

Benutzungs- und Verwaltungsreglement für die Stockwerkeigentümer-
gemeinschaft der Liegenschaft GB Baden Nr. 1240 (Badener Tor 3)

Inhaltsverzeichnis

Aufteilung	Seite	1
Sonderrecht	Seite	1
Gemeinschaftliche Teile der Liegenschaft	Seite	4
Betrieb und Unterhalt	Seite	9
Verwaltung	Seite	11
Eigentümerversammlung	Seite	13
Ausschluss von Stockwerkeigentümern	Seite	17

Aufteilung

Art. 1

Die Liegenschaft GB Baden Nr. 1240 (Parz. 1043) ist zu Stockwerkeigentum aufgeteilt und umfasst 28 Stockwerkeinheiten. Die Stockwerkeinheiten und deren Wertquoten sowie die Anlagen und Einrichtungen, die der Gemeinschaft dienen, sind im Begründungsakt mit Aufteilungsplan umschrieben.

Sonderrecht

Art. 2

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

Im besonderen sind Gegenstände des Sonderrechtes: die inneren Zwischenwände, soweit sie keine tragende Funktion haben; die Bodenbeläge, die Verkleidung der Wände und Decken, die Fenster, die Rolläden und Jalousien, die Sonnenstoren, die Rafflamellenstoren, die Garagetore, die Türen, einschliesslich der Wohnungstüre; alle eingebauten Schränke; Küchen- und Sanitär-Einrichtungen; die Leitungen von ihren Abzweigungen an zu den einzelnen Räumen der Stockwerkeinheit.

Art. 3 Benutzung

3.1

Die Stockwerkeinheiten dürfen nur zu folgenden Zwecken verwendet werden:

- Wohnungen : zu Wohnzwecken, wobei es aber zulässig ist, sie als Büros zu benutzen sofern die erforderliche baupolizeiliche Bewilligung vorliegt. In einzelnen Räumen kann ein stilles Gewerbe eingerichtet und betrieben werden, wenn die Hauptverwendung als Wohnung bestehen bleibt
- Archive : zu Lagerzwecken im Rahmen der feuerpolizeilichen Vorschriften.
- Bastelräume : für handwerkliche Heimarbeiten und als Lagerraum
- Garagen : für das Einstellen von Fahrzeugen
- Gewerberaum : für Gewerbe im Rahmen der baupolizeilichen Vorschriften für Gewerberäume in Wohnhäusern. Tätigkeiten, die Lärm- und Geruchsemissionen zur Folge haben, sind untersagt.

Eine Aenderung der Verwendungszwecke bedarf der Zustimmung von mehr als der Hälfte der Stockwerkeigentümer, die zugleich mehr als die Hälfte der Sache vertreten. Dies gilt insbesondere für die völlige Umgestaltung der Wohnungen in Räume für ein stilles Gewerbe, in welchem Falle auch die erforderliche baupolizeiliche Bewilligung vorliegen muss.

3.2

Soweit die Sicherheit, die Gebrauchsfähigkeit, die Zweckbestimmung oder das gute Aussehen der Liegenschaft nicht beeinträchtigt werden, kann jeder Stockwerkeigentümer seine Stockwerkeinheit baulich umgestalten. Mit den Arbeiten darf aber erst begonnen werden, wenn die Pläne von der Verwaltung genehmigt sind. Die Prüfung der Pläne, wozu die Verwaltung auch einen Architekten beiziehen kann, hat sich auf die allfällige Beeinträchtigung von Sicherheit, Gebrauchsfähigkeit und gutem Aussehen der Liegenschaft durch die vorgesehenen Bauten zu beschränken.

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

Jedem Stockwerkeigentümer ist es indessen gestattet, einen Küchendampf- abzug in die gemeinschaftliche Fassade einzubauen. Massgebend ist dabei die Anordnung und das Modell des Abluftgitters in der Küche der Stockwerkeinheit Nr. 1.

3.3

Jeder Stockwerkeigentümer ist in der Benutzung aller Räume 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.

Art. 4 - Verbotene Nutzung

- a) Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Art der Benutzung, wodurch die gemeinschaftlichen Bauteile beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden oder der Wert oder das gute Aussehen des Hauses eine Einbusse erleiden.

Zum Beispiel ist es untersagt, den ihm zu Sonderrecht oder zur ausschliesslichen Benutzung zugeschiedenen Bauteilen, wie Fenster, Balkonen usw. durch Anbringung von Aufschriften, Reklamevorrichtungen oder die Art der Benutzung eine äussere Erscheinung zu geben, welche das gute Aussehen des Hauses beeinträchtigt.

- b) In den Stockwerkeinheiten und gemeinschaftlichen Räumen des Hauses darf keine Tätigkeit ausgeübt werden, von welcher lästige oder schädliche Einwirkungen, wie Lärm, Erschütterungen, üble Gerüche usw. ausgehen, oder die den guten Ruf des Hauses beeinträchtigen können.

Art. 5 - Verantwortlichkeit für Mitbewohner und Mieter

Der Stockwerkeigentümer ist der Gemeinschaft und jedem ihrer Glieder gegenüber verantwortlich für jede Störung und Beeinträchtigung, die verursacht wird durch Personen, 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 Kündigung oder gegebenenfalls durch Rücktritt aus wichtigen Gründen auflöse.

Art. 6 - Instandhaltungspflicht des Stockwerkeigentümers

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

Gemeinschaftliche Teile der Liegenschaft

Art. 7 - Umschreibung

Alle nicht vom Sonderrecht oder von ausschliesslichen Benützungsrchten erfassten Bauteile und Grundstückflächen gelten als gemeinschaftlich. Gemeinschaftlich sind ferner Anlagen und Einrichtungen wie Leitungen jeglicher Art, die dem gemeinsamen Gebrauch der Eigentümer dienen.

Art. 8 - Benutzung

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

In der Benützung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen hat er sich an die dafür aufgestellten besonderen Gebrauchsanweisungen zu halten, sich jeder übermässigen oder unnötigen Beanspruchung zu enthalten und im Gebrauch Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen.

Art. 9 - Hausordnung

Die Verwaltung wird - soweit notwendig oder nützlich - ergänzende Vorschriften im Rahmen einer Hausordnung festlegen. Die Hausordnung kann durch Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer mit einfacher Mehrheit abgeändert werden (Art. 32).

Art. 10 - Schadenmeldung

Erlangt ein Stockwerkeigentümer von Gefahren Kenntnis, welche dem Grundstück, den Bauten darauf oder Einrichtungen darin drohen, so hat er sofort der Verwaltung Mitteilung zu machen. Greift die Verwaltung nicht ein, so hat jeder Stockwerkeigentümer das Recht,

- a) von sich aus auf Kosten der Gemeinschaft die Massnahmen zu ergreifen, die sofort getroffen 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. 11 - Reparaturen

Der Stockwerkeigentümer hat den Vertretern und Beauftragten der Gemeinschaft den Zutritt zu seiner Stockwerkeinheit zum Zwecke der Feststellung und Behebung von Schäden sowie zu Erneuerungs- und Umbauarbeiten an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes zu gestatten. Die Inanspruchnahme seiner Stockwerkeinheit zu diesen Vorkehren soll mit möglichster Rücksicht und nicht zur Unzeit erfolgen.

Art. 12 - Ausschliessliche Benutzungsrechte an gemeinschaftlichen Räumen und Anlagen

Zu Gunsten einzelner Stockwerkeigentümer werden folgende ausschliessliche Benutzungsrechte begründet, die im Aufteilungsplan farbig eingezeichnet sind und ohne Zustimmung der Berechtigten nicht abgeändert werden können (vgl. Art. 23 lit. a).

- a) Die bestehenden Balkone werden den Eigentümern der Stockwerkeinheiten, von denen aus sie betreten werden können, zur ausschliesslichen Benutzung zugewiesen.
- b) Jeder Eigentümer der Stockwerkeinheiten Nr. 1 - 16 (Wohnungen) hat das ausschliessliche Benutzungsrecht an einem Kellerabteil im 2. Untergeschoss. Die betreffenden Anteile sind im Aufteilungsplan mit den Nummern der Stockwerkeinheiten versehen, zu denen sie gehören.

Die Kellerabteile befinden sich in den Schutzräumen. In Gefahrenzeiten müssen sie geräumt und allen Hausbewohnern offen gehalten werden. Die Verwaltung ist alsdann befugt, die Abschränkungen zu entfernen. Sie hat dies zu Lasten der Stockwerkeigentümergeinschaft zu tun und in gleicher Weise nach dem Wegfall der Gefahr die Instandstellung vorzunehmen.

- c) Jeder Eigentümer der Stockwerkeinheiten Nr. 1 - 16 (Wohnungen) hat das ausschliessliche Benutzungsrecht an einem Estrichabteil. Die betreffenden Abteile sind im Aufteilungsplan mit den Nummern der Stockwerkeinheiten bezeichnet, zu denen sie gehören.
- d) Die vorhandenen Wasch- und Trockenräume sowie die Veloabstellräume stehen den Eigentümern folgender Stockwerkeinheiten zur ausschliesslichen gemeinsamen Benutzung zur Verfügung.

- Waschküche, Trockenräume,
Veloabstellraum im Haus Nr. 164: Den Eigentümern der Stockwerkeinheiten
Nr. 1, 2, 5, 6, 9, 10, 13, 14
- Waschküche, Trockenräume,
Veloabstellraum im Haus Nr. 166: Den Eigentümern der Stockwerkeinheiten
Nr. 3, 4, 7, 8, 11, 12, 15, 16

Beschlüsse i.S. von Art. 647 a - d ZGB über die Benutzung, den Unterhalt und den allfälligen Ausbau dieser Räume und ihrer Einrichtungen (ausgenommen Wiederaufbauarbeiten) werden von den berechtigten Stockwerkeigentümern mit der absoluten Mehrheit der beteiligten Stockwerkeinheiten gefasst.

- e) Die Eigentümer der Stockwerkeinheiten Nr. 22 und 23 haben zu gleichen Teilen das ausschliessliche Benutzungsrecht des ihren Stockwerkeinheiten vorgelagerten Zugangsraumes (gelb gekreuzte Einzeichnung im Aufteilungsplan).
- f) Jeder Eigentümer der Stockwerkeinheiten Nr. 1, 2, 3 und 4 (Erdgeschoss-Wohnungen) hat das ausschliessliche Benutzungsrecht an dem seiner Stockwerkeinheit zugewiesenen Gartensitzplatz. Die betreffenden Flächen sind in den Aufteilungsplänen mit den Nummern der Stockwerkeinheiten bezeichnet, zu denen sie gehören.

Die Berechtigten dürfen ihren Gartensitzplatz an den Schmalseiten auf einer Länge von 200 cm mit einer festen Abschränkung aus Eisenbahnschwellen oder Rundhölzern einzäunen. Die feste Abgrenzung darf eine Höhe von 180 cm nicht überschreiten und ist senkrecht zur Hausfassade zu erstellen. An die gesamte längsseitige Grenze dürfen Sträucher mit einer Höhe von maximal 180 cm gepflanzt werden.

Die Gartensitzplatzflächen sind von den berechtigten Stockwerkeigentümern ordnungsgemäss zu unterhalten. Im Unterlassungsfalle kann die Verwaltung den Unterhalt auf Kosten der Berechtigten besorgen lassen.

- g) An den im Aufteilungsplan (Situationsplan) eingezeichneten 8 Autoabstellplätzen Nr. 1, 2, 26, 27, 28, 29, 30 und 31 auf Parz. 3633 erhalten interessierte Stockwerkeigentümer ausschliessliche Benutzungsrechte, die dauern mit ihren Stockwerkeinheiten verbunden werden.

Die Zuweisung erfolgt durch die Elon Neuenhof AG in öffentlicher Urkunde. Nach Zuweisung aller 8 Autoabstellplätze wird dieses Reglement von der Elon Neuenhof AG durch einen orientierenden Anhang im Plan ergänzt.

Art. 13 - Dienstbarkeiten

1. Rechte Dritter an gemeinschaftlichen Anlagen

Den Eigentümern von Parz. Nr. 3663 und 1042 steht das Fuss- und Fahrwegrecht über alle Wege auf Parz. 1043 zu (gelbe bzw. gelb-schraffierte Einzeichnung im Situationsplan).

2. Rechte der Stockwerkeigentümergeinschaft an fremden Grundstücken

Zu Gunsten der Parz. 1043 bestehen folgende Dienstbarkeiten:

- a) Ausschliessliche Benützung von 8 Autoabstellplätzen auf Parz. 3633
Diese Autoabstellplätze werden gem. Ziff. 12 g einzelnen Stockwerkeinheiten zugewiesen und mit ihnen verbunden.
- b) Benützung von 5 Autoabstellplätzen in der Tiefgarage auf Parz. 1042
Dieser Dienstbarkeit kommt erst nach Erstellung der Tiefgarage, woran sich die Stockwerkeigentümerschaft finanziell beteiligen müsste, praktische Bedeutung zu. Ueber deren Benützung entscheidet zur gegebenen Zeit die Stockwerkeigentümergeinschaft.
- c) Mitbenützung eines Containerabstellplatzes auf Parz. 3663
- d) Mitbenützung des Kinderspielplatzes auf Parz. 1042
- e) Fuss- und Fahrwegrechte über die Parz. 1042 und 3633

Betrieb und Unterhalt

Art. 14 - Allgemeine Regelung

Betrieb und Unterhalt sowie die Erneuerung von gemeinschaftlichen Bauteilen und Einrichtungen gehen entsprechend ihren Wertquoten zu Lasten aller Stockwerkeigentümer.

Gemeinschaftliche Kosten sind insbesondere:

- Auslagen für Betrieb, laufende Reparaturen und Erneuerungen der gemeinschaftlichen Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Aussenanlagen, Prämien der gemeinschaftlichen Versicherungen;
- Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungsarbeiten und Umbauten einschliesslich der Beiträge für den Erneuerungsfonds;
- die den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegten öffentlich-rechtlichen Beiträge und Steuern;
- die Kosten der Verwaltungstätigkeit und des Hauswartes, insbesondere die Entschädigung, welche der Verwaltung gemäss Vereinbarung auszurichten ist.

Ebenso werden von der Gemeinschaft die Kosten der jeweils von ihr zu beschliessenden periodischen Erneuerung der Aussenanstriche folgender zum Sonderrecht bzw. ausschliesslichem Benützungsrecht der Miteigentümer gehörenden Wohnungsteile übernommen:

- Fenster, Jalousien, Rolladen, Garagetore, Balkonaussenwände, Aussenseite der Wohnungstüren.

Art. 15 - Heizung

Die Betriebs- und Unterhaltskosten der Heizung und der Warmwasseraufbereitung mit allen zugehörigen Anlagen (Oeltank, Kamin etc.) werden ~~wie~~ unter den Wohnungs-Stockwerkeigentümern Nr. 1 - 16 im gleichen Verhältnis, in dem die m³-Rauminhalte der Wohnungen zueinander stehen, aufgeteilt.

Art. 16

Die Kosten für

- Kehrichtabfuhr
- = Kabelfernseh- und Rundspruchgebühren

werden zu gleichen Teilen auf die 16 Wohnungen verteilt.

Art. 17 - Räume und Anlagen mit ausschliesslichen Benützungsrechten

Der Ausbau von gemeinschaftlichen Räumen, an denen ausschliessliche Benützungsrechte bestehen, gehen ganz zu Lasten der berechtigten Stockwerkeigentümer und werden unter ihnen nach Massgabe der beteiligten Stockwerkeinheiten aufgeteilt.

Die Betriebs-, Unterhalts- und Erneuerungskosten dieser Räume trägt die Stockwerkeigentümergeinschaft.

Art. 18

Für den Unterhalt der im Sonderrecht stehenden Gebäudeteile und Anlagen hat der jeweilige Eigentümer vorbehältlich Art. 14 letzter Absatz selber aufzukommen.

Art. 19

An die Unterhalts- und Betriebskosten ist für jede Stockwerkeinheit aufgrund des von der Stockwerkeigentümerversammlung beschlossenen Budgets vierteljährlich zum voraus eine Anzahlung zu leisten.

Art. 20 - Erneuerungsfonds

Zur Verteilung der Kosten grösserer Unterhaltsarbeiten auf mehrere Jahre wird ein Erneuerungsfonds geschaffen, über dessen Verwendung die Eigentümerversammlung beschliesst.

Die Speisung dieses Fonds wird jährlich von der ordentlichen Generalversammlung für das nächste Geschäftsjahr festgelegt.

Der Fonds und die Fondserträge gehören der Gemeinschaft. Die einbezahlten Beträge werden einem Stockwerkeigentümer, der seine Wohnung verkauft, nicht zurückbezahlt. Hingegen kann sich der Verkäufer seinen Anteil am Erneuerungsfonds vom Käufer vergüten lassen.

Art. 21 - Versicherung

Alle Gebäudeversicherungen sowie die Hauseigentümerhaftpflichtversicherung sind Sache der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer. Ein Stockwerkeigentümer, der seine Stockwerkeinheit mit ausserordentlichen Aufwendungen ausgebaut hat, muss, um die entsprechende Schadendeckung zu erlangen, einen zusätzlichen Prämienanteil entrichten oder auf eigene Rechnung zusätzliche Versicherungen abschliessen.

Verwaltung

Art. 22 - Allgemeines

Mit der Verwaltung ist eine natürliche oder juristische Person zu beauftragen.

Art. 23 - Aufgaben

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

Sie hat insbesondere die gewöhnlichen Verwaltungshandlungen im Sinne von Art. 647 a ZGB vorzunehmen und die erforderlichen Versicherungen abzuschliessen (Gebäudehaftpflicht-, Feuer- und Wasserschadenversicherung).

Des weitern hat sie alle Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten im Sinne von Art. 647 c ZGB zu veranlassen und zu überwachen, soweit dies für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Anlagen nötig ist. Vorbehältlich der dringlichen Massnahmen zur Abwehr oder Beseitigung von Schädigungen hat sie sich dabei an das Budget zu halten.

Sie ist verpflichtet, die Garantiewerke zu veranlassen und deren Ausführungen zu überwachen.

Sie hat der Eigentümerversammlung alljährlich einen Bericht über die Geschäftsführung zu erstatten und die Jahresrechnung sowie ein Budget vorzulegen.

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

Die Verwaltung hat den aus den Beiträgen der Stockwerkeigentümer zu äufnenden Erneuerungsfonds zu verwalten.

Den gesamten Geldverkehr wickelt die Verwaltung über die Konten der Eigentümerversammlung bei Banken oder über Postcheck ab. Der Verwaltung obliegt die gute Führung aller Bücher und Register der Gemeinschaft sowie die Ordnung und Aufbewahrung des gesamten Bestandes an Büchern, Plänen und Akten.

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

Art. 24 - Wahl

Die Verwaltung wird von den Stockwerkeigentümern nach Massgabe von Art. 32 gewählt.

Art. 25 - Abberufung

Die Verwaltung kann bei Vorliegen wichtiger Gründe abberufen werden. Liegen die wichtigen Gründe nicht bei ihr selbst, so bleiben ihr Schadenersatzansprüche jeder Art vorbehalten.

Lehnt die Eigentümerversammlung die Abberufung der Verwaltung aus wichtigen Gründen ab, so kann jeder Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist die richterliche Abberufung und Ersetzung verlangen.

Eigentümerversammlung

Art. 26 - Ordentliche und ausserordentliche Versammlungen

Die Eigentümerversammlung findet ordentlicherweise einmal im Jahr statt, und zwar innert sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres, welches jeweils am 30. September eines Jahres endet.

Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft die Verwaltung es für nötig erachtet, oder wenn fünf Stockwerkeigentümer es verlangen.

Art. 27 - Einberufung

Die Versammlung wird von der Verwaltung einberufen. Die Stockwerkeigentümer sind schriftlich unter Beachtung einer 14-tägigen Frist 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 spätestens 5 Tage vor der Versammlung allen Stockwerkeigentümern zu eröffnen. Ueber Anträge, die nicht in der vorbeschriebenen Weise bekannt gemacht wurden, kann die Versammlung nur bei Einstimmigkeit sowie wenn alle Stockwerkeigentümer vertreten sind, Beschluss fassen.

Art. 28 - Vorsitz und Protokoll

Die Versammlung wird von der Verwaltung geleitet. Die Versammlung kann indessen mit der einfachen Mehrheit der vertretenen Stockwerkeinheiten eine andere Versammlungsleitung bestimmen.

Für jede Versammlung muss ein Protokollführer bezeichnet werden, der nicht Stockwerkeigentümer zu sein braucht. Das Protokoll ist nach erfolgter Genehmigung vom Protokollführer und vom Vorsitzenden zu unterzeichnen. Es ist von der Verwaltung oder von dem den Vorsitz führenden Stockwerkeigentümer aufzubewahren.

Art. 29 - Beschlussfähigkeit

Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn 15 Stockwerkeinheiten die zugleich mehr als 500/1000 Miteigentum umfassen, 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.

Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn 9 Stockwerkeinheiten vertreten sind.

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

Stockwerkeigentümer, die ihren Wohnsitz im Ausland haben, haben einen ständigen Vertreter im Inland zu ernennen und diesen Vertreter der Verwaltung bekanntzugeben.

Art. 30 - Stimmrecht

Jeder Stockwerkeigentümer verfügt in der Eigentümerversammlung über so viele Stimmen, als ihm Stockwerkeinheiten gehören.

Art. 31 - Kompetenzen

Die Eigentümerversammlung beschliesst in allen Angelegenheiten der Gemeinschaft, soweit nicht durch Gesetz, Begründungsakt oder durch dieses Reglement die Zuständigkeit der Verwaltung gegeben ist.

Art. 32 - Beschlussfassung mit einfacher Mehrheit

Für sämtliche Beschlüsse, für welche keine besondere Mehrheit vorgeschrieben ist, ist die einfache Mehrheit der vertretenen Stockwerkeinheiten erforderlich. Dazu gehören insbesondere:

- a) Genehmigung des Geschäftsberichtes und der Jahresrechnung;
- b) Genehmigung des Budgets;
- c) Wahl der Verwaltung;
- d) Entlastung der Verwaltung;
- e) die Beschlüsse über die Durchführung der zur Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit des Grundstücks und des Gebäudes nötigen Unterhalts-, Reparatur- und Erneuerungsarbeiten i.S. von Art. 647 c ZGB, die über das Budget hinausgehen und von der Verwaltung wegen ihrer Dringlichkeit nicht schon von sich aus angeordnet werden mussten;
- f) gewöhnliche Verwaltungshandlungen i.S. von Art. 647 a ZGB, sofern keine Verwaltung bestellt ist.

Art. 33 - Beschlussfassung mit qualifizierter Mehrheit

Eine Mehrheit von 15 Stockwerkeinheiten, die zugleich mindestens 500/1000 Miteigentum umfassen, ist erforderlich für folgende Beschlüsse:

- a) Aenderung des Verwaltungsreglementes, wobei aber gegen den Willen eines Berechtigten die seiner Stockwerkeinheit zustehenden ausschliesslichen reglementarischen Benutzungsrechte (Art. 12) nicht abgeändert oder aufgehoben werden dürfen und ausserdem Art. 34 lit. c ausdrücklich vorbehalten bleibt;
- b) Abberufung der Verwaltung aus wichtigen Gründen;
- c) Einleitung eines Prozesses auf Ausschliessung eines Stockwerkeigentümers im Sinne von Art. 649 b ZGB;

- d) wichtigere Verwaltungshandlungen i.S. von Art. 647 b ZGB;
- e) bauliche Massnahmen, die nützlich, aber nicht notwendig sind;
- f) die Begründung oder Löschung von Grunddienstbarkeiten und Grundlasten, zu Lasten oder zu Gunsten der Gesamtliegenschaft, soweit nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen einer solchen mehrheitlichen Beschlussfassung entgegenstehen;
- g) die Veräusserung von Teilen der unüberbauten Grundstückfläche zur Vornahme von Grenzbereinigungen sowie von öffentlichen Bauten, für welche das Expropriationsrecht gegeben ist, soweit nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen einer solchen mehrheitlichen Beschlussfassung entgegenstehen;
- h) Aenderung des Begründungsaktes sowie jener Teile des Reglementes, die im Begründungsakt festgelegt sind (vgl. Ziff. V des Begründungsaktes), wobei aber gegen den Willen eines Berechtigten die ihn unmittelbar berührenden Rechte, welche im Begründungsakt enthalten sind, nicht abgeändert oder aufgehoben werden dürfen.

Art. 34 - Einstimmigkeit

Einstimmigkeit ist erforderlich

- a) für Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung, der Bequemlichkeit des Gebrauchs oder Anschaulichkeit der Sache dienen (luxuriöse Aufwendungen);
- b) die Aenderung von Art. 33 lit. a dieses Verwaltungsreglementes.

Art. 35 Schriftliche Beschlussfassung

Die Stockwerkeigentümer können bei Einstimmigkeit durch schriftliche Erklärung aller Stockwerkeigentümer ohne Versammlung Beschluss fassen.

Ausschluss von Stockwerkeigentümern

Art. 36 - Allgemeine Ausschlussgründe

Ein Stockwerkeigentümer kann aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn er seine Pflichten gegenüber der Gemeinschaft gröblich und fortgesetzt verletzt oder wenn er selber oder Personen, denen er den Gebrauch seiner Stockwerkeinheit oder einzelner Räume derselben überlassen hat, oder für die er einzustehen 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. 37 - Spezielle Ausschlussgründe

Im besonderen kann ein Ausschluss aus folgenden Gründen erfolgen:

1. wenn der Stockwerkeigentümer die Verpflichtung zur ordnungsgemässen Instandhaltung der ihm gehörenden Stockwerkeinheit 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 zu ihm gehörende 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 unmöglich machen;
5. wenn er die wiederholte Aufforderung des Verwalters oder eines sonstigen Vertreters der Gemeinschaft missachtet, Personen, denen er seine Stockwerkeinheit oder Teile derselben zum Gebrauch überlassen hat, wegen ihres unerträglichen Verhaltens innert nützlicher Frist aus dem Hause zu entfernen (vgl. Art. 5).

Art. 38 - Verfahren

Der Ausschluss eines Stockwerkeigentümers erfolgt durch richterliches Urteil auf Klage im ordentlichen Verfahren, welche mit einer Mehrheit von 13 Stockwerkeinheiten, die mindestens 800/1000 Miteigentum umfassen, beschlossen wird (vgl. Art. 29 c).

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 angesetzten Frist veräußert wird, dessen öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die Zwangsversteigerung von Grundstücken an.

Baden, den 2. Oktober 1986

Die Grundeigentümerin:

Elon Neuenhof AG

