenschaft in Stockwerkeinheiten

GB-Nr.	Nr. der Stock-werkein-heit		Beschrieb Stockwerkeinheit	Wertquote
9628	1	K01	Büro/Gewerbe	379
9627	2	R01	Gewerbe / DL	386
9594	3	A 0.1	2-ZIMMERWOHNUNG und Balkon sowie Sitzplatz, A 0.1	204
9595	4	A 0.2	2-ZIMMERWOHNUNG und Balkon sowie Sitzplatz, A 0.2	223
9596	5	A 0.3	2-ZIMMERWOHNUNG und Balkon, A 0.3	226
9597	6	A 0.4	3-ZIMMERWOHNUNG und Balkon, A 0.4	339
9600	7	F 0.1	2½-ZIMMERWOHNUNG und Sitzplatz sowie Garten, F 0.1	286
9601	8	F 0.2	2½-ZIMMERWOHNUNG und Sitzplatz, F 0.2	297
9629	9	K02	Restaurant	1209
9608	10	P 0.1	Gästezimmer, P 0.1	114
9613	11	P 0.2	2½-ZIMMERWOHNUNG und Sitzplatz, P 0.2	260
9614	13	P 0.3	2½-ZIMMERWOHNUNG und Sitzplatz, P 0.3	257
9609	14	P 0.4	Gastzimmer, P 0.4	87
9624	15	R 0.1	2½-ZIMMERWOHNUNG, R 0.1	149
9625	16	R 0.2	3-ZIMMERWOHNUNG und Balkon, R 0.2	263
9598	17	A 1.1	4½-ZIMMERWOHNUNG und Balkon, A 1.1	367
9599	18	A 1.2	4-ZIMMERWOHNUNG und Balkon, A 1.2	378
9602	19	F 1.1	3½-ZIMMERWOHNUNG und Balkon, F 1.1	285
9603	20	F 1.2	3½-ZIMMERWOHNUNG und Balkon sowie Loggia Nord und Südwest, F 1.2	363
9615	21	P 1.1	2½-ZIMMERWOHNUNG und Balkon, P 1.1	220
9616	22	P 1.2	2½-ZIMMERWOHNUNG und Balkon, P 1.2	222

9617	23	P 1.3	2½-ZIMMERWOHNUNG und Balkon sowie Loggia, P 1.3	253
9610	24	1. OG	Hobbyraum	80
9626	25	R 1.1	3½-ZIMMERWOHNUNG und Balkon, R 1.1	270
9604	26	F 2.1	3½-ZIMMERWOHNUNG und Balkon, F 2.1	288
9605	27	F 2.2	3½-ZIMMERWOHNUNG und Balkon sowie Loggia Nord und Südwest, F 2.2	366
9618	28	P 2.1	2½-ZIMMERWOHNUNG und Balkon, P 2.1	233
9619	29	P 2.2	2½-ZIMMERWOHNUNG und Balkon, P 2.2	224
9620	30	P 2.3	2½-ZIMMERWOHNUNG und Balkon sowie Loggia, P 2.3	244
9611	31	2. OG	Hobbyraum	80
9606	32	F 3.1	3½-ZIMMERWOHNUNG und Balkon, F 3.1	290
9607	33	F 3.2	3½-ZIMMERWOHNUNG und Balkon sowie Loggia Nord und Südwest, F 3.2	370
9621	34	P 3.1	2½-ZIMMERWOHNUNG und Balkon, P 3.1	235
9622	35	P 3.2	2½-ZIMMERWOHNUNG und Balkon, P 3.2	226
9623	36	P 3.3	2½-ZIMMERWOHNUNG und Balkon sowie Loggia, P 3.3	247
9612	37	3. OG	Hobbyraum	80
			Total Wertquoten	**10000**