

Benutzungs- und Verwaltungsreglement

STOCKWERKEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

"RAMUGE"

Route de Pra 21
1993 Veysonnaz

Inhaltsverzeichnis

1.	Aufteilung des Eigentums	5
1.1.	Gegenstand des Stockwerkeigentums.....	5
1.2.	Aufteilung der Liegenschaft	5
1.3.	Änderungen an der Wertquote	5
1.4.	Sonderrecht	5
1.5.	Gemeinschaftliche Teile	6
2.	Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen	6
2.1.	Grundsatz	6
2.2.	Beschränkung des Nutzungsrechtes.....	6
2.3.	Pflicht zum Unterhalt der Stockwerkeigentumseinheit	7
2.4.	Zutrittsrecht zu den Stockwerkeigentumseinheiten und Duldung von Arbeiten	8
2.5.	Verantwortlichkeit für die Bewohner und Benutzer der Stockwerkeigentumseinheit.....	8
2.6.	Überlassung des Gebrauchs an Dritte.....	8
3.	Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen	8
3.1.	Benutzung im Allgemeinen	8
3.2.	Ausschliessliche Benutzungsrechte.....	9
3.2.1.	Allgemein.....	9
3.2.2.	Terrassen, Balkone, Gartensitzplätze/Gartenanteile	10
3.3.	Gefahrenabwehr und Schadenmeldepflicht	10
3.4.	Hausordnung	10
4.	Gemeinschaftliche Kosten	11
4.1.	Begriff der gemeinschaftlichen Kosten.....	11
4.2.	Grundsatz für die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten	11
4.3.	Vom Grundsatz abweichende Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten	11
4.3.1.	Kostenverteilung gemäss Schlüssel des Rechnungsstellers.....	11
4.3.2.	Ausschliessliche Benutzungsrechte	11
4.3.3.	Fenster, Storen, Rollläden	12
4.4.	Erneuerungsfonds	12
4.5.	Abrechnung, Kostenvoranschlag und Einzug der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten.....	12
4.6.	Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten	13
4.7.	Verrechnungsverbot.....	13
5.	Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten an der Liegenschaft	13
5.1.	Notwendige und dringliche Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten	13
5.2.	Nützliche bauliche Massnahmen.....	14
5.3.	Der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienende bauliche Massnahmen.....	14

5.4. Garten- und Umgebungsarbeiten.....	14
5.5. Zerstörung des Gebäudes	14
6. Verwaltung	15
6.1. Träger der Verwaltung	15
6.2. Zuständigkeit der Versammlung der Stockwerkeigentümer	15
6.3. Einberufung und Leitung der Versammlungen	15
6.4. Beschlussfähigkeit	16
6.5. Ausübung des Stimmrechts.....	16
6.6. Stimmrecht bei Nutzniessung	16
6.7. Beschlussfassung im Allgemeinen.....	17
6.8. Zirkularbeschlüsse.....	17
6.9. Qualifiziertes Mehr	17
6.10. Einstimmigkeit.....	17
6.11. Zwingende gesetzliche Bestimmungen.....	18
6.12. Anfechtung von Beschlüssen der Stockwerkeigentümergeinschaft.....	18
6.13. Vorstand.....	18
6.14. Revisoren.....	18
6.15. Wahl und Abberufung der Verwaltung	19
6.16. Vertrag mit der Verwaltung.....	19
6.17. Aufgaben und Befugnisse der Verwaltung im Allgemeinen.....	19
6.18. Einzelne Befugnisse und Aufgaben der Verwaltung.....	19
6.19. Vertretung der Gemeinschaft.....	20
6.20. Zustellungen an die Stockwerkeigentümer	20
6.21. Versicherung des Gebäudes	20
7. Änderungen im Bestand der Stockwerkeigentümer und Aufhebung des Stockwerkeigentums.....	21
7.1. Veräußerung und Belastung	21
7.2. Rechtsstellung des Erwerbers	21
7.3. Ausschluss eines Stockwerkeigentümers.....	21
7.4. Ausschluss von anderen Berechtigten.....	21
7.5. Aufhebung des Stockwerkeigentums	21
8. Verschiedenes.....	22
8.1. Anmerkung des Reglements.....	22
8.2. Abänderung des Reglements	22
8.3. Verweis auf die gesetzlichen Bestimmungen	22
Anhang A – Eigentümerverzeichnis	23
Anhang B – Kompetenzenreglement für den Vorstand.....	24
1. Vorstand	24
2. Kompetenzen.....	24

2.1. Allgemein.....	24
2.2. Aufgaben	24
2.3. Vertretung nach aussen	24

1. Aufteilung des Eigentums

1.1. Gegenstand des Stockwerkeigentums

¹An der Liegenschaft Kat. Nr. 640, Grundbuchamt Sion, mit dem Mehrfamilienhaus Route de Pra Nr. 21 in Veysonnaz, besteht Stockwerkeigentum im Sinne der Art. 712a ff. ZGB.

²Jede Stockwerkeigentumseinheit ist ein Miteigentumsanteil an der oben genannten Liegenschaft, mit dem das Sonderrecht verbunden ist, bestimmte Teile des Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen. Das Sonderrecht ist mit dem betreffenden Miteigentumsanteil untrennbar verbunden.

1.2. Aufteilung der Liegenschaft

¹Die Liegenschaft ist gemäss Eintrag im Grundbuch in die in Beiblatt A aufgeführten Stockwerkeigentumseinheiten aufgeteilt, für welche je ein eigenes Grundbuchblatt besteht.

²Die räumliche Ausscheidung der Stockwerkeigentumseinheiten (Sonderrecht) ergibt sich aus den Aufteilungsplänen, welche Bestandteil des Begründungsaktes und dieses Reglements sind.

³Änderungen in der Zuteilung einzelner zu Sonderrecht zugeschiedener Räume bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung der Stockwerkeigentümergeinschaft (Ziff. 6.7.). Gleiches gilt für die Übertragung von ausschliesslichen Benutzungsrechten zwischen Stockwerkeigentümern.

⁴Für die Aufteilung einer Stockwerkeigentumseinheit in mehrere Einheiten braucht es die Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer. Gleiches gilt für die Zusammenlegung von Stockwerkeigentumseinheiten.

1.3. Änderungen an der Wertquote

Änderungen an der Wertquote bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung der Stockwerkeigentümergeinschaft (Ziff. 6.7.).

1.4. Sonderrecht

¹Das Sonderrecht umfasst die zur betreffenden Stockwerkeigentumseinheit gehörenden Räume und Einrichtungen. Lage und Grösse der Räume ergeben sich aus dem Begründungsakt und den Aufteilungsplänen. Wo die tatsächliche bauliche Situation von den Plänen abweicht, geht erstere vor.

²Gegenstand des Sonderrechts sind insbesondere:

- a) die inneren Zwischenwände, soweit sie keine tragende Funktion haben;
- b) die Fussbodenbeläge und die Deckenverkleidungen bzw. der Deckenverputz;
- c) die Wandverkleidungen bzw. der Wandverputz gegen die im Sonderrecht stehenden Räume;
- d) die Türen, wobei das optische Erscheinungsbild der Aussenseiten der Abschlussüren zu den gemeinschaftlichen Teilen ohne Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft nicht verändert werden darf;
- e) die eingebauten Schränke;
- f) die Küchen-, Bad- und Toiletteneinrichtungen;

- g) die Leitungen (Wasser, Abwasser, Heizung, Strom, Radio/TV etc.) inkl. allem Zubehör (Ventile, Absperrhahnen, Heizkörper, Sicherungen etc.) von ihren Abzweigungen von der gemeinschaftlichen Leitung an.

1.5. Gemeinschaftliche Teile

¹Gemeinschaftlich sind der Grund und Boden der Liegenschaft sowie alle Anlagen, Gebäudeteile und Einrichtungen, die nicht ausdrücklich zu Sonderrecht ausgeschieden sind. Dazu gehören insbesondere:

- a) die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind;
- b) alle Anlagen und Einrichtungen, die auch anderen Stockwerkeigentümern dienen, gleichgültig ob sich diese innerhalb oder ausserhalb der Räume, an denen Sonderrecht besteht, befinden;
- c) Teile, welche die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen.

²Gemeinschaftlich sind ferner die für den Unterhalt der Liegenschaft gebildeten Rückstellungen, die Brennstoffvorräte sowie die Apparate und Gerätschaften für Reinigung und Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile.

2. Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen

2.1. Grundsatz

¹In der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung der eigenen Räume ist der Stockwerkeigentümer frei, soweit dies mit den Rechten jedes andern Stockwerkeigentümers und den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist oder dieses Reglement keine Einschränkungen enthält. Neue, zusätzliche Einschränkungen des Sonderrechts können nur mit Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer beschlossen werden.

²Innerhalb der Stockwerkeigentumseinheit kann der Stockwerkeigentümer Bauteile beseitigen oder umgestalten, soweit dadurch der Bestand, die konstruktive Gliederung oder die Festigkeit des Gebäudes, die Räume anderer Stockwerkeigentümer sowie das äussere Erscheinungsbild der Liegenschaft nicht berührt werden. Vorbehalten bleiben ferner die baupolizeilichen Bestimmungen.

³Jede bauliche Änderung ist vorgängig der Verwaltung zu melden. Fehlt eine solche, sind sämtliche Stockwerkeigentümer zu informieren.

⁴Die Stockwerkeigentumseinheiten sind grundsätzlich für Wohnzwecke zu nutzen. Eine gleichzeitige Nutzung für eine stille gewerbsmässige Tätigkeit ohne regelmässigen Publikumsverkehr, durch welche die anderen Stockwerkeigentümer nicht beeinträchtigt werden, ist im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Vorschriften gestattet, sofern dieses Reglement nichts anderes bestimmt.

⁵Die Nebenräume dürfen nur ihrer Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden.

2.2. Beschränkung des Nutzungsrechtes

¹Untersagt ist jede Nutzung oder Veränderung der Räume einer Stockwerkeigentumseinheit, wodurch gemeinschaftliche Bauteile beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden, der Wert oder das gute und einheitliche Aussehen der Liegenschaft leidet oder andere Bewohner durch übermässige Einwirkung belästigt oder geschädigt werden können.

²Im Besonderen ist es untersagt:

- a) die Böden übermässig zu belasten;
- b) feuergefährliche oder explosive Stoffe in Mengen, welche das haushaltsübliche Mass übersteigen, aufzubewahren;
- c) Feuchtigkeit und Nässe entstehen zu lassen oder zu dulden, die sich auf die Liegenschaft oder Teile davon nachteilig auswirken könnten;
- d) den zur Stockwerkeigentumseinheit gehörenden Teilen durch die Art der Benutzung eine äussere Erscheinung zu geben, die das gute und einheitliche Aussehen der Liegenschaft beeinträchtigen könnte;
- e) Aufschriften, Reklamevorrichtungen und dergleichen an den zur Stockwerkeigentumseinheit gehörenden Räumen, Bauteilen oder Einrichtungsgegenständen so anzubringen, dass sie von aussen sichtbar sind;
- f) die Vorkehrungen für den Schallschutz und die Wärmedämmung in irgendeiner Form zu mindern. Dies gilt insbesondere für Änderungen an Bodenbelägen, Vormauerungen, Leitungen, Leitungsisolationen, Einbauten etc.;
- g) übermässige Einwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigung, Geruch, Lärm, Schall, Erschütterungen, Personenverkehr etc., auf die anderen Nutzer der Liegenschaft zu verursachen;
- h) sexgewerbliche Tätigkeiten (Sex-Shop jeder Art, Kabarett, Massage-Salon, Escort-Service, Bordellbetrieb, Prostitution etc.) auszuüben.

2.3. Pflicht zum Unterhalt der Stockwerkeigentumseinheit

¹Die Stockwerkeigentümer sind verpflichtet, die Räumlichkeiten und Einrichtungen, die im Sonderrecht stehen, auf ihre Kosten so zu unterhalten, dass das Gebäude ein gutes und einheitliches Aussehen bewahrt und in einwandfreiem Zustand bleibt.

²Darüber hinaus sind die Stockwerkeigentümer auch verpflichtet, für den Unterhalt der ihren Stockwerkeigentumseinheiten dienenden Fenster, Storen und Rollläden zu sorgen. Die Erneuerung dieser Teile ist jedoch Sache der Gemeinschaft, wobei die Kosten aber von den Eigentümern derjenigen Stockwerkeigentumseinheiten zu tragen sind, denen die vorerwähnten Teile dienen (vgl. Ziff. 4.3.3).

³Sofern Stockwerkeigentümer die vorerwähnten Unterhaltsarbeiten unterlassen, kann die Vornahme der erforderlichen Arbeiten nach vorangegangener Anzeige auf Kosten des säumigen Stockwerkeigentümers durch die Verwaltung veranlasst werden.

⁴Gegenüber einer solchen Anordnung kann der betroffene Stockwerkeigentümer innert 10 Tagen seit Kenntnisnahme den Entscheid der Stockwerkeigentümergeinschaft anrufen, die über die Vornahme der betreffenden Arbeiten mit Mehrheitsbeschluss (Ziff. 6.7.) entscheidet.

⁵In jedem Fall haftet der Stockwerkeigentümer sowohl der Stockwerkeigentümergeinschaft als auch jedem einzelnen Stockwerkeigentümer für Schäden, die durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Instandhaltungspflichten an deren Räumlichkeiten oder am gemeinschaftlichen Eigentum entstanden sind.

⁶Darüber hinaus haftet ein Stockwerkeigentümer auch unabhängig von einem Verschulden für Schäden, welche durch Teile, Anlagen und Installationen verursacht werden, welche sich in seinem Sonderrecht befinden.

2.4. Zutrittsrecht zu den Stockwerkeigentumseinheiten und Duldung von Arbeiten

¹Der Stockwerkeigentümer hat der Verwaltung und anderen Beauftragten der Gemeinschaft den Zutritt und den Aufenthalt in seinen Räumen zum Zweck der Feststellung und Behebung von Schäden bzw. Schadensursachen sowie zur Vornahme der Arbeiten gemäss Ziff. 2.3. Abs. 3 zu gestatten.

²Gleiches gilt für die Vornahme von Erneuerungs- und Umbauarbeiten an gemeinschaftlichen Teilen.

³Die Räume des Stockwerkeigentümers sollen mit möglicher Rücksichtnahme und nicht zur Unzeit beansprucht werden. Termine sind mit dem Stockwerkeigentümer mindestens 48 Stunden im Voraus zu vereinbaren, sofern nicht besondere Dringlichkeit vorliegt.

⁴Ein Entschädigungsanspruch gegenüber der Gemeinschaft besteht nicht.

2.5. Verantwortlichkeit für die Bewohner und Benutzer der Stockwerkeigentumseinheit

¹Der 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 durch Vertrag oder sonst wie den Aufenthalt in seiner Stockwerkeigentumseinheit oder deren Gebrauch gestattet hat.

²Vom Stockwerkeigentümer, dessen Mieter die Gemeinschaftsordnung missachtet, kann, wenn wiederholte Ermahnungen fruchtlos bleiben, verlangt werden, dass er den Mietvertrag durch Kündigung aus wichtigen Gründen auflöst.

2.6. Überlassung des Gebrauchs an Dritte

¹Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die Verwaltung zu orientieren, wenn er seine Stockwerkeigentumseinheit Dritten während längerer Zeit ganz oder teilweise zum Gebrauch überlässt.

²Die regelmässige, gewerbsmässige Kurzzeitvermietung bedarf der vorgängigen Bewilligung der Stockwerkeigentümergeinschaft (Ziff. 6.9.)

3. Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen

3.1. Benutzung im Allgemeinen

¹Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, die gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen ihrem Zweck entsprechend zu benutzen, soweit dies mit den Rechten der andern Stockwerkeigentümer und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist und dieses Reglement keine Einschränkungen enthält.

²Nicht gestattet ist namentlich:

- a) irgendwelche Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen, Anlagen oder Einrichtungen der Liegenschaft vorzunehmen;
- b) in gemeinschaftlichen Teilen, namentlich in Hauseingängen, Treppenhäusern und Korridoren irgendwelche Gegenstände zu lagern, abzustellen oder an den Wänden anzubringen;

- c) Namen- und Firmenschilder an anderen als an den dafür vorgesehenen Stellen und in anderer als der von der Stockwerkeigentümergeinschaft vorgeschriebenen Grösse, Ausführung und Anordnung anzubringen.

³In der Benutzung der gemeinschaftlichen Teile, Anlagen und Einrichtungen haben sich die Stockwerkeigentümer und die übrigen Bewohner und Benutzer jeder zweckfremden, übermässigen oder unnötigen Beanspruchung zu enthalten. Die Benutzung der gemeinschaftlichen Teile hat so zu erfolgen, dass die anderen Nutzer der Liegenschaft weder durch übermässige Einwirkung belästigt noch geschädigt werden.

⁴Das freie Laufenlassen von Tieren auf bzw. in den gemeinschaftlichen Teilen bedarf der vorgängigen Bewilligung der Stockwerkeigentümergeinschaft (Ziff. 6.7.).

⁵Die einzelnen Stockwerkeigentümer haben kein Zutrittsrecht zu Räumen mit gemeinschaftlichen technischen Anlagen und Einrichtungen (Heizung, Lüftung, Technikraum etc.) sowie zum Hauswartzraum. Der Zutritt zu diesen Räumen, Anlagen und Einrichtungen wird durch die Verwaltung geregelt. Fehlt eine Verwaltung, hat die Stockwerkeigentümergeinschaft über das Zutrittsrecht zu beschliessen (Ziff. 6.7.). Den Stockwerkeigentümern ist es untersagt, an gemeinschaftlichen technischen Anlagen und Einrichtungen eigenmächtig irgendwelche Manipulationen (Einstellungen, Änderungen etc.) vorzunehmen, auch wenn diese frei zugänglich sind.

⁶Für alle Stockwerkeigentümer gleichermaßen gültige Nutzungsvorschriften kann die Stockwerkeigentümergeinschaft mit qualifiziertem Mehr (Ziff. 6.9.) beschliessen. Beschlüsse, durch welche das allgemeine Mitbenutzungsrecht auf irgendeine Art und Weise ausgeschlossen oder verunmöglicht wird, bedürfen darüber hinaus der Zustimmung aller direkt betroffenen Stockwerkeigentümer (vgl. Ziff. 3.4. Abs. 1).

3.2. Ausschliessliche Benutzungsrechte

3.2.1. Allgemein

¹In den Aufteilungsplänen sind diejenigen Flächen, an welchen ausschliessliche Benutzungsrechte bestehen, schraffiert in derselben Farbe eingezeichnet, wie die Stockwerkeigentumseinheiten, deren Eigentümern die Benutzungsrechte zustehen.

²Diese ausschliesslichen Benutzungsrechte können ohne die Zustimmung der berechtigten Eigentümer weder geändert noch aufgehoben werden. Sie können auch unter den Stockwerkeigentümern nur mit Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft (Ziff. 6.7.) abgetreten oder getauscht werden.

³Ausschliessliche Benutzungsrechte können nur mit der Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer begründet werden.

⁴Der jeweils berechnete Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die ihm zur ausschliesslichen Benutzung überlassenen Flächen und die dazugehörenden Bauteile, Anlagen und Einrichtungen (u.a. Sonnenstoren), soweit sie nur oder überwiegend ihm dienen, auf eigene Kosten zu unterhalten, so dass sie sich stets in einem dem Charakter der Liegenschaft entsprechenden, gepflegten Zustand befinden (vgl. Ziff. 4.3.3.).

⁵Trotz der ausschliesslichen Benutzungsrechte handelt es sich bei den fraglichen Flächen und den dazugehörenden Bauteilen, Anlagen und Einrichtungen nach wie vor um gemeinschaftliche Teile, an denen eigenmächtig keine Eingriffe vorgenommen werden dürfen. Ausgenommen davon sind lediglich Arbeiten, welche für den Unterhalt erforderlich sind.

⁶Ziffer 2.4. (Zutrittsrecht zu den Stockwerkeigentumseinheiten und Duldung von Arbeiten) gilt sinngemäss auch für Bereiche mit ausschliesslichen Benutzungsrechten.

3.2.2. Terrassen, Balkone, Gartensitzplätze/Gartenanteile

¹Müssen für Unterhalts-, Wiederherstellungs- oder Erneuerungsarbeiten an gemeinschaftlichen Bauteilen die Nutzsichten (Plattenbeläge, Holzroste etc.) der im ausschliesslichen Benutzungsrecht stehenden Terrassen, Balkone oder Sitzplätze entfernt werden, hat der berechtigte Stockwerkeigentümer auf eigene Kosten für die Räumung der Fläche sowie das Entfernen der Nutzsichten zu sorgen. Zudem hat er für die Kosten des Neuverlegens der Nutzsicht selbst aufzukommen.

²Das Anbringen eines Sichtschutzes an oder hinter den Balkon- und Terrassengeländern bedarf der vorgängigen Bewilligung der Stockwerkeigentümergeinschaft (Ziff. 6.7.).

³Auf den Terrassen und Balkonen dürfen Pflanzen aller Art nur in einzelnen Pflanztrögen gepflanzt bzw. aufgestellt werden. Das Anbringen von Pflanzkisten und -trögen an der Aussenseite der Terrassen und Balkone ist nicht gestattet.

⁴An den zur ausschliesslichen Benutzung überlassenen Gartensitzplätzen/Gartenanteilen dürfen keine Änderungen vorgenommen werden, welche den Charakter der Gartenanlage ändern. Insbesondere dürfen keine Büsche und Bäume gepflanzt oder entfernt und keine Erdbewegungen vorgenommen werden. Die Rasenflächen müssen als solche erhalten bleiben. Das Erstellen von Bauten jeglicher Art (Zäune, Cheminées, Pizzaöfen, Schwimmbecken, Gartenhäuschen etc.) muss vorgängig von der Stockwerkeigentümergeinschaft bewilligt werden (Ziff. 6.9.). Zudem sind die öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten.

⁵Pflanzen sind so unter der Schere zu halten, dass die anderen Stockwerkeigentümer nicht übermässig beeinträchtigt werden. Insbesondere dürfen sie nicht über die Grenzen des ausschliesslichen Benutzungsrechts ragen und eine Höhe von 180 cm nie überschreiten.

⁶Jede Benutzung und Möblierung, wodurch das gute Aussehen der Liegenschaft leidet oder andere Bewohner durch übermässige Einwirkungen belästigt oder geschädigt werden können, ist untersagt.

3.3. Gefahrenabwehr und Schadenmeldepflicht

¹Stockwerkeigentümer, Hausbewohner oder Dritte, denen eine Stockwerkeigentümer seine Stockwerkeigentumseinheit zur Nutzung überlassen hat, die von Gefahren Kenntnis erlangen, welche der Liegenschaft oder Teilen derselben drohen, haben nach Vorkehr der dringlichen, sofort zu treffenden Massnahmen umgehend die Verwaltung oder, falls eine solche fehlt, die anderen Stockwerkeigentümer zu informieren.

²Jeder Stockwerkeigentümer hat das Recht, von sich aus auf Kosten der Stockwerkeigentümergeinschaft diejenigen dringlichen Massnahmen zu ergreifen, die sofort getroffen werden müssen, um die gemeinschaftliche Liegenschaft bzw. die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren.

3.4. Hausordnung

¹Nähere Vorschriften über die Benutzung der gemeinschaftlichen Teile können in einer Hausordnung aufgestellt werden. Sie wird auf Antrag der Verwaltung oder eines Stockwerkeigentümers durch die Stockwerkeigentümergeinschaft mit qualifiziertem Mehr beschlossen und abgeändert (Ziff. 6.9.). Soll das allgemeine Mitbenutzungsrecht auf irgendeine Art und Weise ausgeschlossen oder verunmöglicht werden, ist darüber hinaus die Zustimmung aller direkt betroffenen Stockwerkeigentümer erforderlich (vgl. Ziff. 3.1. Abs. 6).

²Die Hausordnung ist auch für Personen verbindlich, denen der Stockwerkeigentümer die im Sonderrecht stehenden Räume zur Benutzung überlassen hat.

4. Gemeinschaftliche Kosten

4.1. Begriff der gemeinschaftlichen Kosten

¹Gemeinschaftlich sind alle Kosten, die durch das gemeinschaftliche Eigentum sowie durch Benutzung, Unterhalt, Wiederherstellung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile, den Betrieb der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen und die gemeinschaftliche Verwaltung entstehen.

²Dazu gehören insbesondere:

- a) die Kosten für Unterhalt, Wiederherstellung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft;
- b) die Kosten des Betriebs, des Unterhalts, der Wiederherstellung und der Erneuerung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen;
- c) die Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten;
- d) die den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegten öffentlich-rechtlichen Abgaben und Steuern;
- e) die Prämien der gemeinschaftlichen Versicherungen;
- f) die Kosten der Verwaltung;
- g) die Entschädigung des Vorstandes;
- h) die Einlagen in den Erneuerungsfonds.

4.2. Grundsatz für die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten

¹Soweit im Nachstehenden keine abweichende Ordnung festgelegt wurde, werden die gemeinschaftlichen Kosten von den Stockwerkeigentümern im Verhältnis ihrer Wertquoten getragen.

²Ein Stockwerkeigentümer, der durch Umstände, die auf sein Verhalten zurückgehen, die gemeinschaftlichen Kosten erhöht, hat für die dadurch entstehenden Aufwendungen allein aufzukommen.

³Sind an einer Stockwerkeigentumseinheit mehrere Personen beteiligt, so haften sie für den betreffenden Kostenanteil solidarisch.

⁴Für die Änderung der hier festgelegten Kostenverteilungsschlüssel ist ein mit qualifiziertem Mehr (Ziff. 6.9.) gefasster Beschluss sowie die Zustimmung der von der Änderung betroffenen Stockwerkeigentümer erforderlich.

4.3. Vom Grundsatz abweichende Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten

4.3.1. Kostenverteilung gemäss Schlüssel des Rechnungsstellers

Werden Kosten vom Rechnungssteller nach einem bestimmten Schlüssel (z.B. pro Wohneinheit, pro Stockwerkeigentumseinheit, pro Anschluss etc.) in Rechnung gestellt, sind diese Kosten gemäss diesem Schlüssel weiter zu belasten.

4.3.2. Ausschliessliche Benutzungsrechte

Der jeweils berechnete Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die ihm zur ausschliesslichen Benutzung überlassenen Flächen und die dazugehörigen Bauteile, Anlagen und Einrichtungen, soweit sie nur oder überwiegend ihm dienen, auf eigene Kosten zu unterhalten, so dass sie sich stets

in einem dem Charakter der Liegenschaft entsprechenden, gepflegten Zustand zu befinden (vgl. Ziff. 3.2.1. Abs. 4).

4.3.3. Fenster, Storen, Rollläden

Die Stockwerkeigentümer sind verpflichtet, für den Unterhalt der ihren Stockwerkeigentumseinheiten dienenden Fenster, Storen und Rollläden zu sorgen. Die Erneuerung ist demgegenüber Sache der Gemeinschaft, wobei die Kosten jedoch von den Eigentümern der Stockwerkeigentumseinheiten zu tragen sind, denen die vorerwähnten Teile dienen (vgl. Ziff. 2.3. Abs. 2).

4.4. Erneuerungsfonds

¹Zur Bereitstellung der finanziellen Mittel für grössere Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten an gemeinschaftlichen Teilen wird ein Erneuerungsfonds gebildet.

²Der Erneuerungsfonds ist durch jährliche Einlagen zu äufnen, deren Höhe durch Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft (Ziff. 6.7.) festgesetzt wird, mindestens aber 0.4 % des Gebäudeversicherungswertes betragen muss, solange der Wert des Erneuerungsfonds weniger als 6 % des Gebäudeversicherungswertes beträgt. Die Beiträge der einzelnen Stockwerkeigentümer bemessen sich nach den Wertquoten. Die Beiträge sind bis zu einem neuen Beschluss weiter zu zahlen. Für den Einzug der Einlagen in den Erneuerungsfonds gelten Ziff. 4.5. Abs. 3 ff. sinngemäss.

³Aufwendungen zu Lasten des Erneuerungsfonds bedürfen eines Beschlusses der Stockwerkeigentümergeinschaft. Das erforderliche Quorum ist dasselbe, welches auch für die aus dem Erneuerungsfonds zu finanzierenden Aufwendungen erforderlich ist. Vorbehalten bleibt die Bevorschussung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten, für deren Bezahlung der Verwaltung andere Mittel nicht zur Verfügung stehen. Muss die Verwaltung ohne Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft auf Mittel des Erneuerungsfonds zurückgreifen, hat sie die Stockwerkeigentümer umgehend darüber zu orientieren.

⁴Für den Erneuerungsfonds ist ein separates, auf den Namen der Stockwerkeigentümergeinschaft lautendes Konto zu eröffnen. Die Stockwerkeigentümergeinschaft bestimmt mindestens ein Vorstandsmitglied, welche zusammen und je mit der Verwaltung für dieses Konto zeichnungsberechtigt sind.

⁵Dem Stockwerkeigentümer steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils am Erneuerungsfonds zu.

4.5. Abrechnung, Kostenvoranschlag und Einzug der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten

¹Die Verwaltung erstellt zusammen mit dem Vorstand jährlich zuhanden der Stockwerkeigentümersversammlung eine detaillierte Abrechnung über das vergangene sowie einen Kostenvoranschlag (Budget) für das laufende Geschäftsjahr.

²Die Abrechnung sowie die darauf basierende Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten auf die einzelnen Stockwerkeigentümer werden der Stockwerkeigentümergeinschaft jährlich zur Genehmigung vorgelegt (Ziff. 6.7.). Jährliche Überschüsse sind im Folgejahr dem Erneuerungsfonds gutzuschreiben.

³Die Stockwerkeigentümergeinschaft fasst jährlich einen Beschluss (Ziff. 6.7.) über den Kostenvoranschlag sowie darauf basierend über die von den einzelnen Stockwerkeigentümern zu bezahlenden Akontozahlungen. Die beschlossenen Akontozahlungen sind jeweils am ersten Tag eines jeden Semesters zur Zahlung fällig, und zwar solange, bis ein neuer Beschluss betreffend die Akontozahlungen gefasst wird.

⁴Die Verwaltung besorgt das Inkasso der Beiträge.

⁵Für nicht fristgerecht geleistete Zahlungen an die Gemeinschaft ist ab Datum der Fälligkeit ein Verzugszins von 5 % geschuldet.

⁶Beim Verkauf einer Stockwerkeigentumseinheit während des Jahres ist die Verwaltung nicht verpflichtet, eine Zwischenabrechnung zu erstellen. Schuldner der nicht durch die Akontozahlungen gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Stockwerkeigentümer am Jahresende. Ebenso werden allenfalls zu viel bezahlte Beiträge demjenigen Stockwerkeigentümer, welcher am Jahresende im Grundbuch eingetragen ist, gutgeschrieben. Die Abrechnung auf den Stichtag ist zwischen Verkäufer und Käufer nach der Genehmigung der Jahresrechnung durch die Stockwerkeigentümergeinschaft direkt vorzunehmen.

⁷Weitere Einzelheiten bezüglich des Abrechnungswesens sind im Verwaltungsvertrag festzulegen.

4.6. Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten

¹Für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen hat die Gemeinschaft Anspruch auf Eintragung eines Pfandrechtes an derjenigen Stockwerkeigentumseinheit, für welche die Forderungen ausstehend sind. Die Eintragung ist von der Verwaltung namens der Gemeinschaft nach vorgängiger Beschlussfassung durch die Stockwerkeigentümergeinschaft (Ziff. 6.7.) zu erwirken.

²Der 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.

³Pfand- und Retentionsrecht bestehen auch für Forderungen aus Bezug von Heizung und Warmwasser sowie für Ansprüche aus Ersatzvornahmen.

4.7. Verrechnungsverbot

Die Stockwerkeigentümer sind nicht berechtigt, Forderungen der Stockwerkeigentümergeinschaft mit eigenen Gegenforderungen zu verrechnen. Demgegenüber ist die Stockwerkeigentümergeinschaft berechtigt, eigene Forderungen mit Gegenforderungen der Stockwerkeigentümer zu verrechnen.

5. Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten an der Liegenschaft

5.1. Notwendige und dringliche Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten

¹Die Gemeinschaft hat alle für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft notwendigen Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten vornehmen zu lassen. Im Rahmen ihrer Zuständigkeit werden die Arbeiten von der Verwaltung in Absprache mit dem Vorstand in Auftrag gegeben. Im Übrigen werden sie durch Mehrheitsbeschluss (Ziff. 6.7.) beschlossen.

²Werden solche Arbeiten oder andere notwendige Verwaltungshandlungen von der Stockwerkeigentümergeinschaft nicht beschlossen, so kann jeder Stockwerkeigentümer vom Richter verlangen, dass er sie anordne oder die Verwaltung oder einen Dritten zur Anordnung und Durchführung ermächtige.

³Dringliche Massnahmen, die sofort getroffen werden müssen, um die Liegenschaft oder Teile derselben vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren, kann, wenn die Verwaltung nichts vorkehrt, nötigenfalls jeder Stockwerkeigentümer von sich aus ergreifen.

⁴Die Kosten solcher Massnahmen sind von den Stockwerkeigentümern nach Massgabe der Bestimmungen über die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten zu tragen.

5.2. Nützliche bauliche Massnahmen

¹Bauliche Massnahmen an der Liegenschaft, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit bezwecken (nützliche bauliche Änderungen), müssen mit qualifiziertem Mehr beschlossen werden (Ziff. 6.9.).

²Nützliche bauliche Massnahmen, die einem Stockwerkeigentümer den Gebrauch oder die Benutzung der Sache zum bisherigen Zweck erheblich und dauernd erschweren oder unwirtschaftlich machen, können ohne seine Zustimmung nicht durchgeführt werden.

³Verlangt eine solche nützliche bauliche Massnahme von einem Stockwerkeigentümer Aufwendungen, die ihm nicht zumutbar sind, insbesondere weil sie in einem Missverhältnis zum Wert seiner Stockwerkeigentumseinheit stehen, so kann sie ohne seine Zustimmung nur durchgeführt werden, wenn die übrigen Stockwerkeigentümer seinen Kostenanteil auf sich nehmen, soweit er den ihm zumutbaren Betrag übersteigt.

5.3. Der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienende bauliche Massnahmen

¹Bauliche Massnahmen, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung, der Ansehnlichkeit der Liegenschaft oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, dürfen nur mit Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer ausgeführt werden. Dies gilt auch für bauliche Massnahmen, welche für die gemeinschaftliche Liegenschaft keinen konkreten Nutzen bringen oder welche unwirtschaftlich sind.

²Sofern für einen nicht zustimmenden Stockwerkeigentümer nur eine vorübergehende Beeinträchtigung entsteht und die übrigen Stockwerkeigentümer ihm dafür Ersatz leisten und seinen Kostenanteil inklusive allfälliger Folgekosten übernehmen, können solche bauliche Massnahmen auch gegen seinen Willen ausgeführt werden, wenn eine qualifizierte Mehrheit (Ziff. 6.9.) dies beschliesst.

³Stockwerkeigentümer, die an die Kosten solcher baulichen Massnahmen keine Beiträge leisten, dürfen neugeschaffene Anlagen und Einrichtungen erst benutzen, wenn sie den entsprechenden Anteil an den ursprünglichen Kosten nachträglich erbracht haben.

5.4. Garten- und Umgebungsarbeiten

Die vorstehenden Bestimmungen sind sinngemäss auch auf Gartenarbeiten und die Gartengestaltung bzw. Umgebungsarbeiten anwendbar.

5.5. Zerstörung des Gebäudes

¹Wird das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört und ist der Wiederaufbau für einen Stockwerkeigentümer nicht ohne eine für ihn schwer tragbare Belastung möglich, so kann er die Aufhebung des Stockwerkeigentums verlangen.

²Die Stockwerkeigentümer, welche die Gemeinschaft fortsetzen wollen, können die Aufhebung durch Abfindung der übrigen abwenden.

6. Verwaltung

6.1. Träger der Verwaltung

Träger der Verwaltung sind die Versammlung der Stockwerkeigentümer sowie die Verwaltung.

6.2. Zuständigkeit der Versammlung der Stockwerkeigentümer

¹Die Versammlung der Stockwerkeigentümer entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz, dem Begründungsakt oder dem Reglement zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören und soweit sie nicht der Verwaltung zugewiesen sind.

²Soweit das Gesetz oder dieses Reglement nicht besondere Bestimmungen enthalten, finden auf die Versammlung der Stockwerkeigentümer die Vorschriften des Vereinsrechtes sinngemäss Anwendung.

³Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse zu:

- a) Wahl und Abberufung der Verwaltung sowie deren Beaufsichtigung;
- b) Entlastung der Verwaltung;
- c) Genehmigung der Jahresrechnung und der Verteilung der Kosten auf die Stockwerkeigentümer;
- d) Genehmigung des Kostenvoranschlages (Budget) und Festsetzung der von den Stockwerkeigentümern zu leistenden Akontozahlungen;
- e) Festsetzung der Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds;
- f) Ermächtigung der Verwaltung zur Führung von Prozessen und Verwaltungsverfahren im Namen der Stockwerkeigentümergeinschaft (sowohl als Klägerin als auch als Beklagte);
- g) Bezeichnung der abzuschliessenden Versicherungen;
- h) Wahl eines Vorstandes (Ziff. 6.13);
- i) Entschädigung des Vorstandes (Ziff. 6.13 Abs. 4);
- j) Wahl der Revisoren (Ziff. 6.14).

6.3. Einberufung und Leitung der Versammlungen

¹Die ordentliche Versammlung wird von der Verwaltung/Vorstand mit Angabe der zu behandelnden Gegenstände (Traktanden) schriftlich einberufen.

²Die Einladungen und Erläuterungen sind spätestens 10 Tage vor dem Tag der Versammlung per E-Mail zuzustellen.

³Die Jahresrechnung, ein Vorschlag betreffend die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten sowie das Budget sind den Stockwerkeigentümern zusammen mit der Einladung zur Versammlung zuzustellen.

⁴Jeder Stockwerkeigentümer kann bis 30 Tage (Postaufgabe) vor dem Tag der Versammlung bei der Verwaltung/Vorstand schriftlich die Aufnahme von Traktanden verlangen.

⁵Über nicht traktandierte Geschäfte kann nur Beschluss gefasst werden, wenn alle Stockwerkeigentümer an der Versammlung anwesend oder vertreten und damit einverstanden sind.

⁶Die ordentliche Stockwerkeigentümerversammlung hat jeweils bis spätestens sechs Monate nach Abschluss des Geschäftsjahres stattzufinden.

⁷Ausserordentliche Versammlungen werden von der Verwaltung/Vorstand einberufen, wenn es diese als notwendig erachtet oder wenn es mindestens ein Fünftel sämtlicher Stockwerkeigentümer unter Angabe der zu behandelnden Gegenstände schriftlich von ihr verlangt.

⁸Der Vorstand leitet die Versammlungen, sofern nicht spätestens an der Versammlung etwas anderes beantragt und beschlossen (Ziff. 6.9.) wird.

⁹Die Beschlüsse der Versammlung sind zu protokollieren. Die Verwaltung oder die die Versammlung leitende Person ist für die ordnungsgemässe Protokollierung verantwortlich. An jeden Stockwerkeigentümer ist bis spätestens 14 Tage nach der Versammlung ein Exemplar des Protokolls zu verschicken. Das Protokoll ist von der Verwaltung aufzubewahren. Fehlt eine Verwaltung, ist das Protokoll von der die Versammlung leitenden Person aufzubewahren.

¹⁰Fehlt eine Verwaltung oder leistet diese dem gültigen Begehren um Einberufung einer ausserordentlichen Versammlung keine Folge, kann ein Fünftel sämtlicher Stockwerkeigentümer zu einer Versammlung einladen. Die vorstehenden Bestimmungen gelten sinngemäss.

6.4. Beschlussfähigkeit

¹Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte sämtlicher Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtig sind, mindestens aber deren zwei, anwesend oder vertreten sind.

²Für den Fall der ungenügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 10 Tagen nach der ersten stattfinden darf. Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn der dritte Teil sämtlicher Stockwerkeigentümer, mindestens aber deren zwei, anwesend oder vertreten sind.

6.5. Ausübung des Stimmrechts

¹Jeder Stockwerkeigentümer hat eine Stimme.

²Mehrere Personen, denen eine Stockwerkeigentumseinheit gemeinschaftlich zusteht, haben nur eine Stimme, die sie durch einen von ihnen zu bezeichnenden Vertreter abzugeben haben.

³Steht einem Stockwerkeigentümer mehr als eine Stockwerkeigentumseinheit zu, hat er dennoch nur eine Stimme. Im Übrigen kann er die Rechte für jede Stockwerkeigentumseinheit jedoch gesondert geltend machen. Insbesondere sind bei der Berechnung des qualifizierten Mehrs die Wertquoten aller seiner Stockwerkeigentumseinheiten zu berücksichtigen.

⁴Ein Stockwerkeigentümer kann sich durch eine Drittperson vertreten lassen, die nicht der Gemeinschaft anzugehören braucht. Der Vertreter hat sich vor der Versammlung durch eine schriftliche Vollmacht auszuweisen. Ein ordnungsgemäss vertretener Stockwerkeigentümer gilt als anwesend.

⁵Die Verwaltung kann nicht bevollmächtigt werden.

⁶Ein Stockwerkeigentümer ist von Gesetzes wegen vom Stimmrecht ausgeschlossen bei der Beschlussfassung über ein Rechtsgeschäft oder einen Rechtsstreit zwischen ihm, seinem Ehegatten oder einer mit ihm in gerader Linie verwandten Person einerseits und der Stockwerkeigentümergeinschaft andererseits. Auch bei anderen offensichtlichen Interessenkonflikten ist er vom Stimm- und Wahlrecht ausgeschlossen. Wer selbst vom Stimmrecht ausgeschlossen ist, darf auch für keinen anderen Stockwerkeigentümer das Stimmrecht ausüben.

6.6. Stimmrecht bei Nutzniessung

¹Der Nutzniesser einer Stockwerkeigentumseinheit hat sich mit dem Eigentümer über die Ausübung des Stimmrechts zu verständigen.

²Soweit 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 lediglich oder vorwiegend der Verschönerung oder Bequemlichkeit dienen, gilt der Eigentümer als stimmberechtigt. Ist der Nutzniesser stimmberechtigt, gilt er gegenüber der Gemeinschaft im Zusammenhang mit Beschlussfassungen als Stockwerkeigentümer im Sinne dieses Reglements.

6.7. Beschlussfassung im Allgemeinen

Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse mit der Mehrheit der Stimmen der an der Versammlung anwesenden oder vertretenen stimmberechtigten Stockwerkeigentümer, soweit nicht im Reglement oder im Gesetz etwas anderes vorgeschrieben ist. Bei Stimmgleichheit entscheidet die Mehrheit der Wertquoten.

6.8. Zirkularbeschlüsse

Ein Beschluss der Eigentümerversammlung kann durch die schriftliche Zustimmung aller stimmberechtigter Stockwerkeigentümer ersetzt werden. Zirkularbeschlüsse werden durch die Verwaltung durchgeführt, welche das Ergebnis in einem Protokoll festhält und dieses innert 14 Tagen nach Ablauf der Antwortfrist an sämtliche Stockwerkeigentümer verschickt. Stimmen innert der von der Verwaltung gesetzten Frist nicht alle stimmberechtigten Stockwerkeigentümer schriftlich zu, ist kein Beschluss zustande gekommen und es ist von der Verwaltung eine ausserordentliche Stockwerkeigentümerversammlung einzuberufen, sofern die entsprechenden Voraussetzungen gemäss Ziff. 6.3. Abs. 7 gegeben sind.

6.9. Qualifiziertes Mehr

¹Das qualifizierte Mehr erfordert die Zustimmung der Mehrheit der Stimmen der an der Versammlung anwesenden oder vertretenen stimmberechtigten Stockwerkeigentümer, welche zugleich mehr als die Hälfte sämtlicher Wertquoten der stimmberechtigten Eigentümer auf sich vereinigen.

²Des qualifizierten Mehrs bedürfen insbesondere:

- a) die Anordnung von baulichen Massnahmen, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit der Sache bezwecken (nützliche bauliche Massnahmen, vgl. Ziff. 5.2.);
- b) der Erlass von für alle Stockwerkeigentümer gleichermaßen gültigen Nutzungsvorschriften an gemeinschaftlichen Teilen (vgl. Ziff. 3.1. Abs. 6 und Ziff. 3.4. Abs. 1);
- c) Bewilligungen für Änderungen der Benutzungsweise (Ziff. 2.1. Abs. 5);
- d) die Abänderung dieses Reglements, sofern nicht zusätzlich die Zustimmung bestimmter Stockwerkeigentümer oder Einstimmigkeit erforderlich ist.

6.10. Einstimmigkeit

¹Der Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer bedürfen insbesondere:

- a) Beschlüsse, welche die Zuständigkeit für Verwaltungshandlungen betreffen;
- b) Beschlüsse, mit welchen Quorumsbestimmungen geändert werden sollen;
- c) Beschlüsse, mit welchen Sonderrechte begründet oder geändert werden sollen (ausgenommen Ziff. 1.2. Abs. 3);
- d) Beschlüsse, mit welchen besondere Nutzungsrechte an gemeinschaftlichen Teilen begründet werden sollen;

- e) Beschlüsse, mit welchen die Zweckbestimmung der Liegenschaft geändert werden soll;
- f) Beschlüsse, mit welchen die Nutzung bzw. die Nutzungsrechte von im Sonderrecht stehenden Räumen geändert werden soll;
- g) Beschlüsse über bauliche Massnahmen, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung, der Ansehnlichkeit der Liegenschaft oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen (vgl. Ziff. 5.3. Abs. 1, vorbehalten bleibt Ziff. 5.3. Abs. 2);
- h) der Beschluss über die Aufhebung des Stockwerkeigentums;
- i) die Abänderung der Bestimmungen über den Ausschluss eines Stockwerkeigentümers;
- j) Zirkularbeschlüsse.

6.11. Zwingende gesetzliche Bestimmungen

Vorbehalten bleiben die zwingenden Bestimmungen des Zivilgesetzbuches.

6.12. Anfechtung von Beschlüssen der Stockwerkeigentümergeinschaft

¹Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft, die das Gesetz, den Begründungsakt oder das Reglement verletzen, können von jedem Stockwerkeigentümer, der ihnen nicht zugestimmt hat, binnen Monatsfrist, nachdem er von ihnen Kenntnis erhalten hat, beim Richter angefochten werden.

²Die Verwaltung ist über eine Anfechtungsklage umgehend zu informieren.

6.13. Vorstand

¹Die Stockwerkeigentümergeinschaft kann jeweils für die Dauer von zwei Jahren einen Vorstand wählen. Die Stockwerkeigentümergeinschaft beschliesst über die Anzahl der Ausschussmitglieder. Die einzelnen Mitglieder können durch Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft jederzeit abgewählt werden.

²Der Vorstand steht dem Verwalter beratend zur Seite, insbesondere bei der Vorbereitung der Geschäfte der Stockwerkeigentümersammlung. Die Stockwerkeigentümergeinschaft kann dem Vorstand weitere Aufgaben gemäss Kompetenzenreglement (Anhang B) übertragen. Für die Übertragung von Kompetenzen, welche der Stockwerkeigentümergeinschaft zustehen würden, auf den Vorstand, ist die Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer erforderlich (vgl. Ziff. 6.10. Abs. 1 lit. a).

³Ohne anders lautenden Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft sind der Vorstand und dessen Mitglieder nicht berechtigt, die Gemeinschaft nach aussen zu vertreten.

⁴Die Entschädigung des Vorstandes wird über das Budget festgelegt (vgl. Ziff. 6.2. Abs. 3 lit. i).

6.14. Revisoren

Die Stockwerkeigentümergeinschaft wählt mit Mehrheitsbeschluss (Ziff. 6.7.) einen Revisor für jeweils 2 Jahre. Mit der Kontrolle der Jahresrechnung kann insbesondere auch eine aussenstehende natürliche oder juristische Person betraut werden. Unabhängig davon hat jeder Stockwerkeigentümer das Recht, nach Voranmeldung bei der Verwaltung in die zur Prüfung der Jahresrechnung erforderlichen Verwaltungsakten Einsicht zu nehmen.

6.15. Wahl und Abberufung der Verwaltung

¹Die Verwaltung wird von der Stockwerkeigentümergeinschaft mit Mehrheitsbeschluss (Ziff. 6.7.) gewählt. Die Verwaltung soll über die erforderlichen Fähigkeiten und Erfahrungen für die Erfüllung der ihr obliegenden Aufgaben verfügen. Wählbar sind sowohl natürliche als auch juristische Personen.

²Kommt die Bestellung einer Verwaltung durch die Stockwerkeigentümergeinschaft nicht zustande, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Ernennung durch den Richter verlangen. Das gleiche Recht steht auch den Pfandgläubigern und anderen Personen zu, die ein berechtigtes Interesse haben.

³Die Verwaltung kann von der Stockwerkeigentümergeinschaft jederzeit abberufen werden. Vorbehalten bleiben allfällige Schadenersatzansprüche (Art. 404 OR).

⁴Lehnt die Stockwerkeigentümergeinschaft die Abberufung der Verwaltung unter Missachtung wichtiger Gründe ab, so kann jeder Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist die richterliche Abberufung verlangen.

6.16. Vertrag mit der Verwaltung

Die Stockwerkeigentümergeinschaft schliesst mit der Verwaltung einen Vertrag, in welchem deren Rechte und Pflichten genau umschrieben sind. Jeder Stockwerkeigentümer hat Anspruch auf eine Kopie des Verwaltungsvertrags.

6.17. Aufgaben und Befugnisse der Verwaltung im Allgemeinen

¹Die Verwaltung vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften des Gesetzes und des Reglements und unter Beachtung der Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft.

²Sie wacht darüber, dass bei der Ausübung der Sonderrechte und bei der Benutzung der gemeinschaftlichen Teile die Vorschriften des Gesetzes, des Reglements sowie eine allfällige Hausordnung und allfällige Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft beachtet werden.

6.18. Einzelne Befugnisse und Aufgaben der Verwaltung

¹Der Verwaltung obliegt insbesondere:

- a) die ordentliche Verwaltung der Liegenschaft zu besorgen;
- b) der Stockwerkeigentümergeinschaft alljährlich Bericht über Geschäftsführung und Rechnung zu erstatten;
- c) der Stockwerkeigentümergeinschaft jährlich eine detaillierte Abrechnung über das vergangene Geschäftsjahr sowie darauf basierend einen Vorschlag für die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten auf die einzelnen Stockwerkeigentümer zu unterbreiten (vgl. Ziff. 4.5. Abs. 1 u. 2);
- d) der Stockwerkeigentümergeinschaft einen Kostenvoranschlag (Budget) für das laufende Geschäftsjahr vorzulegen, der auch für die vorläufige Bemessung der Beiträge der Stockwerkeigentümer (Akontozahlungen) massgebend ist (vgl. Ziff. 4.5. Abs. 1 u. 3);
- e) für jeden Stockwerkeigentümer in der Buchhaltung ein Konto zu führen, den Stockwerkeigentümern Rechnung zu stellen und das Inkasso der Beiträge zu besorgen (vgl. Ziff. 4.5. Abs. 2 u. 4);
- f) die vorhandenen Geldmittel zu verwalten und bestimmungsgemäss zu verwenden;

- g) die Bücher, Protokolle und Register der Stockwerkeigentümergeinschaft sorgfältig zu führen sowie für deren ordnungsgemässe Aufbewahrung zu sorgen;
- h) den Stockwerkeigentümern über die gemeinschaftlichen Angelegenheiten Auskunft zu geben und Einblick in die einschlägigen Bücher und Akten zu gewähren;
- i) den Stockwerkeigentümern bei Bedarf für die Ausübung ihrer Eigentumsrechte die Adressen der anderen Stockwerkeigentümer mitzuteilen;
- j) die Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft auszuführen;
- k) die Versicherungsverträge gemäss diesem Reglement (vgl. Ziff. 6.21) und nach den Weisungen der Stockwerkeigentümergeinschaft abzuschliessen;
- l) alle auf das Gebäude bezüglichen Akten (Baupläne, Pläne und Unterlagen über Belastungsverhältnisse und statische Funktion einzelner Bauteile) zu verwahren;
- m) alle Massnahmen von sich aus zu treffen, die keinen Aufschub ertragen, um die Gemeinschaft vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren;
- n) einen allfälligen Hauswart im Namen der Stockwerkeigentümergeinschaft anzustellen und zu beaufsichtigen.

6.19. Vertretung der Gemeinschaft

¹In allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung vertritt die Verwaltung im Bereich der ihr zustehenden Aufgaben die Stockwerkeigentümergeinschaft nach aussen.

²Zur Führung von zivil- und verwaltungsrechtlichen Verfahren sowohl auf klägerischer wie auch auf beklagter Seite bedarf die Verwaltung ausserhalb des summarischen Verfahrens der vorgängigen Ermächtigung durch die Stockwerkeigentümergeinschaft, unter Vorbehalt dringender Fälle, in denen die Ermächtigung nachgeholt werden kann.

6.20. Zustellungen an die Stockwerkeigentümer

¹Sind an einer Stockwerkeigentumseinheit mehrere Personen dinglich berechtigt, haben diese der Verwaltung einen Zustellbevollmächtigten zu bezeichnen. Unterbleibt das, können Zustellungen an einen beliebigen Berechtigten vorgenommen werden.

²Im Ausland wohnhafte Stockwerkeigentümer haben auf Verlangen der Verwaltung einen Zustellbevollmächtigten in der Schweiz zu bezeichnen. Wird einem entsprechenden Begehren der Verwaltung nicht Folge geleistet, können Zustellungen an die Adresse der Stockwerkeigentumseinheit in der gemeinschaftlichen Liegenschaft vorgenommen werden.

6.21. Versicherung des Gebäudes

¹Das Gebäude ist bei der kantonalen Gebäudeversicherung gegen Feuer- und Elementarschäden versichert. Die Verwaltung schliesst zudem auf den Namen der Stockwerkeigentümergeinschaft eine Gebäudehaftpflicht- und eine Gebäudesachversicherung für Wasserschäden ab. Die Stockwerkeigentümergeinschaft beschliesst, welche anderen Gefahren zu versichern sind.

²Ein Stockwerkeigentümer, der seine Räume mit ausserordentlichen Aufwendungen baulich ausstattet, ist zur Leistung eines zusätzlichen Prämienanteils verpflichtet, wenn er nicht - soweit möglich - eine Zusatzversicherung auf eigene Rechnung abschliesst.

7. Änderungen im Bestand der Stockwerkeigentümer und Aufhebung des Stockwerkeigentums

7.1. Veräusserung und Belastung

Das Stockwerkeigentum ist veräusserlich und vererblich. Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, seine Stockwerkeigentumseinheiten beliebig zu belasten.

7.2. Rechtsstellung des Erwerbers

¹Die von den Stockwerkeigentümern vereinbarte oder beschlossene Verwaltungs- und Nutzungsordnung (Begründungsakt, Reglement, Verwaltungsvertrag, Hausordnung) und die von ihnen gefassten, protokollierten Verwaltungsbeschlüsse sowie allfällige richterliche Urteile und Verfügungen sind für alle Rechtsnachfolger eines Stockwerkeigentümers (z.B. Käufer) und für den Erwerber eines dinglichen Rechtes an einer Stockwerkeigentumseinheit (z.B. Pfandgläubiger) ohne weiteres verbindlich.

²Jeder Stockwerkeigentümer ist gehalten, einem Rechtsnachfolger die im vorstehenden Absatz erwähnten Dokumente vollständig auszuhändigen und ihn über die sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten zu unterrichten.

³Der Erwerber einer Stockwerkeigentumseinheit hat die Verwaltung ohne Verzug vom Eigentumsübergang in Kenntnis zu setzen.

⁴Es ist Sache des Erwerbers und des Veräusserers über die laufenden Beiträge etc. abzurechnen (vgl. Ziff. 4.5. Abs. 6).

7.3. Ausschluss eines Stockwerkeigentümers

¹Ein 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.

²Der Ausschluss erfolgt durch Urteil des Richters auf Klage eines oder mehrerer Stockwerkeigentümer, die durch Beschluss der Versammlung mit der Mehrheit der Stimmen der an der Versammlung anwesenden oder vertretenen Stockwerkeigentümer dazu ermächtigt worden sind. Der Auszuschliessende ist dabei nicht mitzuzählen.

³Falls der Ausgeschlossene seine Stockwerkeigentumseinheit nicht innert der vereinbarten oder vom Richter angesetzten Frist veräussert, so wird sie nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken versteigert.

7.4. Ausschluss von anderen Berechtigten

Die Bestimmungen über den Ausschluss finden sinngemäss Anwendung auf Personen, die an einer Stockwerkeigentumseinheit ein Nutzniessungs- oder Wohnrecht besitzen oder dieses aufgrund eines im Grundbuch vorgemerkten Miet- oder Pachtvertrages nutzen.

7.5. Aufhebung des Stockwerkeigentums

¹Das Stockwerkeigentum kann nur durch Vereinbarung sämtlicher Stockwerkeigentümer aufgehoben werden.

²Vorbehalten bleibt die Aufhebung bei Zerstörung des Gebäudes oder wenn dieses nach mehr als 50jähriger Dauer des Stockwerkeigentums wegen des schlechten baulichen Zustandes nicht mehr bestimmungsgemäss genutzt werden kann.

³Wird 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

¹Dieses Reglement über die Benutzung und Verwaltung ist im Grundbuch angemerkt.

²Die Verwaltung ist zur Anmerkung aller Änderungen des Reglements ermächtigt.

8.2. Abänderung des Reglements

¹Dieses Reglement kann durch die Stockwerkeigentümergeinschaft abgeändert werden.

²Dabei sind die Bestimmungen über die Beschlussfassung einzuhalten (vgl. Ziff. 6.9. Abs. 2 lit. d).

8.3. Verweis auf die gesetzlichen Bestimmungen

¹Soweit 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).

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

Dieses Reglement ersetzt das Reglement vom 03.05.1973.

Beschlossen von der Eigentümerversammlung am 27. Mai 2023.

1993 Veysonnaz, 31. Mai 2023

STWEG «RAMUGE»

Erwin Wernli
Präsident

Lisbeth Zulliger
Protokollführerin

Eingetragen im Grundbuch Sion, Kataster Veysonnaz, Parz. Nr. 640 am 27.09.2023



CANTON DU VALAIS
KANTON WALLIS

Case postale 2306
1950 Sion 2

Monsieur
Wernli Erwin
Im Hübel 1
5225 Bözberg

Notre téléphone 027/606.29.00
Notre référence MATTEE
No de client 1453859
No d'objet 8325.023228.0001

Description		Valeur	Unité	Quantité	Montant	Total
No Journal : 2023/4484/0 - 09.06.2023 - Mention : règlement d'administration et d'utilisation (art. 712g al. 3 CC) Imm. "Ramuge"		Remarque : PPE "Ramuge"				
Bureau d'enregistrement <i>Impôt</i> Droit spécial santé - Acte sans valeur /sans enregistrement.				1.000	3.500	3.500
Registre Foncier <i>Emolument</i> <i>RF</i> Emolument fixe - Art. 33.2b OcRF				1.000	50.000	50.000
Modification mention RAU Emolument fixe - Art. 37 OcRF (sans TVA)				1.000	1.000	1.000
Copie Emolument fixe - Art. 36.1,2 (20.-) OcRF				1.000	20.000	20.000
Extrait Emolument fixe - Art. 34 OcRF				1.000		20.000
Avis suspension						
Total						94.500

Le Conservateur:



Partenaires	Communes
Représentant Wernli Erwin, 5225, Bözberg	Veysonnaz

Date de la décision 27.09.2023

Page 1 de 1



83250232280001



Anhang A – Eigentümerverzeichnis

Nr.	Eig. Name	Zust. Vorname	Zust. Adresse	PLZ	Ort
	Alimentation	La Ramuge, Fam. Fragnière & Fournier	La Crete 1	1993	Veysonnaz
10	Koller	Françoise	A Morteau 2	2063	Fenin
11	Gomez	Alice	Höglerstrasse 36	8600	Dübendorf
12	Hof	Erika	Ruchweld 7	8917	Oberlunkhofen
13	Ruhstaller	Rolf + Erika	Roberstenstr. 74	4310	Rheinfelden
14	Zulliger	Pierre + Lisbeth	ch. des Covets 71	1350	Orbe
15	Henchoz	Dominique	Vers-chez-Montandon 3	2015	Travers NE
16	Eschmann	Olivier	Rue du Stand 41	2800	Delémont
17	Barrat	Michel	Rue des Deux-Fontaines 4	2105	Travers
20	Bader	Rudolf + Elisabeth	Oberburg 7	8158	Regensberg
21	Johann	Peter	Unterer Burgweg 1	8544	Sulz-Rickenbach
22	Ruh	Katharina	Rotbuchstrasse 43	8037	Zürich
23	Rizzi	Simona	Via Pontetto 62	28864	Montecrestese
24	Kottelat	Geneviève + Michel + Christine Oeuway	Les Rouges - Terres 114	2360	Le Bémont JU
25	Kottelat	Geneviève + Michel	Les Rouges-Terres 114	2360	Le Bémont JU
26	Richner-Brander	Antonia	Rudolfstrasse 10	5430	Wettingen
27	Giusti	Alessandra	Via Piancaldoli 290	50033	Firenzuola
30	Wernli	Erwin + Rosmarie	Im Hübel 1	5225	Bözberg
31	Lescot	Julien + Fanny David	Rue de la Clémence 20	1635	La Tour de Trême
32	Stalder	Dagmar	Mühlestrasse 17c	3076	Worb
33	Barth	Martin + Beatrice	Im Eggacker 3	4312	Magden
34	Rohner	Willi	Wilstrasse 19	5610	Wohlen AG
35	Rohner	Willi	Wilstrasse 19	5610	Wohlen AG
36	SI Les Ilettes Monthey SA		Av. du Simplon 74	1870	Monthey
37	Bohner-Büttiker	Manuela	Stigmattstrasse 15	5236	Remigen
40	De Haller	Thibaut	Chemin Sus-Vellaz 6	1169	Yens
41	Bauer-Honegger	Ulrich + Marianne	Schönenbergstrasse 30	8820	Wädenswil
42	Leipold	Elsa Margarita	Residenza Les Arcs, Via Gian Gaspare Nessi 1 A	6600	Locarno
43	Duperref	Patrick et Tatjana	Chemin de l'Etraz 11	1350	Orbe
44	Atzitz	Schachaf	Route de Chippis 12	1950	Sion
45	Magne	Dominic	49 Sommer Road	KT8 9 LX	East Molesey
46	Bolliger	Hansjörg	Obere Brünishalde 8	5619	Bütikon AG
47	Wertli	Maria	Josefstrasse 220	8005	Zürich
50	Noller	Jocelyne + Richard	Rue de Lausanne 53	1201	Genève
51	Minazzi	Catherine	En Coulaye 4	1029	Villars-Ste-Croix
52	Jornod	Cyril	Chemin De-Maisonneuve 12D	1219	Châtelaine
53	Eberhard	Christophe	case postale 629	1993	Veysonnaz

Anhang B – Kompetenzenreglement für den Vorstand

1. Vorstand

¹Der Vorstand besteht aus drei Mitgliedern.

²Diese werden durch die Eigentümerversammlung mit einfachem Mehr gewählt.

³Der Präsident wird durch die Eigentümerversammlung mit einfachem Mehr gewählt.

⁴Im weiteren konstituiert sich der Vorstand selber.

⁵Über die Sitzungen des Vorstandes wird Protokoll geführt.

2. Kompetenzen

2.1. Allgemein

¹Der Vorstand unterstützt in erster Linie die Verwaltung bei dem Unterhalt und der Erneuerung der Liegenschaft.

²In der Regel finden jährlich zwei Vorstandssitzungen statt.

³Weitere Vorstandssitzungen nach Bedarf und Antrag der Verwaltung.

2.2. Aufgaben

Er kann von sich aus folgende Aufgaben übernehmen:

- a) Erstellung eines Investitionsprogramms;
- b) Erstellung eines Budgets;
- c) Anordnung von kleineren Unterhaltsarbeiten am Gebäude im Rahmen des Budgets;
- d) Vorbereitung von Traktanden für die Eigentümerversammlung;
- e) Einfordern von Offerten und Gutachten für den Unterhalt und die Erneuerung;
- f) Abklärungen mit Behörden und Ämtern.

2.3. Vertretung nach aussen

¹Der Vorstand wird ermächtigt, für die Aufgaben nach Ziff. 2.2., das Stockwerkeigentum nach aussen zu vertreten.

²Entscheidungen mit finanziellen Folgen können nur zusammen mit der Verwaltung getroffen werden.