

R E G L E M E N T

für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer der

Liegenschaft GB Teufenthal Nr. 391, Parzelle 61

Inhaltsübersicht

Art.

1	Gegenstand des Stockwerkeigentums
2	Aufteilung der Liegenschaft
3	Sonderrecht
4	Nutzung des Sonderrechts
	- Grundsatz
5	- Beschränkung
6	- Unterhaltspflicht
7	- Zutrittsrecht
8	- Verantwortlichkeit
9	Gemeinschaftliche Teile
10	Benützung der gemeinschaftlichen Teile
11	Ausschliessliche Benützungsrechte
12	Ausübung der ausschliesslichen Benützungsrechte
13	Hausordnung
14	Gemeinschaftliche Kosten
	- Begriff
15	- Verteilung
16	- Erneuerungsfonds
17	- Einzug der Beiträge
18	Versicherung
19	Unterhalts- und Instandstellungskosten
20	Änderung der Wertquoten
21	Verwaltung
22	Versammlung der Stockwerkeigentümer
	- Befugnisse
23	- Einberufung
24	- Beschlussfähigkeit
25	- Ausübung des Stimmrechts
26	- Beschlussfassung
27	Verwalter
	- Wahl
28	- Aufgaben
29	Rechtsstellung des Erwerbers
30	Ausschluss eines Stockwerkeigentümers
31	Aufhebung des Stockwerkeigentums
32	Gerichtsstand und Domizil
33	Gesetzliche Vorschriften
34	Anmerkung

Inhaltsübersicht

Art.

1	Gegenstand des Stockwerkeigentums
2	Aufteilung der Liegenschaft
3	Sonderrecht
4	Nutzung des Sonderrechts
	- Grundsatz
5	- Beschränkung
6	- Unterhaltspflicht
7	- Zutrittsrecht
8	- Verantwortlichkeit
9	Gemeinschaftliche Teile
10	Benützung der gemeinschaftlichen Teile
11	Ausschliessliche Benützungsrechte
12	Ausübung der ausschliesslichen Benützungsrechte
13	Hausordnung
14	Gemeinschaftliche Kosten
	- Begriff
15	- Verteilung
16	- Erneuerungsfonds
17	- Einzug der Beiträge
18	Versicherung
19	Unterhalts- und Instandstellungskosten
20	Änderung der Wertquoten
21	Verwaltung
22	Versammlung der Stockwerkeigentümer
	- Befugnisse
23	- Einberufung
24	- Beschlussfähigkeit
25	- Ausübung des Stimmrechts
26	- Beschlussfassung
27	Verwalter
	- Wahl
28	- Aufgaben
29	Rechtsstellung des Erwerbers
30	Ausschluss eines Stockwerkeigentümers
31	Aufhebung des Stockwerkeigentums
32	Gerichtsstand und Domizil
33	Gesetzliche Vorschriften
34	Anmerkung

Art. 1Gegenstand des Stockwerkeigentum

Die Liegenschaft GB Teufenthal Nr. 391, Parzelle 61, mit dem Wohnhaus Nr. 77 ist gemäss Art. 712 a ff. ZGB zu Stockwerkeigentum ausgestaltet.

Jede Stockwerkeinheit bildet einen Miteigentumsanteil, mit dem das Sonderrecht verbunden ist, bestimmte Teile des Gebäudes ausschliesslich zu benützen und innen auszubauen.

Art. 2Aufteilung der Liegenschaft

<u>GB-Nr.</u>	<u>Stockwerkeinheit</u>	<u>Sonderrecht</u>	<u>Lage</u>	<u>Nebenräume</u>	<u>Wertquote</u>
391.1	Nr. 1 gelb	3-Zimmerwohnung inkl. Gewölbekeller	Parterre inkl. Gewölbekeller	Garage mit Schopf und Instandhaltung/ Baselraum	389/1000
391.2	Nr. 2 blau	3-Zimmerwohnung	1. OG Süd/ Ober- und Dachgeschoss	Garage mit Schopf	343/1000
391.3	Nr. 3 rot	21.2-Zimmerwohnung	1. OG Nord/ Ober- und Dachgeschoss	Garage mit Schopf	268/1000

Die Aufteilung des Gebäudes und die Lage und Grösse der Stockwerkeinheiten ergibt sich im einzelnen aus den Aufteilungsplänen, die Bestandteil der Begründungsurkunde sind.

Art. 3Sonderrecht

1. Das Sonderrecht umfasst die zur betreffenden Stockwerkeinheit gehörenden Räume und Einrichtungen.
2. Gegenstand des Sonderrechts sind insbesondere:
 - a) die inneren Zwischenwände, soweit diese keine tragende Funktion haben;
 - b) die Fussböden und Decken, mit Ausnahme der rohen Betondecke, der Unterlagsböden und Isolationen;
 - c) die Verkleidung der Wände, welche die Stockwerkeinheit bzw. die Nebenräume umschliesst;
 - d) die Fenster und Türen (einschliesslich der Wohnungseingangstüre), Rolläden, Sonnenstoren und Lamellenstoren;
 - e) die Küchen-, Bade- und Toiletteneinrichtungen, Einbauschränke;
 - f) die Leitungen von ihren Abzweigungen von der gemeinschaftlichen Leitung an;
 - g) Cheminée-Anlagen exkl. Kaminzüge ab Zimmerdecke, Kaminummantelung über Dach und Kaminhut.

Art. 4Nutzung des Sonderrechts**- Grundsatz**

1. In der Verwaltung, Benützung und baulichen Ausgestaltung der eigenen Räume 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.
2. Innerhalb der Stockwerkeinheit kann der betreffende Stockwerkeigentümer Bauteile beseitigen oder umgestalten, soweit dadurch der Bestand, die konstruktive Gliederung oder die Festigkeit des Gebäudes, die Räume anderer Stockwerkeinheiten oder die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes nicht berührt werden. Vorbehalten bleiben ferner die baupolizeilichen Bestimmungen sowie die Bestimmungen der Begründungsurkunde.
3. Aenderungen an der Liegenschaft, die einem Stockwerkeigentümer die bisherige Art der Benützung seiner Räume erschweren oder verunmöglichen, können nur mit seiner Zustimmung getroffen werden.

Art. 5*- Beschränkung*

1. *Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Nutzung oder Veränderung der Räume seiner Stockwerkeinheit und Nebenräume, wodurch*
 - *die gemeinschaftlichen Bauteile beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden;*
 - *der Wert des Gebäudes gemindert wird;*
 - *das gute Aussehen des Gebäudes in Mitleidenschaft gezogen werden könnte.*
2. *Die Stockwerkeinheiten Nr. 1 bis 3 sind grundsätzlich für Wohnzwecke bestimmt. Es dürfen darin nur Tätigkeiten (stilles Gewerbe, Büro, Praxis) ausgeübt werden, die auf die Mitbewohner keine lästige oder schädigende Folge haben, oder die nicht gegen das Ruhebedürfnis der Bewohner oder gegen den guten Ruf des Hauses verstossen. Zweckänderungen sind dem Verwalter zu melden.*

Vorbehalten bleiben die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen.
3. *Im besonderen ist dem Stockwerkeigentümer untersagt:*
 - a) *die Böden seiner Räume übermässig zu belasten;*
 - b) *in seinen Räumen oder in gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft feuergefährliche, explosive oder übelriechende Stoffe aufzubewahren;*
 - c) *Feuchtigkeit oder Nässe entstehen zu lassen, die sich auf das Gebäude oder Teile davon nachteilig auswirken können.*

Art. 6**- Unterhaltspflicht**

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, alle ihm zu Sonderrecht zugewiesenen Räume und Einrichtungen in einwandfreiem Zustand zu erhalten.

Art. 7**- Zutrittsrecht**

1. Der Stockwerkeigentümer hat dem Verwalter und anderen Beauftragten der Gemeinschaft den Zutritt und den Aufenthalt in seinen Räumen zum Zwecke der Feststellung und Behebung von Schäden zu gestatten.
2. Gleiches gilt für die Vornahme von Erneuerungs- und Umbauarbeiten am Gebäude.
3. Die Räume des Stockwerkeigentümers sollen mit möglicher Rücksicht und nicht zur Unzeit beansprucht werden.

Art. 8**- Verantwortlichkeit**

1. Werden Vereinbarungen abgeschlossen, mit denen eine Stockwerkeinheit an Dritte zum Gebrauch überlassen wird (z.B. Miete, Wohnrecht, Nutzniessung), so ist der Stockwerkeigentümer verpflichtet, den Verwalter davon zu unterrichten.
2. Beim Abschluss solcher Verträge ist der Stockwerkeigentümer verpflichtet, den Dritten über die Vorschriften der Gemeinschaft zu orientieren.
3. Der Stockwerkeigentümer haftet der Gemeinschaft und jedem anderen Stockwerkeigentümer dafür, dass die Gemeinschaftsordnung auch durch alle Personen beachtet wird, die seinem Haushalt oder Geschäftsbetrieb angehören oder denen er sonstwie durch Vertrag den Aufenthalt in seinen Räumen oder deren Gebrauch gestattet hat.
4. Vom Stockwerkeigentümer, dessen Mieter die Gemeinschaftsordnung missachtet, kann, wenn wiederholte Ermahnungen fruchtlos bleiben, verlangt werden, dass er den Mietvertrag durch Kündigung oder gegebenenfalls durch Rücktritt aus wichtigen Gründen auflöst. Zu dieser Aufforderung ist der Verwalter befugt.

Art. 9Gemeinschaftliche Teile

1. Bestandteile der Liegenschaft mit gemeinschaftlicher Nutzung sind insbesondere:
 - a) der Boden der Liegenschaft GB Teufenthal Nr. 391, Parzelle 61
 - b) die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeinheiten von Bedeutung sind;
 - c) Teile, welche die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen, wie Fassaden, Balkonbrüstungen, Pflanzentröge usw.;
 - d) die gemeinsamen Umgebungsanlagen, Zugangswege und Treppen;
 - e) alle weiteren Anlagen und Einrichtungen, die mehr als einer Stockwerkeinheit dienen, gleichgültig, ob sich diese Anlagen und Einrichtungen innerhalb oder ausserhalb der Räume, an denen Sonderrecht besteht, befinden (z.B. Leitungen für Heizung, Warmwasser, Elektrizität, Telefon, Radio und Fernsehen, Lüftungskamine usw.).
2. Gemeinschaftlich sind ferner die für die Verwaltung und Erneuerung der Liegenschaft gebildeten Rückstellungen, die durch den Verwalter gemachten Anschaffungen sowie Apparate und Gerätschaften für Reinigung und Unterhalt der Liegenschaft.

Art. 10Benützung der gemeinschaftlichen Teile

1. Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen bestimmungsgemäss zu benützen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes anderen und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.
2. Nicht gestattet sind insbesondere:
 - a) irgendwelche Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes sowie an gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen vorzunehmen;
 - b) in gemeinschaftlichen Teilen und Räumen irgendwelche Gegenstände zu lagern oder abzustellen, sofern es sich nicht um hierfür speziell vorgesehene Räume handelt;
 - c) Namen- und Firmenschilder in den gemeinschaftlichen Teilen ohne Zustimmung des Verwalters anzubringen.

Art. 11Ausschliessliche Benützungsrechte

(an gemeinschaftlichem Eigentum)

Die Gärten sowie die Dachterrasse, welche in den Plänen mit der der Wohnung entsprechenden Farbe schraffiert sind, sind zur ausschliesslichen Benützung.

Diese ausschliesslichen Benützungsrechte geben dem jeweiligen Eigentümer einer Stockwerkeinheit das Recht, den im Plan mit der Farbe der entsprechenden Stockwerkeinheit gekennzeichneten Gärten bzw. Dachterrasse ausschliesslich zu benützen.

Die Gärten bzw. Dachterrasse gehören zu den betreffenden Stockwerkeinheiten und können gegen den Willen des jeweiligen Berechtigten nicht anders zugeteilt werden.

Art. 12

Ausübung der ausschliesslichen Benützungsrechte

1. Die gemäss Art. 11 einzelnen Stockwerkeigentümern zur ausschliesslichen Benützung zugewiesenen Gärten bzw. Dachterrasse sind von diesen Stockwerkeigentümern grundsätzlich so zu benützen und zu unterhalten, wie wenn es Teile wären, die zu ihren Stockwerkeinheiten gehörten.
2. Die berechtigten Stockwerkeigentümer dürfen an den Gärten bzw. Dachterrasse ohne Zustimmung des Verwalters keine baulichen Einrichtungen anbringen.

Im übrigen gelten sinngemäss die in den Artikeln 4 bis 8 aufgestellten Bestimmungen.

Art. 13Hausordnung

Weitere Vorschriften über die Benützung der Stockwerkeinheiten und der gemeinsamen Teile, Anlagen und Einrichtungen können in einer Hausordnung aufgestellt werden. Sie wird auf Antrag des Verwalters durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer mit einfachem Mehr beschlossen oder abgeändert.

Art. 14Gemeinschaftliche Kosten**- Begriff**

1. Gemeinschaftlich sind alle Kosten, die durch Benutzung, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile, Anlagen und Einrichtungen sowie durch die gemeinschaftliche Verwaltung entstehen.
2. Dazu gehören insbesondere:
 - a) die Kosten für den laufenden Unterhalt (einschliesslich Reinigung), Instandstellung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen;
 - b) die Kosten des Betriebes der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen;
 - c) Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten;

- d) öffentlich-rechtliche Beiträge und Steuern, so wie sie den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegt sind, z.B. für Strassenbau, Kanalisationsanschluss, Wasserversorgung;
- e) Prämien für die Versicherung des Gebäudes gegen Feuer- und Wasserschaden, Glasbruchschaden, Haftung als Gebäudeeigentümer, usw.
- f) die Kosten der Verwaltung, die Entschädigung an den Verwalter;
- g) die Einlagen in den Erneuerungsfonds.

Art. 15

- Verteilung

1. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt für die einzelnen Wohnungen durch separate Boiler und auf Kosten der einzelnen Wohnungseigentümer.
2. Die Kosten für Betrieb, Unterhalt und Erneuerung der gesamten Heizungsanlage werden im Verhältnis ihrer Wertquoten auf die einzelnen Stockwerkeigentümer verteilt. Ebenso werden alle anderen gemeinschaftlichen Kosten von den Stockwerkeigentümern im Verhältnis ihrer Wertquoten getragen.
3. Ein Stockwerkeigentümer, der durch Umstände, die auf sein Verhalten zurückgehen, die gemeinschaftlichen Kosten erhöht, hat für die betreffenden Mehrkosten allein aufzukommen.
4. Steht das Eigentum an einer Stockwerkeinheit mehreren Personen zu, so haften sie für den betreffenden Kostenanteil solidarisch.

Art. 16**- Erneuerungsfonds**

1. Zur teilweisen Bestreitung der alle Stockwerkeigentümer betreffenden Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten wird ein Erneuerungsfonds gebildet werden. Dieser wird durch jährliche Beiträge geäufnet, deren Höhe auf Antrag des Verwalters durch Beschluss der Stockwerkeigentümer-Versammlung festgesetzt wird. Diese Beiträge sollen in der Regel insgesamt $1/2$ % des Gebäudeversicherungswertes nicht übersteigen.
2. Der Erneuerungsfonds braucht nicht mehr geäufnet zu werden, wenn er die Höhe von 10 % des Gebäudeversicherungswertes erreicht hat. Solange der Fonds die Höhe von 5 % dieses Wertes nicht übersteigt, sollen ihm keine Unterhalts- und Instandstellungskosten belastet werden.
3. Aufwendungen zulasten des Erneuerungsfonds bedürfen eines Beschlusses der Versammlung der Stockwerkeigentümer; vorbehalten bleibt die Bestreitung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten, für deren Bezahlung dem Verwalter keine anderen Mittel zur Verfügung stehen.
4. Dem Stockwerkeigentümer steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils am Erneuerungsfonds zu. Er hat sich mit allfälligen Rechtsnachfolgern bezüglich seines Anteils direkt auseinanderzusetzen.

Art. 17**- Einzug der Beiträge**

1. Die Stockwerkeigentümer zahlen angemessene Vorschüsse an die gemeinschaftlichen Kosten. Die Höhe der Vorschüsse wird von der Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Antrag des Verwalters zusammen mit der Genehmigung des Voranschlages jeweils für ein Rechnungsjahr festgesetzt.
2. Die Vorschüsse werden vom Verwalter eingezogen. Er hat darüber in der Jahresrechnung abzurechnen.
3. Schuldner der jeweils nicht durch Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Stockwerkeigentümer zur Zeit des Rechnungsabschlusses.

Art. 18Versicherung

1. Die Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Wasser- und Glasbruchschaden sowie die Versicherung der Gemeinschaft gegen die Haftpflicht als Gebäudeeigentümer ist eine gemeinschaftliche Angelegenheit der Stockwerkeigentümer.
2. Ein Stockwerkeigentümer, der seine Räume mit ausserordentlichen Aufwendungen baulich ausgestaltet hat, ist zur Leistung eines zusätzlichen Prämienanteils verpflichtet, wenn er nicht eine Zusatzversicherung auf eigene Rechnung abschliesst.

3. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschliesst, welche weiteren Gefahren zu versichern sind. Vorbehalten bleiben die obligatorischen Versicherungen. Der Abschluss der Versicherungsverträge erfolgt durch den Verwalter.

Art. 19

Unterhalts- und Instandstellungskosten

1. Die Gemeinschaft hat alle für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft notwendigen Unterhalts-, Instandstellungs- oder Erneuerungsarbeiten vornehmen zu lassen. Im Rahmen seiner Zuständigkeit werden diese Arbeiten vom Verwalter angeordnet.
2. Dringliche Massnahmen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren, kann, wenn der Verwalter nichts vorgeht, nötigenfalls jeder Stockwerkeigentümer von sich aus ergreifen, unter sofortiger Anzeige an den Verwalter.
3. In allen Fällen tragen die Stockwerkeigentümer die sich daraus ergebenden Kosten nach Massgabe der in Art. 14 festgelegten Kostenverteilung.

Art. 20Aenderung der Wertquoten

1. Aenderungen an der Wertquote bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer. Gleiches gilt für Aenderungen in der Zuteilung einzelner Räume zur Sonderrecht; ebenso die Aufteilung oder Zusammenlegung von Stockwerken.

Die Umwandlung gemeinschaftlicher Teile zu Sonderrecht oder zu ausschliesslichen Benützungsrechten bedarf der Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer.

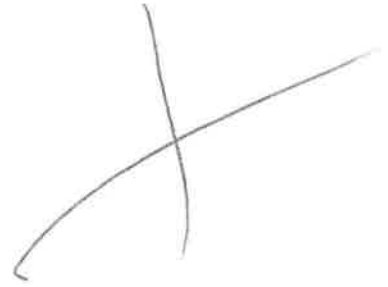
Die betreffenden Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung und des Eintrages im Grundbuch.

2. Jeder Stockwerkeigentümer hat u.a. Anspruch auf Berichtigung der Wertquoten, wenn sie infolge von baulichen Veränderungen des Gebäudes oder seiner Umgebung unrichtig geworden sind.

Art. 21Verwaltung

Träger der Verwaltung sind

- die Versammlung der Stockwerkeigentümer;
- der Verwalter.

Art. 22Versammlung der Stockwerkeigentümer**- Befugnisse**

1. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz, der Begründungsurkunde oder dem Reglement zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören, soweit sie nicht dem Verwalter zugewiesen sind.
2. Soweit das Gesetz nicht besondere Bestimmungen enthält, kommen die Vorschriften des Vereinsrechts sinngemäss zur Anwendung.
3. Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben zu:
 - a) Wahl und Abberufung des Verwalters sowie dessen Beaufsichtigung;
 - b) Genehmigung der Jahresrechnung und der Verteilung der Kosten auf die Stockwerkeigentümer;
 - c) Festsetzung der Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds;
 - d) Genehmigung des Voranschlages und Festsetzung der von den Stockwerkeigentümern auf die Kostenanteile zu leistenden Vor-schüsse;
 - e) Entlassung des Verwalters;
 - f) Ermächtigung des Verwalters zur Führung eines Prozesses;
 - g) Erlass einer Hausordnung und weiterer Vorschriften für die Benutzung gemeinschaftlicher Teile, Anlagen und Einrichtungen;

Einberufung von einer Jahresversammlung

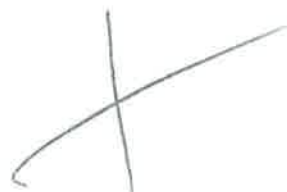
Gemäss Beschluss der Jahresversammlung vom 09. September 2004 wird die Einberufung von einer Versammlung von 30 Tagen auf 10 Tage herabgesetzt.

Es waren alle Eigentümer anwesend und damit einverstanden.

15.09.2004/am

- h) *Bezeichnung der abzuschliessenden Versicherungen;*
- i) *Beschlüsse für die Durchführung von nötigen Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungsarbeiten.*

Art. 23



- Einberufung

1. *Die Versammlung wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens 30 Tagen mit Angabe der zu behandelnden Gegenstände schriftliche einberufen.*
2. *Jahresrechnung sowie Anträge betreffend die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten sind den Stockwerkeigentümern mit der Einladung zuzustellen.*
3. *Die ordentliche Jahresversammlung findet in der Regel innert sechs Monaten nach Rechnungsabschluss statt.*
4. *Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft es der Verwalter als notwendig erachtet, oder wenn es ein oder mehrere Stockwerkeigentümer, die mindestens einen Drittel der Anteile besitzen, verlangen.*
5. *Sofern nichts anderes beschlossen wird, wird die Versammlung durch den Verwalter geleitet.*
6. *Ueber die Beschlüsse der Versammlung wird ein Protokoll geführt, das vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen ist. Die Protokolle sind vom Verwalter aufzubewahren.*

Art. 24**- Beschlussfähigkeit**

1. Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtigzt sind, mindestens aber deren zwei, anwesend oder vertreten sind.
2. Für den Fall der ungenügenden Beteiligung ist nach Ablauf von mindestens 30 Tagen eine zweite Versammlung einzuberufen. Diese Versammlung ist beschlussfähig, wenn der dritte Teil aller Stockwerkeigentümer, mindestens aber deren zwei, anwesend oder vertreten sind.

Art. 25**- Ausübung des Stimmrechts**

1. Jeder Stockwerkeigentümer hat pro Stockwerkeinheit eine Stimme. Mehrere Personen, denen ein Stockwerk gemeinschaftlich zusteht, haben nur eine Stimme, die sie durch einen von ihnen zu bezeichnenden Vertreter abzugeben haben.
2. Steht einem Stockwerkeigentümer mehr als eine Stockwerkeinheit zu, so kann er die Rechte für jede Stockwerkeinheit gesondert geltend machen.
3. Ein Stockwerkeigentümer kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch einen anderen Stockwerkeigentümer vertreten lassen.

4. Stockwerkeigentümer mit Wohnsitz im Ausland haben ein Zustellungsdomizil in der Schweiz zu bezeichnen.
5. Der Nutzniesser einer Stockwerkeinheit hat sich mit dem Eigentümer über die Ausübung des Stimmrechts zu verständigen.

Soweit nichts anderes vereinbart ist, übt der Nutzniesser in allen Fragen der Verwaltung das Stimmrecht aus; bei baulichen Massnahmen, die bloss nützlich sind oder der Verschönerung oder Bequemlichkeit dienen, ist der Stockwerkeigentümer stimmberechtigt.

Art. 26

- Beschlussfassung

1. Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse grundsätzlich mit der Mehrheit der stimmenden Stockwerkeigentümer, soweit nicht im Reglement oder im Gesetz etwas anderes vorgeschrieben ist.
2. Für die Beschlüsse über bauliche Massnahmen gelten die Vorschriften über das gewöhnliche Miteigentum gemäss Art. 647 c, 647 d und 647 e ZGB.
3. Für die Abänderung des vorliegenden Reglementes bedarf es grundsätzlich der Mehrheit der Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigt sind.

Die Abänderung des Reglementes in bezug auf die Umschreibung der im Sonderrecht stehenden Teile des Gebäudes sowie der reglementarischen Sondernutzungsrechte bedarf zusätzlich der Zustimmung der jeweiligen Berechtigten.

4. Für den Abschluss von Verträgen zur Begründung von Erschließungsdienstbarkeiten (Wegrechte, Leitungsrechte) bedarf es der Zustimmung der Mehrheit der Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtig sind. Der Verwalter ist in diesen Fällen zur Unterzeichnung der entsprechenden Verträge ermächtigt.
5. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid. Ist der Vorsitzende selbst Stockwerkeigentümer, erteilt er den Stichentscheid mit seiner zweiten Stimme.
6. Schriftliche Beschlussfassung oder telegraphische Stimmabgabe über einen gestellten Antrag ist zulässig, sofern nicht ein Stockwerkeigentümer mündliche Beratung verlangt. Ein Beschluss ist angenommen, wenn die Mehrheit der Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtig sind, zustimmt.

Art. 27

Verwalter

- Wahl

1. Die Versammlung wählt einen Verwalter, der Stockwerkeigentümer oder Aussenstehender sein kann. Wählbar ist auch eine juristische Person.
2. Der Verwalter kann von der Versammlung jederzeit abberufen werden. Vorbehalten bleiben jedoch seine vertraglichen Ansprüche.

Art. 28*- Aufgaben*

1. Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung und führt die Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer aus. Er hat dabei die Vorschriften des Gesetzes, der Begründungsurkunde, des Reglementes und der Hausordnung streng zu beachten. Die Aufgaben des Verwalters können in einem separaten Pflichtenheft näher umschrieben werden. Im übrigen gelten die Bestimmungen von Art. 712 s und 712 t ZGB.
2. Im Rahmen seiner Kompetenz vertritt der Verwalter nach aussen sowohl die Gemeinschaft wie auch die Stockwerkeigentümer. Zur Vertretung der Gemeinschaft im Zivilprozess bedarf der Verwalter der Zustimmung durch die Versammlung; hingegen ist er ermächtigt, bau- und planungsrechtliche Einsprachen und dergleichen selbständig vorzunehmen sowie Mängelrügen und Garantieansprüche geltend zu machen. Im Verfahren auf Erlass vorsorglicher Verfügungen kann die Ermächtigung an den Verwalter auch nachträglich erteilt werden.
3. Ist der Verwalter nicht selbst Stockwerkeigentümer, so nimmt er an der Versammlung der Stockwerkeigentümer nur mit beratender Stimme teil.

Art. 29Rechtsstellung des Erwerbers

1. Die geltende Nutzungs- und Verwaltungsordnung (Begründungsurkunde, Reglement, Hausordnung) sowie die von der Versammlung gefassten Beschlüsse und allfällige richterliche Urteile und Verfügungen sind für alle Rechtsnachfolger eines Stockwerkeigentümers und für den Erwerber eines dinglichen Rechtes an einer Stockwerkeinheit ohne weiteres verbindlich.
2. Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, seinen Rechtsnachfolger über die entsprechenden Rechte und Pflichten zu orientieren.
3. Der Erwerber einer Stockwerkeinheit hat dem Verwalter vom erfolgten Eigentumsübergang ohne Verzug Kenntnis zu geben.

Art. 30Ausschluss eines Stockwerkeigentümers

1. Ein Stockwerkeigentümer kann aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn er durch sein Verhalten oder durch das Betragen von Personen, denen er den Gebrauch der Stockwerkeinheit überlassen hat oder für die er einzustehen hat, seine Verpflichtungen gegenüber allen oder einzelnen Mitberechtigten so schwer verletzt hat, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht mehr zugemutet werden kann.
2. Der Ausschluss erfolgt durch Urteil des Richters auf Klage eines oder mehrerer Stockwerkeigentümer.

3. Falls der Ausgeschlossene seine Stockwerkeinheit nicht innert der vereinbarten Frist veräussert, so wird sie nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken versteigert.
4. Die Bestimmungen über den Ausschluss finden sinngemäss Anwendung auf Personen, die an einer Stockwerkeinheit ein Nutzniessungs- oder Wohnrecht besitzen oder diese aufgrund eines im Grundbuch vorgemerkten Miet- oder Pachtvertrages nutzen.

Art. 31

Aufhebung des Stockwerkeigentums

Das Stockwerkeigentum kann nur durch Vereinbarung aller Stockwerkeigentümer aufgehoben werden. Vorbehalten bleibt die Aufhebung bei Zerstörung des Gebäudes.

Art. 32

Gerichtsstand und Domizil

- 
1. Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstand Kulm, und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Ausland ausdrücklich auf für allfällige Betreibungen. Betreibungsdomizil ist in diesem Fall die Adresse des Verwalters.

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

Art. 33

Gesetzliche Vorschriften

1. Soweit dieses Reglement nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über das Stockwerkeigentum (Art. 712 a ff. ZGB) und über das gewöhnliche Miteigentum (Art. 647 ff. ZGB).
2. Auf die Versammlung der Stockwerkeigentümer finden ergänzend die Vorschriften über die Organe des Vereins Anwendung (Art. 64 ff. ZGB).

Art. 34

Anmerkung

Dieses Reglement ist im Grundbuch auf den Stockwerkeinheiten Nr. 1 bis 3 anzumerken.

Der Verwalter ist verpflichtet, alle späteren Änderungen im Grundbuch anmerken zu lassen. Er ist zur Anmeldung gegenüber dem Grundbuchamt ermächtigt.



Im Grundbuch ^{angemerkt}
~~vergemerkt~~

Unterkilm, den 13. Aug. 1993

Der Grundbuchverwalter:



Aarau, 7. Juni 1993

27

Die Grundeigentümerin:

Iswag Immobilien AG

Walter Iseli

BEGLAUBIGUNG

Der mir persönlich bekannte und handlungsfähige

- Walter Iseli, von Hasle, in Biberstein,

hat die vorstehende Unterschrift vor mir eigenhändig gezeichnet.
Gestützt darauf beglaube ich diese Unterschrift als echt.

Gleichzeitig bestätige ich, dass die Firma Iswag Immobilien AG, mit Sitz in Biberstein, als Aktiengesellschaft im Handelsregister des Kantons Aargau eingetragen ist und rechtsverbindlich vertreten wird durch den einzelzeichnungsberechtigten Verwaltungsrat Walter Iseli, von Hasle, in Biberstein.

Aarau, 7. Juni 1993

Der Notar:



G. Lienhard