

Reglement

für die

Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer

"Rothusstrasse 2a / 2b" Hünenberg

A. Aufteilung des Eigentums

§ 1 Gegenstand des Stockwerkeigentums

Am Grundstück GS Nr. 2165, Grundbuch Hünenberg besteht Stockwerkeigentum im Sinne der Art. 712 a ff. ZGB.

Jedes Stockwerk ist ein Miteigentumsanteil, mit dem das Sonderrecht verbunden ist, bestimmte Teile des Wohn- und Geschäftshauses "Rothusstrasse 2a / 2b", Hünenberg (vergl. § 2) ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen.

Es bestehen folgende Arten von Stockwerkeinheiten:

- Wohn-Stockwerkeinheiten
- Büro/Gewerbe-Stockwerkeinheiten
- Lager-Stockwerkeinheiten
- Technik-Stockwerkeinheiten

§ 2 Aufteilung des Grundstückes

Das Grundstück ist gemäss Eintrag im Grundbuch in Stockwerkeinheiten aufgeteilt, für welche je ein besonderes Grundbuchblatt besteht.

Die Aufteilung des Wohn- und Geschäftshauses "Rothusstrasse 2a / 2b" ergibt sich im einzelnen aus den Aufteilungsplänen, die Bestandteil des Begründungsaktes und dieses Reglementes sind.

Das Sonderrecht ist mit dem betreffenden Miteigentumsanteil untrennbar verbunden.

Die Autoeinstellplätze sind in den Plänen nummeriert. Jeder Miteigentümer hat Anspruch auf die ausschliessliche Benutzung des von ihm erworbenen Autoeinstellplatzes. Die ausschliesslichen Nutzungsrechte können den berechtigten Eigentümern ohne deren Zustimmung nicht entzogen werden.

§ 3 Änderungen an der Wertquote oder des Sonderrechtes

Änderungen an der Wertquote bedürfen der Vereinbarung unter den unmittelbar Beteiligten in einer öffentlichen Urkunde und der Genehmigung der Stockwerkeigentümersversammlung.

Gleiches gilt für Änderungen in der Zuteilung einzelner Räume zu Sonderrecht und die Aufteilung oder Zusammenlegung von Stockwerkeinheiten.

Es besteht folgende Ausnahme: Jedem Stockwerkeigentümer ist es auf eigene Kosten gestattet, ohne die erwähnte Genehmigung der Stockwerkeigentümersversammlung, die ihm gehörenden Stockwerkeinheiten nach freier Wahl in mehrere Stockwerkeinheiten aufzuteilen oder zusammenzulegen (ohne Wertquotenveränderung für die übrigen Anteile).

Jeder Stockwerkeigentümer hat Anspruch auf Berichtigung der Wertquoten, wenn sie aus Irrtum unrichtig festgesetzt oder in der Folge von baulichen Veränderungen des Gebäudes oder seiner Umgebung unrichtig geworden sind.

§ 4 Teile, an denen Sonderrecht besteht

Das Sonderrecht umfasst die zur betreffenden Stockwerkeigentumseinheit gehörenden Räume, Nebenräume und Einrichtungen. Lage und Grösse der Räume ergeben sich aus dem Begründungsakt und den Aufteilungsplänen.

Gegenstand des Sonderrechtes sind insbesondere:

- Zwischenwände und -mauern innerhalb der Stockwerkeigentumseinheit, soweit sie keine tragende Funktion aufweisen,
- Innenverputz bzw. -verkleidung sämtlicher Wände
- Fussbodenbeläge und Deckenverkleidungen,
- alle Türen, ausschliesslich der Wohnungstüre,
- Einbauschränke,
- Badezimmer-, Küchen- und Toiletteneinrichtungen,
- Leitungen (wie für Wasser, Strom, Bodenheizung) von ihren Abzweigungen von der gemeinschaftlichen Leitung an, mit Ausnahme der Durchgangsleitungen,
- Heizkörper innerhalb der im Sonderrecht stehenden Räume,
- Cheminée (soweit vorhanden).

§ 5 Gemeinschaftliche Teile

Gemeinschaftlich sind alle Gebäudeteile und Einrichtungen, welche aufgrund der Aufteilungspläne nicht ausdrücklich zu Sonderrecht ausgeschieden sind.

Zu den gemeinschaftlichen Teilen gehören insbesondere:

- Grund und Boden des Grundstückes
- Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind (Fundament, Umfassungsmauern, Dach etc.),
- Teile, welche die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen (Aussentüren, Fenster, Rollläden, Lamellen, Sonnenstoren, Markisen, Balkone und Terrassen)
- alle Anlagen und Einrichtungen, die auch den andern 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,
- Geräte für die individuelle Erfassung des Wärme- und Warmwasserverbrauches,
- die zur Reinigung und zum Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile benötigten Gerätschaften,
- Treppenhäuser, Liftanlagen, Verkehrsflächen, Containerplatz
- Sanitär- und Heizräume, Räume für Lüftung, Technik, Hauswart
- Autoeinstellhalle im Untergeschoss

Gemeinschaftlich sind ferner die für die Verwaltung der Liegenschaft gebildeten Rückstellungen und die durch den Verwalter gemachten Anschaffungen (Heiz- und Putzmaterial etc.).

B. Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen

§ 6 Grundsatz

In der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung der in seinem Sonderrecht stehenden Räume und Bauteile 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.

Innerhalb seines Sonderrechtsbereiches kann der Stockwerkeigentümer Bauteile beseitigen oder umgestalten, soweit dadurch der Bestand, die konstruktive Gliederung oder die Festigkeit des Gebäudes nicht berührt werden. Vorbehalten bleiben ferner die baupolizeilichen Bestimmungen.

§ 7 Beschränkung des Nutzungsrechtes

Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Nutzung oder Veränderung der Räume oder Einrichtungen seiner Stockwerkeigentumseinheit, wodurch gemeinschaftliche Bauteile beschädigt oder in deren Funktion beeinträchtigt, Wert oder Aussehen des Gebäudes tangiert oder andere Bewohner oder Dritte durch übermässige Einwirkungen belästigt oder geschädigt werden können.

Den Stockwerkeigentümern ist es insbesondere untersagt:

- die Böden der im Sonderrecht stehenden Räumlichkeiten übermässig zu belasten,
- in seinen Räumlichkeiten oder in den gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft feuergefährliche oder explosive Stoffe (wie Kanister mit Benzin, Gasflaschen oder Feuerwerk) unterzubringen, vorbehalten bleibt das Gasdepot neben dem Veloraum auf der Ostseite des Grundstückes.

Im besonderen ist den Stockwerkeigentümern untersagt, in den Stockwerkeinheiten und Nebenräumen des Hauses gewerbliche oder private Tätigkeiten auszuüben, von welchen übermässige Einwirkungen, wie Lärm, Erschütterungen, üble Gerüche usw. auf die Einheiten anderer Stockwerkeigentümer ausgehen oder die den guten Ruf des Hauses beeinträchtigen können. Die Stockwerkeinheiten und Nebenräume dürfen explizit nicht als Erotikladen oder für das Sexgewerbe verwendet werden. Vorbehalten bleiben weiter die Bestimmungen der Hausordnung.

§ 8 Zweckbestimmung

Die Stockwerkeigentumseinheiten dürfen grundsätzlich nur zu den im Begründungsakt umschriebenen Zwecken verwendet werden, sofern nicht alle Stockwerkeigentümer einen anderen Verwendungszweck beschliessen.

Die *Wohn-Stockwerkeinheiten* sind in erster Linie zu Wohnzwecken bestimmt. Die Führung einer ruhigen Büro-Praxis oder eines Dienstleistungsbetriebes, wie z.B. eine Arztpraxis, ein Architekturbüro, ein Ingenieurbüro etc. in den Wohn-Stockwerkeinheiten ist jedoch gestattet. Der Nachweis genügender Parkierungsmöglichkeiten sowie die einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften bleiben vorbehalten.

Die *Büro- und Gewerbeflächen-Stockwerkeinheiten* dürfen als Büro- und Gewerberäume wie auch zu Ausstellungs- und Schulungszwecken oder als Atelier zur Ausübung handwerklicher oder hobby-mässiger Tätigkeiten verwendet werden. Die Öffnungszeiten richten sich nach den öffentlich-rechtlichen Bau- und Zonenvorschriften und die gewerbepolizeilichen Bestimmungen der Gemeinde Zug sowie allenfalls weiter gehende, öffentlich-rechtliche Einschränkungen bei den Öffnungszeiten.

Die *Lager-Stockwerkeinheit im Untergeschoss* ist grundsätzlich als Lagerraum zu verwenden. Auch eine Kellernutzung ist zulässig.

Die *Technik-Stockwerkeinheit im Untergeschoss* ist grundsätzlich als Technikraum zu verwenden. Auch eine Lager- / Kellernutzung ist zulässig.

Gänzlich untersagt ist das Abhalten von Musik-, Tanz- oder Turnstunden in den Sonderrechtsbereichen von Wohnstockwerkeinheiten.

§ 9 Pflicht zum Unterhalt des Stockwerkeigentumsanteiles

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die zu seinem Sonderrechtsbereich gehörenden Räume, Einrichtungen und Bauteile auf seine Kosten derart instandzuhalten und zu erneuern, wie es zur Erhaltung des Gebäudes in einwandfreiem baulichen Zustand und einheitlichem Aussehen erforderlich ist.

Die Kosten für Unterhalt sowie Reparatur und Erneuerung der von seinem Sonderrecht erfassten Bauteile und Einrichtungen gehen zu Lasten des Stockwerkeigentümers.

Im weiteren gehen zu Lasten des Stockwerkeigentümers die Kosten für Unterhalt sowie Reparatur und Erneuerung der seinem Sonderrechtsbereich dienenden gemeinschaftlichen Teile:

- Lamellen, Sonnenstoren und Markisen, Rollläden samt den Vorrichtungen zu deren Bedienung, sowie Fensterrahmen, Fensterscheiben und allfällige Teil- oder Ganzverglasungen von Terrassen,
- Aussentüren inklusive Schliessvorrichtung,
- Bodenbeläge auf den Terrassen,
- Cheminées und deren Kamine.

Unterlässt ein Stockwerkeigentümer Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten, zu denen er aufgrund dieser Bestimmung verpflichtet ist, kann der Verwalter auf dessen Kosten die erforderlichen Arbeiten veranlassen. Davon ist dem säumigen Stockwerkeigentümer vorgängig schriftliche Anzeige zu machen; dieser kann dagegen an die Stockwerkeigentümerversammlung gelangen, welche über die Vornahme der Arbeiten mit einfachem Mehr der Anwesenden entscheidet.

§ 10 Pflicht zur Gewährung des Zutritts und Dulden von Arbeiten

Der Stockwerkeigentümer hat dem Verwalter und anderen von ihm oder von der Stockwerkeigentümergeinschaft bezeichneten Personen Zutritt und Aufenthalt in ihren Sonderrechtsbereichen für die Feststellung und Behebung von baulichen Schäden zu gewähren. Entsprechendes gilt für die Vornahme von Erneuerungs- und Umbauarbeiten am Gebäude.

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

§ 11 Nutzung durch Dritte

Überlässt ein Stockwerkeigentümer seinen Sonderrechtsbereich ganz oder teilweise einem Dritten zur Nutzung, so ist er verpflichtet, die Verwaltung darüber vorgängig zu orientieren.

§ 12 Verantwortlichkeit des Stockwerkeigentümers für Dritte

Der Stockwerkeigentümer ist der Gemeinschaft gegenüber dafür verantwortlich, dass die Gemeinschaftsordnung auch durch jene Personen beachtet wird, welche seinem Haushalt oder Betrieb angehören oder denen er durch Vertrag oder sonstwie den Gebrauch seiner Stockwerkeigentumseinheit gestattet hat.

Von einem Stockwerkeigentümer, dessen Mieter oder Nutzungsberechtigte die Gemeinschaftsordnung trotz wiederholter Ermahnungen missachtet, kann durch Beschluss der einfachen Mehrheit der anwesenden Stockwerkeigentümer verlangt werden, dass er den entsprechenden Vertrag durch Kündigung oder allenfalls durch ausserordentliche Kündigung aus wichtigem Grund auflöse.

C. Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen

§ 13 Allgemeines zur Benutzung

Zur Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen ist jeder Stockwerkeigentümer insoweit berechtigt, als dies mit dem gleichen Recht der anderen Stockwerkeigentümer und mit dem Interesse der Gemeinschaft vereinbar ist. Vorbehalten bleiben die im Begründungsakt eingeräumten ausschliesslichen Nutzungsrechte.

Nicht gestattet sind namentlich:

- die Vornahme irgendwelcher Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen,
- in gemeinschaftlichen Teilen, wie Hauseingang oder Treppenflur, Gegenstände zweckwidrig zu lagern, abzustellen oder aufzuhängen (z.B. Bilder); Ausnahmen können in der Hausordnung geregelt werden,
- das Anbringen von Namen- und Firmenschildern sowie Reklamevorrichtungen und dergleichen im Hauseingang oder anderswo ohne Zustimmung des Verwalters; dieser kann Grundsätze für Grösse, Ausführung und Anordnung solcher Anschriften und Vorrichtungen aufstellen,
- Motorfahrzeuge, Velos etc. ausserhalb der hiefür vorgesehenen Standplätze abzustellen,
- das Anbringen von privaten Radio-, Funk- oder Fernsehantennen sowie Satellitenschüsseln,
- das Aufstellen von Wohnwagen oder Fahrnisbauten auf dem gemeinschaftlichen Grundstück.

Beim Gebrauch der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen ist Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen. Die Bestimmungen der Hausordnung sind strikt einzuhalten.

§ 14 Besondere Nutzungsrechte an gemeinschaftlichen Teilen

Für die Benützung der Aussenflächen, Terrassen, der Autoeinstellplätze, für die Erstellung von Wintergärten und/oder Verglasungen sowie für das Anbringen von Insektenschutzgittern, Sonnenstoren und Markisen wird auf das Reglement über die Benutzung gemeinschaftlicher Teile verwiesen, welches in der Öffentlichen Urkunde über die Begründung von Stockwerkeigentum in Ziffer IV. enthalten und im Grundbuch angemerkt ist.

§ 15 Hausordnung, Haustiere, Schadenmeldung

Die Hausordnung enthält weitere Vorschriften über die Benutzung der Sonderrechtsbereiche und der gemeinschaftlichen Teile. Die Hausordnung wird vom Verwalter erlassen und bedarf zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung durch die Stockwerkeigentümersversammlung mit einfachem Mehr der in der Versammlung Anwesenden; sie kann mit derselben Mehrheit wieder abgeändert werden.

Die Hausordnung ist auch für Personen verbindlich, denen der Stockwerkeigentümer die im Sonderrecht stehenden Räume zur Benutzung überlassen hat.

Das Halten von Haustieren ist gestattet, wenn andere Bewohner dadurch in der Benutzung ihrer Räumlichkeiten nicht gestört oder in der Benutzung gemeinschaftlicher Teile der Liegenschaft nicht belästigt werden.

Jeder Stockwerkeigentümer oder sonstige Benützer einer Stockwerkeinheit ist gehalten, den Verwalter über Schäden oder drohende Schäden, welche für das Grundstück, die Bauten darauf oder für gemeinschaftliche Anlagen und Einrichtungen eine unmittelbare Gefahr bedeuten können oder sich nachteilig auf die Wertbeständigkeit oder die Gebrauchsfähigkeit auswirken können, sofort zu unterrichten.

Der Verwalter kann zur Sicherstellung des jeweiligen Nutzungszweckes die erforderlichen Hinweise anbringen und unter Vorbehalt der Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft die entsprechenden Verbote gerichtlich erwirken.

D. Gemeinschaftliche Kosten und Lasten

§ 16 Begriff der gemeinschaftlichen Kosten

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

Dazu gehören insbesondere:

- die Kosten für den laufenden Unterhalt (eingeschlossen Reinigung und Winterdienst), Instandstellung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen,
- die Kosten des Betriebes der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen (wie Heizung, Lift, allgemeine Beleuchtung etc.),
- Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten,
- öffentlich-rechtliche Beiträge, Abgaben und Steuern, soweit sie den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegt sind,
- Prämien für die gemeinschaftlichen Versicherungen,
- die Kosten der Verwaltung, insbesondere die Entschädigung an den Verwalter sowie an den Hauswart,
- die Einlagen in den Erneuerungsfonds,
- alle übrigen im Budget enthaltenen und durch die Stockwerkeigentümersversammlung genehmigten gemeinschaftlichen Kosten.

§ 17 Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten

Die gemeinschaftlichen Kosten werden von den Stockwerkeigentümern grundsätzlich nach Massgabe des folgenden Verteilschlüssels getragen:

StWEI Nr.	Quote /1'000	Miteigentum mit Sonderrecht an	
		Räumlichkeiten	Geschoss
1	52	5 ½ Zimmer-Wohnung	Attika
2	47	5 ½ Zimmer-Wohnung	Attika
3	357	Büro/Gewerbe	OG
4	182	Büro/Gewerbe	EG
5	157	Büro/Gewerbe	EG
6	10	Büro/Gewerbe	EG
7	190	Büro/Gewerbe	UG
8	3	Haustechnik	UG
9	2	Lager	UG

Die Quoten basieren auf den Bruttonutzflächen der jeweiligen Stockwerkeinheiten, wobei die Lagerflächen mit 20% der Bruttonutzfläche veranschlagt sind.

Die Kosten des Heizungsbetriebes und der Warmwasseraufbereitung, nämlich Heizmaterial, Service, Bedienung und Abrechnung werden überwiegend nach dem tatsächlichen Verbrauch abgerechnet. Die Wohnungslage und der Zwangswärmeconsum müssen dabei berücksichtigt werden. Für die Tragung der Unterhalts- und Erneuerungskosten der gemeinschaftlichen Anlagen, wie Heizungsraum, Abwartzraum, sowie der Geräte für die individuelle Erfassung des Wärme- und Warmwasserverbrauches gilt der Verteilschlüssel gemäss § 17 Abs. 1.

Die Kosten für Betrieb, Unterhalt, Wiederherstellung und Erneuerung von gemeinschaftlichen Teilen und Einrichtungen, die nur einem Teil der Stockwerkeigentümer dienen, sind von diesen im Verhältnis ihrer Quoten zu tragen.

Wenn das Mass der Benutzung einzelner gemeinschaftlicher Teile und Einrichtungen eine dauernde und erhebliche Änderung erfahren hat, kann jeder Stockwerkeigentümer eine andere Verteilung der betreffenden gemeinschaftlichen Kosten verlangen. Die individuelle Aufenthaltsdauer der Stockwerkeigentümer ist hingegen für die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten unerheblich und berechtigt zu keinen Anpassungen.

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

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

Die Stockwerkeigentümergeinschaft ist der Mehrwertsteuer unterstellt (Option). Den mehrwertsteuerpflichtigen Stockwerkeigentümern werden die angefallenen Kosten, soweit diese mehrwertsteuerpflichtige Leistungen betreffen, netto zuzüglich Mehrwertsteuer (zur Zeit 7,6%) weiterverrechnet. Den nicht mehrwertsteuerpflichtigen Stockwerkeigentümern werden die angefallenen Kosten in gleicher Weise, wie wenn keine Optierung vorliegt, weiterverrechnet.

§ 18 Erneuerungsfonds

Zur teilweisen oder vollumfänglichen Bestreitung der alle Stockwerkeigentümer treffenden Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten wird ein Erneuerungsfonds gebildet. Dieser wird durch jährliche Beiträge geäufnet, deren Höhe durch Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung festgelegt wird, erstmals anlässlich der dritten ordentlichen Jahresversammlung. Die Beiträge pro Jahr sollen in der Regel insgesamt 1/2 % des Brandversicherungswertes nicht übersteigen. Der Erneuerungsfonds braucht nicht mehr geäufnet zu werden, wenn er die Höhe von 10 % des Brandversicherungswertes erreicht hat.

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

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

§ 19 Einzug von Beiträgen und Vorschüssen

Die Stockwerkeigentümer haben zur Deckung der anfallenden Kosten und Lasten angemessene Akontozahlungen bzw. Vorschüsse zu leisten. Deren Höhe wird von der Stockwerkeigentümerversammlung auf Antrag des Verwalters zusammen mit der Genehmigung des Voranschlages jeweils für ein Kalenderjahr festgesetzt.

Die Akontozahlungen bzw. Vorschüsse sind jeweils vierteljährlich auf die Quartalersten zu leisten; es wird darüber nach Jahresende abgerechnet.

Schuldner der nicht durch Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Stockwerkeigentümer am Jahresende und zwar auch für ausstehende Beträge seiner Rechtsvorgänger.

Auch beim Verkauf eines Stockwerkanteils während des Geschäftsjahres erstellt die Verwaltung für das Geschäftsjahr nur eine Abrechnung. Die Abrechnung auf den Stichtag ist zwischen dem Verkäufer und dem Käufer direkt vorzunehmen.

Die Akontozahlungen bzw. Vorschüsse und Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten sind vom Verwalter zu Gunsten der Stockwerkeigentümergeinschaft einzuziehen.

§ 20 Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten

Für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen hat die Gemeinschaft Anspruch auf Eintragung eines Pfandrechtes am Anteil des säumigen Stockwerkeigentümers.

Die Eintragung ist vom Verwalter namens der Gemeinschaft innert nützlicher Frist zu erwirken.

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.

Pfand- und Retentionsrecht bestehen für sämtliche in den §§ 16 - 19 erwähnten Forderungen sowie für Ansprüche aus Ersatzvornahme.

E. Unterhalt, Umbau und Erneuerung des Gebäudes

§ 21 Versicherung des Gebäudes

Das Gebäude, einschliesslich die den einzelnen Stockwerkeigentümern zu Sonderrecht zugewiesenen Teile sind gegen Elementarschäden (Feuer, Wasser) und im Hinblick auf die Haftpflicht des Werk- und Grundeigentümers zu versichern. Auch die Glasschäden in den gemeinschaftlich genutzten Räumen sind zu versichern. Die Versicherungen werden vom Verwalter abgeschlossen. Die gemäss den Policen zu leistenden Prämien werden nach Massgabe des Verteilschlüssels in § 17 Abs. 1 hievon auf die einzelnen Stockwerkeigentümer verlegt.

Ein Stockwerkeigentümer, welcher seine Stockwerkeigentumseinheit nach dem erstmaligen Antritt im Jahr 2008 mit ausserordentlichen Aufwendungen baulich ausgestattet hat, muss, um die entsprechende Schadendeckung zu erlangen, einen zusätzlichen Prämienanteil entrichten oder eine Zusatzversicherung auf eigene Rechnung abschliessen.

§ 22 Notwendige, dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten

Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer hat alle für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Gebäude notwendigen Unterhalts-, Wiederherstellungs- oder Erneuerungsarbeiten ausführen zu lassen. Im Rahmen seiner Zuständigkeit werden die Arbeiten vom Verwalter angeordnet.

Werden diese Arbeiten oder hiezu notwendige Verwaltungshandlungen von der Stockwerkeigentümerversammlung 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 Kostenbeteiligungsquoten.

§ 23 Nützliche bauliche Massnahmen

Änderungen an der gemeinschaftlichen Sache, die über die ordnungsgemässe Instandhaltung und Instandsetzung hinausgehen und 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 dauernd beeinträchtigt wird, ohne dessen Zustimmung nicht durchgeführt werden.

Bewirken solche baulichen Massnahmen für einen Stockwerkeigentümer unzumutbare Aufwendungen, weil sie insbesondere in einem Missverhältnis zum Wert seiner Stockwerkeigentumsanteils (Verkehrswert) stehen, so können sie gegen seinen Willen nur ausgeführt werden, wenn die übrigen Stockwerkeigentümer seinen Kostenanteil auf sich nehmen, soweit er den ihm zumutbaren Betrag übersteigt.

§ 24 Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen

Bauliche Massnahmen, welche lediglich oder vorwiegend die Verschönerung oder die Bequemlichkeit im Gebrauch der gemeinschaftlichen Sache bezwecken, 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, wenn die Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich auch die Mehrheit aller Anteile vertritt, dies beschliesst.

§ 25 Zerstörung des Gebäudes

Ist das gemeinschaftliche Gebäude zu mehr als der Hälfte des 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, doch können die Stockwerkeigentümer, welche die Gemeinschaft fortsetzen wollen, die Aufhebung durch Abfindung der übrigen abwenden.

Für den Beschluss über den Wiederaufbau sind die Bestimmungen über die nützlichen baulichen Massnahmen anwendbar.

F. Verwaltungsordnung

§ 26 Träger der Verwaltung

Träger der Verwaltung sind die Stockwerkeigentümerversammlung, der Ausschuss und der Verwalter.

Der erste Verwalter wird durch die bisherige Eigentümerin bestimmt und vertraglich verpflichtet.

§ 27 Zuständigkeit

Die Stockwerkeigentümerversammlung entscheidet über alle Verwaltungsangelegenheiten, die nach Gesetz, Begründungsakt und Reglement zur gemeinschaftlichen Verwaltung gehören, soweit sie nicht dem Verwalter übertragen sind.

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

Der Stockwerkeigentümerversammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse zu:

- Wahl und Abberufung des Verwalters sowie dessen Beaufsichtigung,
- Genehmigung der Jahresrechnung und die Entlastung des Verwalters,
- Genehmigung des Tätigkeitsprogrammes und des Voranschlages für das kommende oder begonnene Geschäftsjahr,
- Wahl des Ausschusses,
- Beschlussfassung über die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten unter den Eigentümern,
- Beschlussfassung über die Durchführung der zur Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft nötigen Unterhalts-, Reparatur- und Erneuerungsarbeiten, die über das Budget hinaus gehen,
- Beschlussfassung über die Höhe der Akontozahlungen bzw. Vorschüsse an die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten sowie über die Höhe der Beiträge an den Erneuerungsfonds,
- Erlass oder Änderung einer Hausordnung bzw. Genehmigung der durch den Verwalter erlassenen Hausordnung,
- Ermächtigung des Verwalters zur Führung eines Prozesses,
- Beschlussfassung über ein zu beantragendes gerichtliches Verbot.

§ 28 Einberufung und Leitung der Stockwerkeigentümerversammlung

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

Die Jahresrechnung sowie allfällige Anträge betreffend die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten sind den Stockwerkeigentümern spätestens 10 Tage vor der Versammlung zuzustellen.

Die ordentliche Jahresversammlung findet jeweils innert sechs Monaten seit Abschluss des Geschäftsjahres, der auf den 31. Dezember festgelegt wird, statt.

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

Der Verwalter kann die Versammlungen zur gleichen Zeit und am gleichen Ort mit denjenigen der übrigen Stockwerk- und Miteigentümergeinschaften der Überbauung "Rothus-Bösch", durchführen.

Der Verwalter leitet die Versammlung, führt das Protokoll und bewahrt dieses auf. Die Versammlung oder der Verwalter kann auch jemand anderen als Protokollführer bezeichnen. Dieser braucht nicht Stockwerkeigentümer zu sein. Den Stockwerkeigentümern ist jeweils eine Kopie des Versammlungsprotokolls zuzustellen.

§ 29 Beschlussfähigkeit

Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtigt sind, anwesend oder vertreten sind.

Wird dieses Quorum nicht erreicht, so ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 10 Tagen seit der ersten stattfinden darf; sie kann für diesen Fall auch schon im ersten Einberufungsschreiben anberaumt werden.

Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn der dritte Teil aller Stockwerkeigentümer, anwesend oder vertreten sind.

Ist auch dieses Quorum nicht erreicht, so kann jeder Stockwerkeigentümer verlangen, dass die erforderlichen Handlungen und Massnahmen vom Richter angeordnet werden und dass der Richter zu ihrer Durchführung den Verwalter oder einen Vertreter der Gemeinschaft einsetzt.

§ 30 Ausübung des Stimmrechts

Jeder Stockwerkeigentümer hat eine Stimme. Dies gilt auch für den Eigentümer mehrerer Stockwerkeigentumsanteile.

Jeder Stockwerkeigentümer kann seinen Anteil nur durch ein Mitglied seiner Hausgemeinschaft oder einen andern Stockwerkeigentümer vertreten lassen. Ein Stockwerkeigentümer kann nicht mehr als zwei Vertretungsmandate ausüben.

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

Steht einem Stockwerkeigentümer mehr als ein Stockwerkeigentumsanteil zu, so kann er die Rechte für jeden Stockwerkeigentumsanteil gesondert geltend machen; für die Bemessung der Stimmkraft nach Personen hat er jedoch nur eine Stimme.

Ist ein Stockwerkeigentumsanteil mit einer Nutzniessung oder einem Wohnrecht belastet, bestimmt sich das Stimmrecht des Nutzniessers bzw. Wohnrechtsberechtigten aufgrund des Gesetzes, sofern nicht eine abweichende Vereinbarung nachgewiesen wird.

Die Stimmrechtszuständigkeit richtet sich nach der zur Debatte stehenden Angelegenheit. Betrifft eine Massnahme nur eine bestimmte Stockwerkeigentümer-Gruppe, so ist nur diese stimmberechtigt; die Quoren in den §§ 31 - 33 gelten dann analog für diese Gruppe.

§ 31 Beschlussfassung im allgemeinen und Zirkularbeschlüsse

Die Stockwerkeigentümerversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der Stimmen der Anwesenden, soweit nicht Gesetz oder Reglement ein anderes Quorum vorbehalten.

Jeder Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung kann auch durch die schriftliche Zustimmung aller Stockwerkeigentümer gefasst werden (Zirkularbeschluss).

§ 32 Qualifiziertes Mehr

Die Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigend (Mehrheit der Wertquoten) sind, ist massgebend für:

- Änderungen des Reglementes (für Änderungen eines Kostenverteilungsschlüssels gilt das qualifizierte Mehr der entsprechenden kostentragenden Stockwerkeigentümergeuppe),
- Einleitung eines Prozesses auf Ausschliessung eines Stockwerkeigentümers im Sinne von Art. 649b ZGB,
- die Abberufung des Verwalters,
- bauliche Massnahmen und wichtigere Verwaltungshandlungen, die nützlich, aber nicht notwendig sind,
- luxuriöse bauliche Massnahmen, sofern ein Nichtzustimmender durch diese Massnahmen in seinem Nutzungs- und Gebrauchsrecht nicht dauernd beeinträchtigt wird und ihm für eine vorübergehende Beeinträchtigung Ersatz geleistet und sein Kostenanteil übernommen wird.

§ 33 Einstimmigkeit

Der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bedürfen insbesondere:

- unter Vorbehalt von § 24 Abs. 2, Beschlüsse über Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung der Sache oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen,
- Ergänzungen und Abänderungen des Reglementes, mit welchen Bestimmungen aufgestellt werden, die von einer gesetzlichen Vorschrift über das Erfordernis einer qualifizierten Mehrheit abweichen,
- Änderung des Verwendungszweckes von Stockwerkeigentumseinheiten gemäss § 8,
- Aufhebung des Stockwerkeigentums.

§ 34 Anfechtung von Beschlüssen der Stockwerkeigentümerversammlung

Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung, welche das Gesetz oder Bestimmungen des vorliegenden Reglements verletzen, können von jedem Stockwerkeigentümer, welcher dem Beschluss nicht zugestimmt hat, binnen Monatsfrist, nachdem er davon Kenntnis erlangt hat, gerichtlich angefochten werden.

§ 35 Der Ausschuss der Stockwerkeigentümergeinschaft

Die Stockwerkeigentümerversammlung wählt für die Dauer von jeweils zwei Jahren einen Ausschuss. Dieser konstituiert sich selbst und wird vom Verwalter zur Beratung wichtiger Angelegenheiten und für Fragen im Zusammenhang mit dem laufenden Betrieb herangezogen. Er überprüft die Geschäftsführung des Verwalters (z.B. Revision des Kostenvoranschlages, der Rechnung und der Verteilung der Kosten) und stellt der Stockwerkeigentümerversammlung Antrag über deren Genehmigung und über die Entlastung des Verwalters.

§ 36 Der Verwalter

Als Verwalter kann von der Stockwerkeigentümerversammlung eine natürliche oder juristische Person gewählt werden.

Gemäss Verwaltungsvertrag vom 9. Juni 2008 ist die Alfred Müller AG, Neuhoferstrasse 10, in 6340 Baar mit der Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft beauftragt worden. Der Vertrag ist erstmals kündbar auf den 31. Dezember 2011.

Verwaltungsobjekte sind: Wohn- und Geschäftszentrum mit 2 Wohnungen und diversen Gewerbeflächen.

Sofern der Verwaltungsvertrag nicht bis spätestens 6 Monate vor Ablauf des Mandates gekündigt wird, verlängert sich das Mandat jeweils um ein Jahr.

Lehnt die Stockwerkeigentümerversammlung die Abberufung der Verwaltung unter Missachtung wichtiger Gründe ab, so kann jeder Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist die richterliche Abberufung und Ersetzung verlangen.

§ 37 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters, Vertretung nach aussen

Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften des Gesetzes und des Reglementes unter Beachtung der Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung.

Er vertritt im Rahmen der ihm zustehenden Aufgaben die Stockwerkeigentümergeinschaft nach aussen.

Er kann Reparaturen und Anschaffungen bis zu einem im Verwaltungsvertrag festgesetzten Betrag in eigener Zuständigkeit veranlassen.

Dem Verwalter sind insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse übertragen:

- die Werterhaltung des Gebäudes zu besorgen sowie wertsteigernde Massnahmen durchzuführen bzw. zu beantragen,
- die Geschäfte der Stockwerkeigentümerversammlung vorzubereiten,
- die Beschlüsse der Versammlung auszuführen,
- die Stockwerkeigentümerversammlung einzuberufen und zu leiten,
- die ordentliche Verwaltung der Gebäude zu besorgen,
- der Stockwerkeigentümerversammlung einen Vorschlag für das folgende Geschäftsjahr vorzulegen, der auch für die vorläufige Bemessung der Beiträge der Stockwerkeigentümer (Akonto- / Vorschusszahlungen) massgebend ist,
- die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten auf die einzelnen Stockwerkeigentümer zu verteilen, diesen Rechnung zu stellen und deren Beiträge einzuziehen,
- die vorhandenen Gelder sorgfältig zu verwalten und bestimmungsgemäss zu verwenden,
- die Bücher, Protokolle, Register und Versicherungspolizen der Gemeinschaft sorgfältig zu führen bzw. ordnungsgemäss aufzubewahren,
- den Stockwerkeigentümern über gemeinschaftliche Angelegenheiten Auskunft zu geben und Einblick in die Bücher und Akten zu gewähren,
- die Anstellung, Instruktion und Überwachung des Hauswartes,
- der Abschluss von zusätzlichen Versicherungsverträgen nach den Weisungen der Versammlung.

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

Für die Vertretung der Stockwerkeigentümer im Verfahren auf Erlass vorsorglicher Verfügungen kann die Ermächtigung an den Verwalter auch nachträglich erteilt werden.

G. Ausschluss aus der Gemeinschaft

§ 38 Ausschlussgründe allgemein

Ein Stockwerkeigentümer kann auf Beschluss der Stockwerkeigentümersammlung durch richterliches Urteil aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn er durch sein Verhalten oder durch dasjenige von Personen, welchen er den Gebrauch seiner Stockwerkeinheit oder einzelner Räume derselben überlassen hat oder für die er einzustehen hat, Verpflichtungen gegenüber allen oder einzelnen Mitberechtigten derart schwer verletzt hat, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann.

§ 39 Spezielle Ausschlussgründe

Im besonderen kann ein Ausschluss aus folgenden Gründen erfolgen:

1. Wenn der Stockwerkeigentümer die Verpflichtungen zur ordnungsgemässen Instandhaltung der ihm gehörenden Stockwerkeinheiten dauernd und schwer verletzt, so dass darunter der bauliche Zustand des Hauses leidet oder dessen äussere Erscheinung beeinträchtigt wird,
2. wenn er sich beharrlich der Vornahme von Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten an gemeinschaftlichen Bauteilen und Einrichtungen innerhalb seiner eigenen Stockwerkeinheit widersetzt,
3. wenn er für die Gemeinschaft oder für einzelne Stockwerkeigentümer nachteilige Änderungen an gemeinschaftlichen Grundstück- oder Gebäudeteilen vorgenommen hat und sich der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes widersetzt oder sich weigert, den verursachten Schaden zu ersetzen,
4. wenn er oder ihm angehörige Personen ein friedliches Zusammenleben und einen nachbarlichen Verkehr, wie er unter Hausgenossen nach Brauch und guter Sitte üblich ist, durch verletzendes, gewalttätiges, arglistiges oder anstössiges Verhalten stören oder unmöglich machen,
5. wenn er die wiederholte Aufforderung der Verwaltung oder eines sonstigen Vertreters der Gemeinschaft missachtet, Personen, denen er seine Stockwerkeinheit oder Teile derselben zum Gebrauch überlassen hat, wegen ihres unerträglichen Verhaltens im Sinne von §§ 38 und 39 hievon innert nützlicher Frist aus dem Hause zu entfernen.

H. Verschiedenes

§ 40 Gerichtsstand und Betreibungsdomizil

Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstand am Orte der Liegenschaft, und zwar für den Fall des Wohnsitzes oder Geschäftssitzes im Auslande ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen. Sie erwählen damit Betreibungsdomizil am Ort der Liegenschaft oder beim Geschäftsdomizil des Verwalters.

§ 41 Eintritt des Erwerbers eines Anteils

Das vorliegende Stockwerkeigentümerreglement sowie die von den Stockwerkeigentümern gefassten Verwaltungsbeschlüsse, allfällige richterliche Urteile und Verfügungen sind auch für den Rechtsnachfolger eines Stockwerkeigentümers und für den Erwerber eines dinglichen Rechtes an einem Stockwerkeigentumsanteil verbindlich.

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

Der Erwerber hat der Verwaltung die Rechtsnachfolge ohne Verzug mitzuteilen.

§ 42 Verweis auf gesetzliche Bestimmungen

Soweit dieses Reglement nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über das Stockwerkeigentum (Art. 712a ff. ZGB) und über das einfache Miteigentum (Art. 647 ff. ZGB).

Auf die Stockwerkeigentümerversammlung finden ergänzend die Vorschriften über die Organe des Vereins (Art. 64 ff. ZGB) Anwendung.

Baar,

Alfred Müller AG

.....
Walter Hochreutener
stellvertr. Direktor mit KU

.....
Thomas Treichler
Vizedirektor mit KU

Inhaltsverzeichnis

A. Aufteilung des Eigentums

- § 1 Gegenstand des Stockwerkeigentums
- § 2 Aufteilung des Grundstückes
- § 3 Änderungen an der Wertquote oder des Sonderrechtes
- § 4 Teile, an denen Sonderrecht besteht
- § 5 Gemeinschaftliche Teile

B. Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen

- § 6 Grundsatz
- § 7 Beschränkung des Nutzungsrechtes
- § 8 Zweckbestimmung
- § 9 Pflicht zum Unterhalt des Stockwerkeigentumsanteiles
- § 10 Pflicht zur Gewährung des Zutritts und Dulden von Arbeiten
- § 11 Nutzung durch Dritte
- § 12 Verantwortlichkeit des Stockwerkeigentümers für Dritte

C. Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen

- § 13 Allgemeines zur Benutzung
- § 14 Besondere Nutzungsrechte an gemeinschaftlichen Teilen
- § 15 Hausordnung, Haustiere, Schadenmeldung

D. Gemeinschaftliche Kosten und Lasten

- § 16 Begriff der gemeinschaftlichen Kosten
- § 17 Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten
- § 18 Erneuerungsfonds
- § 19 Einzug von Beiträgen und Vorschüssen
- § 20 Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten

E. Unterhalt, Umbau und Erneuerung des Gebäudes

- § 21 Versicherung des Gebäudes
- § 22 Notwendige, dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten
- § 23 Nützliche bauliche Massnahmen
- § 24 Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen
- § 25 Zerstörung des Gebäudes

F. Verwaltungsordnung

- § 26 Träger der Verwaltung
- § 27 Zuständigkeit
- § 28 Einberufung und Leitung der Stockwerkeigentümerversammlung
- § 29 Beschlussfähigkeit
- § 30 Ausübung des Stimmrechts
- § 31 Beschlussfassung im allgemeinen und Zirkularbeschlüsse
- § 32 Qualifiziertes Mehr
- § 33 Einstimmigkeit
- § 34 Anfechtung von Beschlüssen der Stockwerkeigentümerversammlung
- § 35 Der Ausschuss der Stockwerkeigentümergeinschaft
- § 36 Der Verwalter
- § 37 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters, Vertretung nach aussen

G. Ausschluss aus der Gemeinschaft

- § 38 Ausschlussgründe allgemein
- § 39 Spezielle Ausschlussgründe

H. Verschiedenes

- § 40 Gerichtsstand und Betreibungsdomizil
- § 41 Eintritt des Erwerbers eines Anteils
- § 42 Verweis auf gesetzliche Bestimmung





