Original

NUTZUNGS- UND VERWALTUNGSREGLEMENT

der
Stockwerkeigentümergemeinschaft

Resort Walensee

Mehrfamilienhäuser Al, A2, A3, B1,

Version

31.03.2021

NUTZUNGS- UND VERWALTUNGSREGLEMENT

der
Stockwerkeigentümergemeinschaft

Resort Walensee

Mehrfamilienhäuser A1, A2, A3, B1,

B2, B3, B4,
C1,C2, C3, C4, C5, D1, D2, E1, E2, E4

- Im Grundbuch Gemeinde Quarten, Parzelle Nr. 758, Plan Nr. 17, 22a, Gosten -

Inhaltsverzeichnis

I. Geltungsbereich und Änderung des Reglements

1. Geltungsbereich
2. Lage und Zweck der Liegenschaft
3. Änderung des Reglements
4. Grundbuchanmerkung

II. Gegenstand und Aufteilung des Eigentums

1. Gegenstand
2. Aufteilung der Liegenschaft
3. Änderungen der Zuteilung und der Wertquote
4. Umfang der Sonderrechte
5. Gemeinschaftliche Teile

III. Sonderrecht

1. Nutzung

B2, B3, B4,
D1, D2, E1, E2, E4

und Einfamilienhäuser C1,C2, C3, C4, C5

Häuser C1-C5 sind keine Mehrfamilienhäuser

Grundbuch Gemeinde Quarten, Parzelle Nr. 758, Plan Nr. 17, 22a, Gosten -

Inhaltsverzeichnis

I. Geltungsbereich und Änderung des Reglements

1. Geltungsbereich
2. Lage und Zweck der Liegenschaft
3. Änderung des Reglements
4. Grundbuchanmerkung

II. Gegenstand und Aufteilung des Eigentums

1. Gegenstand
2. Aufteilung der Liegenschaft
3. Änderungen der Zuteilung und der Wertquote
4. Umfang der Sonderrechte
5. Gemeinschaftliche Teile

III. Sonderrecht

1. Nutzung

2. Unterhalt
3. Zutrittsrecht des Verwalters, Duldung von Arbeiten
4. Besuche und Gebrauchsüberlassung an Dritte (Miete)

IV. Gemeinschaftlichen Teile

1. Grundsatz
2. Ausschliessliche Nutzungsrechte
3. Unterhalt bei ausschliesslichen Nutzungsrechten
4. Gebrauchsüberlassung an Dritte (Miete)
5. Hausordnung

V. Gemeinschaftliche Kosten

1. Bestandteile
2. Kostenverteilung im allgemeinen
3. Besondere Verteilschlüssel
   a) Heizkosten
   b) Kosten nach separater Rechnungsstellung
4. Änderung der Verteilschlüssel
5. Getrennter Gebäudeunterhalt der zwei Häuser
6. Erneuerungsfonds
7. Beiträge und Vorschüsse
8. Haftung
9. Sicherstellung

VI. Unterhalt, Umbau und Erneuerungen

2. Unterhalt
3. Zutrittsrecht des Verwalters, Duldung von Arbeiten
4. Besuche und Gebrauchsüberlassung an Dritte (Miete)

IV. Gemeinschaftliche Teile

1. Grundsatz
2. Ausschliessliche Nutzungsrechte
3. Unterhalt bei ausschliesslichen Nutzungsrechten
4. Gebrauchsüberlassung an Dritte (Miete)
5. Hausordnung

V. Gemeinschaftliche Kosten

1. Bestandteile
2. Kostenverteilung im allgemeinen
3. Besondere Verteilschlüssel
   a) Heizkosten
   b) Kosten nach separater Rechnungsstellung
4. Änderung der Verteilschlüssel
5. Getrennter Gebäudeunterhalt der zwei Häuser
6. Erneuerungsfonds
7. Beiträge und Vorschüsse
8. Haftung
9. Sicherstellung

VI. Unterhalt, Umbau und Erneuerungen

1. Notwendige bauliche Massnahmen
2. Nützliche bauliche Massnahmen
3. Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen
4. Veränderungen des Aussehens der Liegenschaft
5. Versicherungen

VII. Verwaltungsordnung

1. Träger der Verwaltung
2. Stockwerkeigentümerversammlung
   a) Zuständigkeit und Aufgaben
   b) Einberufung und Leitung der Versammlung
   c) Beschlussfähigkeit
   d) Beschlussfassung
   e) Stimmrechtsausübung
   f) Anfechtung der Beschlüsse
3. Der Verwalter
   a) Wahl
   b) Zuständigkeit und Aufgaben
   c) Verwaltungsvertrag
   d) Vertretung der Gemeinschaft
   e) Abberufung

VIII. Änderungen im Bestand der Gemeinschaft und Aufhebung des Stockwerkeigentums

1. Veräusserung und Belastung
2. Erwerber einer Stockwerkeigentumseinheit

1. Notwendige bauliche Massnahmen
2. Nützliche bauliche Massnahmen
3. Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen
4. Veränderungen des Aussehens der Liegenschaft
5. Versicherungen

VII. Verwaltungsordnung

1. Träger der Verwaltung
2. Stockwerkeigentümerversammlung
   a) Zuständigkeit und Aufgaben
   b) Einberufung und Leitung der Versammlung
   c) Beschlussfähigkeit
   d) Beschlussfassung
   e) Stimmrechtsausübung
   f) Anfechtung der Beschlüsse
3. Der Verwalter
   a) Wahl
   b) Zuständigkeit und Aufgaben
   c) Verwaltungsvertrag
   d) Vertretung der Gemeinschaft
   e) Abberufung

VIII. Änderungen im Bestand der Gemeinschaft und Aufhebung des Stockwerkeigentums

1. Veräusserung und Belastung
2. Erwerber einer Stockwerkeigentumseinheit

3. Ausschluss eines Eigentümers
4. Aufhebung des Stockwerkeigentums

IX. Verschiedenes

1. Gerichtsstand und Domizilklausel
2. Rechtskraft

I. Geltungsbereich und Änderung des Reglements

1. Geltungsbereich

Dieses Reglement bezieht sich auf die Stockwerkeigentümergemeinschaft der nachfolgend aufgeführten Liegenschaft:

Liegenschaftsadresse: Resort Walensee, 8882 Unterterzen
Katasternummer: Parzelle 758, Grundbuch Gemeinde Quarten

An dieser Liegenschaft besteht Stockwerkeigentum im Sinne von Art. 712 a ff. ZGB. Soweit dieses Reglement nichts anderes bestimmt, gelten die gesetzlichen Bestimmungen zum Stockwerkeigentum und wo das Gesetz darauf verweist zum Miteigentum (Art. 646 ff.) und Vereinsrecht (60 ff. ZGB).

2. Lage und Zweck der Liegenschaft

3. Ausschluss eines Eigentümers
4. Aufhebung des Stockwerkeigentums

IX. Verschiedenes

1. Gerichtsstand und Domizilklausel
2. Rechtskraft

I. Geltungsbereich und Änderung des Reglements

1. Geltungsbereich

Dieses Reglement bezieht sich auf die Stockwerkeigentümergemeinschaft der nachfolgend aufgeführten Liegenschaft:

Liegenschaftsadresse: Resort Walensee, 8882 Unterterzen
Katasternummer: Parzelle 758, Grundbuch Gemeinde Quarten

An dieser Liegenschaft besteht Stockwerkeigentum im Sinne von Art. 712a ff. ZGB. Soweit dieses Reglement nichts anderes bestimmt, gelten die gesetzlichen Bestimmungen zum Stockwerkeigentum und wo das Gesetz darauf verweist zum Miteigentum (Art. 646 ff.) und Vereinsrecht (60 ff. ZGB).

2. Lage und Zweck der Liegenschaft

Die Liegenschaft auf Parzelle Nr. 758 bildet zusammen mit den Liegenschaften auf den Parzellen Nr. 2428, 2429, 2430 und 2431 (heute Eigentum der Walensee Resort AG), das Ferienresort genannt „Resort Walensee" und wird zusammen verwendet als ein Ferienresort.	Die Liegenschaft auf Parzelle Nr. 758 bildet zusammen mit den Liegenschaften auf den Parzellen Nr. 2428, 2429, 2430, 2431 und 2469 das Ferienresort „Resort Walensee".	Die ursprüngliche Version entspricht nicht mehr den effektiven Gegebenheiten. Damit das Reglement auch bei zukünftigen Eigentümeränderungen der benachbarten Parzellen aktuell bleibt, wird auf eine namentliche Erläuterung des Eigentümers verzichtet.
Für die Verwendung der Liegenschaften Nr. 758, 2428, 2429, 2430 und 2431 als ein Ferienresort arbeiten die Eigentümer der Liegenschaften wirtschaftlich zusammen.		Damit eine erzwungene Zusammenarbeit durch dieses Reglement ausgeschlossen werden kann, wird dieser Absatz entfernt.
Wirtschaftliche Angelegenheiten zwischen den Eigentümern der Liegenschaften Nr. 758 und den Eigentümern der Liegenschaften Nr. 2428, 2429, 2430 und 2431 werden in diesem Reglement nicht festgelegt, sondern sind in den Verträgen (Verwaltungsvertrag, Vermittlungsvertrag) zwischen den Eigentümern der Liegenschaften geregelt.	Wirtschaftliche Angelegenheiten zwischen den Eigentümern der Liegenschaften Nr. 758 und den Eigentümern der Liegenschaften Nr. 2428, 2429, 2430, 2431 und 2469 werden zwischen den Eigentümern der jeweiligen Liegenschaften geregelt.	Es wird bewusst auf eine genaue Erläuterung von Verträgen verzichtet, da dies immer der Zustimmung der Gegenpartei bedarf und nicht von der STWEG alleine bestimmt werden kann.
3. Änderung des Reglements	**3. Änderung des Reglements**	
Die Versammlung der Stockwerkeigentümer kann dieses Reglement jederzeit abändern oder ergänzen. Hierzu bedarf es der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich über die Mehrheit der Wertquoten verfügen. Vorbehalten bleiben die Änderungen, für welche das Gesetz oder eine Bestimmung dieses Reglements etwas anderes vorsieht (Einstimmigkeit, Zustimmung aller Beteiligten).	Die Versammlung der Stockwerkeigentümer kann dieses Reglement jederzeit abändern oder ergänzen. Hierzu bedarf es der Mehrheit der Stockwerkeigentümer, die zugleich über mehr als die Hälfte der Wertquoten verfügen (qualifiziertes Mehr). Vorbehalten bleiben die Änderungen, für welche das Gesetz oder eine Bestimmung dieses Reglements etwas anderes vorsieht (Einstimmigkeit, Zustimmung aller Direktbeteiligten).	Das bis anhin schwammig formulierte „qualifizierte Mehr“ wird präzisiert.

Die Bestimmungen über die ausschliesslichen Nutzungsrechte können nur mit Zustimmung des berechtigten Eigentümers geändert werden.

4. Grundbuchanmerkung

Das Reglement wird im Grundbuch angemerkt. Der Verwalter hat dafür zu sorgen, dass auch sämtliche Nachträge und Änderungen des Reglements im Grundbuch angemerkt werden.

II. Gegenstand und Aufteilung des Eigentums

1. Gegenstand

Das Stockwerkeigentum besteht aus einem Miteigentumsanteil (Wertquote) am Gesamtgrundstück verbunden mit dem Sonderrecht, bestimmte Teile des Gebäudes (Stockwerkeigentumseinheit) ausschliesslich zu nutzen und auszubauen. Dabei sind die gesetzlichen Bestimmungen und die Vorschriften dieses Reglements zu beachten. Der Miteigentumsanteil der Stockwerkeigentümer entspricht der im Grundbuch eingetragenen Wertquote. Die Wertquote ist auch aus dem Begründungsakt ersichtlich.

2. Aufteilung der Liegenschaft

Die Bestimmungen über die ausschliesslichen Nutzungsrechte können nur mit Zustimmung des berechtigten Eigentümers geändert werden.

4. Grundbuchanmerkung

Das Reglement wird im Grundbuch angemerkt. Der Verwalter hat dafür zu sorgen, dass auch sämtliche Nachträge und Änderungen des Reglements im Grundbuch angemerkt werden.

II. Gegenstand und Aufteilung des Eigentums

1. Gegenstand

Das Stockwerkeigentum besteht aus einem Miteigentumsanteil (Wertquote) am Gesamtgrundstück verbunden mit dem Sonderrecht, bestimmte Teile des Gebäudes (Stockwerkeigentumseinheit) ausschliesslich zu nutzen und auszubauen. Dabei sind die gesetzlichen Bestimmungen und die Vorschriften dieses Reglements zu beachten. Der Miteigentumsanteil der Stockwerkeigentümer entspricht der im Grundbuch eingetragenen Wertquote.

Da die Wertquote aus dem Begründungsakt bei Änderungen nicht angepasst wird, ist diese Zusatzinformation nur fehlleitend. Die korrekte Wertquote ist im Grundbuch ersichtlich.

2. Aufteilung der Liegenschaft

Die zu Stockwerkeigentum aufgeteilte Liegenschaft umfasst 131 Stockwerkeigentumseinheiten: 131 Wohnungen, inkl. Nebenräumen in den siebzehn (Mehrfamilien)häusern Al, A2, A3, B1, B2, B3, B4, C1, C2, C3, C4, C5, D1, D2, E1, E2, E4	Die zu Stockwerkeigentum aufgeteilte Liegenschaft umfasst bei Erlass dieses Reglements 131 Stockwerkeigentumseinheiten bestehend aus 131 Wohnungen, inkl. Nebenräumen in den siebzehn nachfolgenden genannten Häusern: A1, A2, A3, B1, B2, B3, B4, C1, C2, C3, C4, C5, D1, D2, E1, E2, E4	
Die Aufteilung der jeder Stockwerkeigentumseinheit zugewiesenen Nebenräume sowie die ausschliesslichen Nutzungsrechte an den gemeinschaftlichen Teilen (vgl. dazu IV. 2.) ergeben sich aus der StWE-Begründungsurkunde, bzw. aus den entsprechenden Plänen, die Bestandteil dieses Reglements sind.	Die Aufteilung der jeder Stockwerkeigentumseinheit zugewiesenen Nebenräume sowie die ausschliesslichen Nutzungsrechte an den gemeinschaftlichen Teilen (vgl. dazu IV. 2.) ergeben sich aus der Stockwerkeigentum-Begründungsurkunde, bzw. aus den entsprechenden Plänen, die Bestandteil dieses Reglements sind.	Der Abkürzung StWE wird ausgeschrieben, um Unklarheiten auszuschliessen.
Die zu einer Stockwerkeigentumseinheit gehörenden Nebenräume sind in den Aufteilungsplänen in der gleichen Farbe wie die zugehörige Wohnung gekennzeichnet. Nebenräume im Sonderrecht sind mit der [?] Farbe ausgefüllt, ausschliessliche Nutzungsrechte sind zusätzlich schraffiert.	Die zu einer Stockwerkeigentumseinheit gehörenden Nebenräume sind in den Aufteilungsplänen in der gleichen Farbe wie die zugehörige Wohnung gekennzeichnet; ausschliessliche Nutzungsrechte sind zusätzlich schraffiert.	Die doppelte Erwähnung der Nebenräume wird entfernt.
3. Änderungen der Zuteilung und der Wertquote	**3. Änderungen der Zuteilung und der Wertquote**	
Eine Umteilung von Räumen, die zum Sonderrecht einer Stockwerkeigentumseinheit gehören, zum Gemeinschaftseigentum oder umgekehrt, die Umteilung von gemeinschaftlichen Räumen zu einer Stockwerkeigentumseinheit kann nur mit der Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer	Eine Umteilung von Räumen, die zum Sonderrecht einer Stockwerkeigentumseinheit gehören, zum Gemeinschaftseigentum oder die Umteilung von gemeinschaftlichen Räumen zu einer Stockwerkeigentumseinheit kann nur mit der Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer	

erfolgen.
Änderungen der Wertquote bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar beteiligten Stockwerkeigentümer sowie der Genehmigung durch die Versammlung (Mehrheitsbeschluss). Gleiches gilt für die Änderung der Zuteilung von Räumen von einer Sonderrechtseinheit an eine andere oder das Zusammenlegen oder Aufteilen von Stockwerkeigentumseinheiten. Vorbehalten bleibt der Anspruch jedes Eigentümers auf Berichtigung der Wertquote gemäss Art. 712e Abs. 2 ZGB.

Änderungsvereinbarungen sind öffentlich zu beurkunden und im Grundbuch einzutragen.

4. Umfang der Sonderrechte

Das Sonderrecht umfasst die gemäss Begründungsakt der betreffenden Stockwerkeigentumseinheit zugeteilten Räume und Einrichtungen (jeweils farblich gekennzeichnet). Zum Sonderrecht gehören insbesondere folgende Teile:

- die inneren, nicht tragenden Zwischenwände;
- die Fussbodenbeläge (ohne Trittschallschutz) und der Deckenverputz;
- die Verkleidung der Wände und Fensterrahmen innerhalb der Sonderrechtsräume;

erfolgen.
Änderungen der Wertquote bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar beteiligten Stockwerkeigentümer sowie der Genehmigung durch die Versammlung (einfaches Mehr). Gleiches gilt für die Änderung der Zuteilung von Räumen von einer Sonderrechtseinheit an eine andere oder das Zusammenlegen oder Aufteilen von Stockwerkeigentumseinheiten. Vorbehalten bleibt der Anspruch jedes Eigentümers auf Berichtigung der Wertquote gemäss Art. 712e Abs. 2 ZGB.

Änderungsvereinbarungen sind öffentlich zu beurkunden und im Grundbuch einzutragen.

4. Umfang der Sonderrechte

Das Sonderrecht umfasst die gemäss Begründungsakt der betreffenden Stockwerkeigentumseinheit zugeteilten Räume und Einrichtungen (jeweils farblich gekennzeichnet). Zum Sonderrecht gehören insbesondere folgende Teile:

- die inneren, nicht tragenden Zwischenwände;
- die Fussbodenbeläge (ohne Trittschallschutz) und der Deckenverputz;
- die Verkleidung der Wände und Fensterrahmen innerhalb der Sonderrechtsräume;

Das Wort «Mehrheitsbeschluss» wird durch den im Schweizer Gesetz verwendeten Begriff «einfaches Mehr» präzisiert.

- die Türen, ausgenommen die Türseiten gegen gemeinschaftliche Räume;
- die eingebauten Schränke;
- die Küchen-, Badezimmer- und Toiletteneinrichtungen;
- Boiler, Öfen, Radiatoren;
- die Leitungen und Rohre von ihren Abzweigungen von der gemeinschaftlichen Leitung an;
- Innenbereich der individuell zugänglichen Balkone und Veranden.

5. Gemeinschaftliche Teile

Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören

- Bodenparzelle der Liegenschaft inklusive sämtlicher Parkplätze darauf;

sowie alle Einrichtungen und Gebäudeteile, die gemäss Aufteilungsplan nicht dem Sonderrecht einer Stockwerkeigentumseinheit zugeteilt wurden.

Dazu zählen insbesondere

- die Bauteile, welche für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes und der Räume im Sonderrecht massgebend sind (Dachwerk, inkl. Dachfenster, tragende Fenster, Fensterfronten, Kellerwerk - ohne separat zugeteilte Kellerabteile etc.);

- die Türen, ausgenommen die Türseiten gegen gemeinschaftliche Räume;
- die eingebauten Schränke;
- die Küchen-, Badezimmer- und Toiletteneinrichtungen;
- Boiler, Öfen, Radiatoren;
- die Leitungen und Rohre von ihren Abzweigungen von der gemeinschaftlichen Leitung an;
- Innenbereich der individuell zugänglichen Balkone und Veranden.

5. Gemeinschaftliche Teile

Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören

- Bodenparzelle der Liegenschaft inklusive sämtlicher Parkplätze darauf;

sowie alle Einrichtungen und Gebäudeteile, die gemäss Aufteilungsplan nicht dem Sonderrecht einer Stockwerkeigentumseinheit zugeteilt wurden.

Dazu zählen insbesondere

- die Bauteile, welche für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes und der Räume im Sonderrecht massgebend sind (Dachwerk, inkl. Dachfenster, tragende Fenster, Fensterfronten, Kellerwerk - ohne separat zugeteilte Kellerabteile etc.);

- Bestandteile, welche die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen (Fassaden, Gartensitzplätze, Balkonaussenseiten, Dachterrassen, Kamine, äussere Fenstersimse und -rahmen, Sonnenschutz- und Rollladen etc);
- alle Anlagen und Einrichtungen, die dem Gebrauch oder dem Zugang mehrerer Eigentümer bzw. Stockwerkeigentumseinheiten dienen, wie die Zentralheizung,
alle Leitungen für Strom, Wasser, etc. bis und mit den Abzweigungen zu den Stockwerkeigentumseinheiten, Hauseingänge, Treppenhäuser, Türseiten gegen gemeinschaftliche Teile (z.B. Wohnabschlusstüren), Lift etc.

Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören sodann sämtliche für die Gemeinschaft verwalteten Mittel (Vorschusszahlungen für Beiträge, Rückstellungen des Erneuerungsfonds, etc.) sowie die vom Verwalter auf Rechnung der Gemeinschaft getätigten Anschaffungen, wie Geräte für Reinigung und Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile, Brennstoffe etc.

III. Sonderrecht

1. Nutzung

Im Rahmen dieses Reglements ist jeder

- Bestandteile, welche die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen (Fassaden, Gartensitzplätze, Balkonaussenseiten, Dachterrassen, Kamine, äussere Fenstersimse und -rahmen, Rollladen etc);
- alle Anlagen und Einrichtungen, die dem Gebrauch oder dem Zugang mehrerer Eigentümer bzw. Stockwerkeigentumseinheiten dienen, wie die gemeinschaftlichen Teile der Heizanlage, alle Leitungen für Strom, Wasser, etc. bis und mit den Abzweigungen zu den Stockwerkeigentumseinheiten, Hauseingänge, Treppenhäuser, Türseiten gegen gemeinschaftliche Teile (z.B. Wohnabschlusstüren), Lift etc.

Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören sodann sämtliche für die Gemeinschaft verwalteten Mittel (Vorschusszahlungen für Beiträge, Rückstellungen des Erneuerungsfonds, etc.) sowie die vom Verwalter auf Rechnung der Gemeinschaft getätigten Anschaffungen, wie Geräte für Reinigung und Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile, Brennstoffe etc.

III. Sonderrecht

1. Nutzung

Im Rahmen dieses Reglements ist jeder

Sonnenschutz: siehe weiter unten

Die zentralen Teile der Heizung (Grundwasserpumpe, Wärmepumpen in den Häusern) sind Eigentum der EKZ. Den StoWe gehören die Wärmeverteil-Anlagenteile.

Stockwerkeigentümer in der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung der seiner Stockwerkeigentumseinheit zugeteilten Räume und Einrichtungen frei, soweit dies mit den Rechten der anderen Stockwerkeigentümer und der Gemeinschaft vereinbar ist.

Das Nutzungsrecht jedes Eigentümers beschränkt sich auf den im Begründungsakt umschriebenen Verwendungszweck. Wohnungen sind ausschliesslich für Wohnzwecke bestimmt. Eine Änderung des festgelegten Nutzungszwecks bedarf der Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer.

Untersagt sind alle Nutzungen, durch welche der Wert oder das Aussehen der Liegenschaft oder ihrer Umgebung beeinträchtigt (Veränderungen der Fassade, der Wohnungstüren zum Treppenhaus etc.) oder andere Bewohner übermässig belästigt oder geschädigt würden. Namentlich dürfen keine zweckentfremdete, gewerbliche oder private Tätigkeiten ausgeübt werden, von denen übermässig lästige, laute oder schädliche Einwirkungen wie übermässigen Lärm, Erschütterungen, üble Gerüche usw. ausgehen, oder die den guten Ruf des Hauses beeinträchtigen können.

Durch die bauliche Gestaltung innerhalb der Räume einer Stockwerkeigentumseinheit dürfen Bestand, Festigkeit und Sicherheit des Gebäudes nicht gefährdet werden. Die Stockwerkeigentümer haben sodann die bau- und feuerpolizeilichen

Stockwerkeigentümer in der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung der seiner Stockwerkeigentumseinheit zugeteilten Räume und Einrichtungen frei, soweit dies mit den Rechten der anderen Stockwerkeigentümer und der Gemeinschaft vereinbar ist.

Das Nutzungsrecht jedes Eigentümers beschränkt sich auf den im Begründungsakt umschriebenen Verwendungszweck. Wohnungen sind ausschliesslich für Wohnzwecke bestimmt. Eine Änderung des festgelegten Nutzungszwecks bedarf der Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer.

Untersagt sind alle Nutzungen, durch welche der Wert oder das Aussehen der Liegenschaft oder ihrer Umgebung beeinträchtigt (Veränderungen der Fassade, der Wohnungstüren zum Treppenhaus etc.) oder andere Bewohner übermässig belästigt oder geschädigt würden. Namentlich dürfen keine zweckentfremdete, gewerbliche oder private Tätigkeiten ausgeübt werden, von denen übermässig lästige, laute oder schädliche Einwirkungen wie übermässigen Lärm, Erschütterungen, üble Gerüche usw. ausgehen, oder die den guten Ruf des Hauses beeinträchtigen können.

Durch die bauliche Gestaltung innerhalb der Räume einer Stockwerkeigentumseinheit dürfen Bestand, Festigkeit und Sicherheit des Gebäudes nicht gefährdet werden. Die Stockwerkeigentümer haben sodann die bau- und feuerpolizeilichen

Bestimmungen zu beachten.

2. Unterhalt

Jeder Stockwerkeigentümer hat alles, was zu seinem Sonderrecht gehört, auf eigene Kosten zu reinigen und zu unterhalten, so dass der einwandfreie Zustand und das Aussehen des Gebäudes gewahrt bleiben.

Auf eigene Kosten hat der einzelne Eigentümer sodann für Reinigung, Reparatur, Unterhalt und Erneuerung jener Teile zu sorgen, welche aufgrund ihrer funktionalen Zugehörigkeit ausschliesslich seiner Einheit dienen, so namentlich

- die Eingangstüren (inkl. Schlösser) zu den einzelnen Stockwerkeigentumseinheiten;
- Fensterscheiben, inkl. Dachfenster und Balkontüren (nicht jedoch äussere Fenstersimse und -rahmen);
- Sonnenstoren und Rollladen (inkl. deren Bedienungsvorrichtung).

Das einheitliche Aussehen der Überbauung darf nicht verändert werden, dies gilt insbesondere in Bezug auf die einheitliche Stoff- und Materialwahl der Sonnenstoren, Wohnungstüren etc.

Im Interesse der Gemeinschaft kann der Verwalter bei Vernachlässigung der Unterhaltspflicht eines Eigentümers, diesem Frist zur Abhilfe ansetzen und

Bestimmungen zu beachten.

2. Unterhalt

Jeder Stockwerkeigentümer hat alles, was zu seinem Sonderrecht gehört, auf eigene Kosten zu reinigen und zu unterhalten, so dass der einwandfreie Zustand und das Aussehen des Gebäudes gewahrt bleiben.

Auf eigene Kosten hat der einzelne Eigentümer sodann für Reinigung, Reparatur, Unterhalt und Erneuerung jener Teile zu sorgen, welche aufgrund ihrer funktionalen Zugehörigkeit ausschliesslich seiner Einheit dienen, so namentlich

- die Eingangstüren (inkl. Schlösser) zu den einzelnen Stockwerkeigentumseinheiten;
- Fensterscheiben, inkl. Dachfenster und Balkontüren (nicht jedoch äussere Fenstersimse und -rahmen);
- Rollladen (inkl. deren Bedienungsvorrichtung).

Das einheitliche Aussehen der Überbauung darf nicht verändert werden, dies gilt insbesondere in Bezug auf die einheitliche Stoff- und Materialwahl der Sonnenstoren, Wohnungstüren etc.

Im Interesse der Gemeinschaft kann der Verwalter bei Vernachlässigung der Unterhaltspflicht eines Eigentümers diesem Frist zur Abhilfe setzen und die

Sonnenschutz/Sonnenstoren sind Privatbesitz auf gemeinschaftlichen Grund (darum oben und links entfernt).
Defekte **Rolladen** müssen und mussten schon immer von den Eigentümern repariert werden.

die Arbeiten bei ungenutztem Fristablauf auf Kosten des Säumigen veranlassen. Bestreitet der betroffene Eigentümer seine Pflicht oder die Notwendigkeit der Massnahmen, so kann er verlangen, dass die Eigentümerversammlung über die Vornahme der Arbeiten entscheidet. Ein einfacher Mehrheitsbeschluss genügt.	Arbeiten bei ungenutztem Fristablauf auf Kosten des Säumigen veranlassen. Bestreitet der betroffene Eigentümer seine Pflicht oder die Notwendigkeit der Massnahmen, so kann er verlangen, dass die Eigentümerversammlung über die Vornahme der Arbeiten entscheidet. Ein Beschluss mit einfachem Mehr genügt.	Das Wort «Mehrheitsbeschluss» wird durch den im Schweizer Gesetz verwendeten Begriff «einfaches Mehr» präzisiert.
3. Zutrittsrecht des Verwalters, Duldung von Arbeiten	**3. Zutrittsrecht des Verwalters, Duldung von Arbeiten**	
Dem Verwalter und anderen von der Gemeinschaft Beauftragten ist der Zutritt zu den Räumen im Sonderrecht zum Zweck der Feststellung und Behebung von Schäden zu gestatten. Gleiches gilt für die Durchführung der beschlossenen Erneuerungs- und Umbauarbeiten am Gebäude sowie für die zur Verteilung der Gemeinschaftskosten nötigen Massnahmen, wie das Ablesen der Wärmezähler.	Dem Verwalter und anderen von der Gemeinschaft Beauftragten ist der Zutritt zu den Räumen im Sonderrecht zum Zweck der Feststellung und Behebung von Schäden zu gestatten. Gleiches gilt für die Durchführung von beschlossenen Erneuerungs- und Umbauarbeiten am Gebäude sowie für die zur Verteilung der Gemeinschaftskosten nötigen Massnahmen, wie das Ablesen der Wasser- und Wärmezähler.	Die neu eingebauten Funk-Wasserzähler wurden ebenfalls ergänzt, wobei diese nur bei Funktionsstörung manuell abgelesen werden müssen.
Der Verwalter hat dabei auf die Interessen der Benutzer der Wohnung gebührend Rücksicht zu nehmen.	Der Verwalter hat dabei auf die Interessen der Benutzer der Wohnung gebührend Rücksicht zu nehmen.	
4. Besuche und Gebrauchsüberlassung an Dritte (Miete)	**4. Besuche und Gebrauchsüberlassung an Dritte (Miete)**	
Jeder Stockwerkeigentümer haftet grundsätzlich für das Verhalten von Drittpersonen, welchen er den Aufenthalt in seinen Räumen gestattet (Hausgenossen, Besucher, Mieter), wie für sein	Jeder Stockwerkeigentümer haftet grundsätzlich für das Verhalten von Drittpersonen, welchen er den Aufenthalt in seinen Räumen gestattet (Hausgenossen, Besucher, Mieter), wie für sein	

eigenes.
Soweit die Wohnungen aufgrund der Vermittlung von Dritten, namentlich der Walensee Resort AG zu Ferienzwecken benutzt werden, besteht keine direkte Haftung für das Verhalten solcher Feriengäste.

Den Stockwerkeigentümern ist bekannt, dass die gesamte Anlage touristisch genutzt wird. Insofern akzeptieren die Stockwerkeigentümer, die ihre Wohnungen nicht vermieten, die sich aus der touristischen Nutzung ergebenden Konsequenzen.

Gebrauchsüberlassungen auf Dauer an Dritte (Vermietung) sind dem Verwalter unverzüglich mitzuteilen.

eigenes.
Die Haftung für Gäste von vermieteten Wohnungen kann an den Vermittler der Ferienwohnungen abgetreten werden, sofern das in den Vermittlungsverträgen ausdrücklich so vereinbart wird.

Auch die vermietenden Stockwerkeigentümer akzeptieren die Konsequenzen aus der touristischen Nutzung.

Den Stockwerkeigentümern ist bekannt, dass Teile der Anlage touristisch genutzt werden. Insofern akzeptieren die Stockwerkeigentümer die sich aus einer gemeinverträglichen touristischen Nutzung ergebenden Konsequenzen.

Gebrauchsüberlassungen auf Dauer an Dritte (nicht-touristische Vermietung) sind dem Verwalter unverzüglich mitzuteilen.

Falls eine Wohnung für längere Zeit vermietet wird, ist das Aufenthaltsverhältnis des Mieters gemäss der CH-Gesetzgebung meldepflichtig und muss (auch) der Verwaltung bekannt sein.

IV. Gemeinschaftliche Teile

1. Grundsatz

Jeder Stockwerkeigentümer darf die gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen ihrem Zweck gemäss und im Rahmen der Gemeinschaftsordnung (Reglement, Hausordnung, Gebrauchsanweisungen) benutzen. Die gleichen Rechte der übrigen Eigentümer und die Interessen der Gemeinschaft müssen dabei gewahrt bleiben.

Ausdrücklich untersagt ist namentlich das Verändern irgendwelcher gemeinschaftlicher Teile sowie deren

IV. Gemeinschaftliche Teile

1. Grundsatz

Jeder Stockwerkeigentümer darf die gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen ihrem Zweck gemäss und im Rahmen der Gemeinschaftsordnung (Reglement, Hausordnung, Gebrauchsanweisungen) benutzen. Die gleichen Rechte der übrigen Eigentümer und die Interessen der Gemeinschaft müssen dabei gewahrt bleiben.

Ausdrücklich untersagt ist namentlich das Verändern irgendwelcher gemeinschaftlicher Teile sowie deren

Benutzung zum Ablagern oder Aufstellen von Gegenständen, zum Dauerparkieren etc.. Das Anbringen von Reklamevorrichtungen, Firmenschilder, Hinweistafeln (für Besucher), Plakaten muss vorgängig von der Verwaltung genehmigt werden.	Benutzung zum Ablagern oder Aufstellen von Gegenständen, zum Dauerparkieren etc.. Das Anbringen von Reklamevorrichtungen, Firmenschilder, Hinweistafeln (für Besucher), Plakaten muss vorgängig von der Verwaltung genehmigt werden.	
	Von Eigentümern, welche gemeinschaftliche Teile zum ausschliesslichen Gebrauch nutzen, kann die Gemeinschaft eine Abgeltung gemäss separatem Reglement einfordern.	Zur Ergänzung, dass eine Abgeltung für ausschliesslichen Gebrauch gemeinschaftlicher Teile verlangt werden darf.
2. Ausschliessliche Nutzungsrechte	**2. Ausschliessliche Nutzungsrechte**	
Ausschliessliche Nutzungsrechte werden wie folgt zugewiesen: • Die Gartensitzplätze stehen im ausschliesslichen Nutzungsrecht der unmittelbar angrenzenden Erdgeschosswohneinheiten. Aus den entsprechenden Plänen ist die Tiefe der Gartensitzplätze ersichtlich. • Die Balkone stehen im ausschliesslichen Nutzungsrecht der Wohneinheiten, denen sie vorgelagert sind.	Ausschliessliche Nutzungsrechte werden wie folgt zugewiesen: • Die Gartensitzplätze stehen im ausschliesslichen Nutzungsrecht der unmittelbar angrenzenden Erdgeschosswohneinheiten. Aus den entsprechenden Plänen ist die Tiefe der Gartensitzplätze ersichtlich. • Die Balkone stehen im ausschliesslichen Nutzungsrecht der Wohneinheiten, denen sie vorgelagert sind.	
Der genaue Bestand, Umfang und die Zuordnung der ausschliesslichen Nutzungsrechte sind aus den Plänen, welche Bestandteil der StWE-Begründungsurkunde sind, ersichtlich (jeweils schraffiert). Zur Einräumung neuer ausschliesslicher	Der genaue Bestand, Umfang und die Zuordnung der ausschliesslichen Nutzungsrechte sind aus den Plänen, welche Bestandteil der Stockwerkeigentum-Begründungsurkunde sind, ersichtlich (jeweils schraffiert). Zur Einräumung neuer ausschliesslicher	Die Abkürzung StWE wird ausgeschrieben, um Unklarheiten auszuschliessen.

Nutzungsrechte am gemeinschaftlichen Eigentum bedarf es der Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer.	Nutzungsrechte am gemeinschaftlichen Eigentum bedarf es der Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer.	
Die Gartenanteile dürfen nur ihrem Zweck als private Sitzplätze entsprechend genutzt werden. Nutzungsänderungen sowie gestalterische Veränderungen, wie das Aufstellen von Garten- und Gerätehäusern, Komposthaufen, das Anpflanzen einzelner Sträucher etc., dürfen nur mit der ausdrücklichen Zustimmung der Gemeinschaft erfolgen. Die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer für Massnahmen, welche das einheitliche Aussehen der Gesamtliegenschaft beeinträchtigen, bleibt vorbehalten (vgl. unter VI. 4.).	Die Gartenanteile dürfen nur ihrem Zweck als private Sitzplätze entsprechend genutzt werden. Nutzungs- und gestalterische Veränderungen gemäss VI. 4. („Veränderungen des Aussehens der Liegenschaft“) bedürfen der Zustimmung der Stockwerkeigentümer.	Auf die Aufzählung und Begründung wird verzichtet, da bereits auf Artikel VI. 4. verwiesen wird, in welchem dies bereits beschrieben ist.
Die ausschliesslichen Nutzungsrechte sind einer Stockwerkeigentumseinheit fest zugeteilt und können dem Eigentümer nicht ohne seine Zustimmung entzogen werden. Bei einer Handänderung der berechtigten Stockwerkeigentumseinheit geht das ausschliessliche Nutzungsrecht auf den neuen Eigentümer über. Eine separate Übertragung des Nutzungsrechtes ohne den Stockwerkeigentumsanteil, mit dem es verknüpft ist, oder eine Übertragung des Nutzungsrechtes auf einen anderen Stockwerkeigentumsanteil ist ausgeschlossen.	Die ausschliesslichen Nutzungsrechte sind einer Stockwerkeigentumseinheit fest zugeteilt und können dem Eigentümer nicht ohne seine Zustimmung entzogen werden. Bei einer Handänderung der berechtigten Stockwerkeigentumseinheit geht das ausschliessliche Nutzungsrecht auf den neuen Eigentümer über. Eine separate Übertragung des Nutzungsrechtes ohne den Stockwerkeigentumsanteil, mit dem es verknüpft ist, oder eine Übertragung des Nutzungsrechtes auf einen anderen Stockwerkeigentumsanteil ist ausgeschlossen.	
3. Unterhalt bei ausschliesslichen Nutzungsrechten	**3. Unterhalt bei ausschliesslichen Nutzungsrechten**	

Die Kosten für den Betrieb und Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile, an denen ein ausschliessliches Nutzungsrecht besteht, sind vom Nutzungsberechtigten alleine zu tragen. Dies umfasst insbesondere:

für Balkone:

- Reparaturen und Erneuerungen des begehbaren Bodenbelages (Platten etc.), der Pflanzentröge und der übrigen nicht zwingend gemeinschaftlichen Teile; nicht aber Reparaturen und Erneuerungen an der Basiskonstruktion der Balkone und Dachterrassen.

für Gartensitzplätze:

- Reparaturen und Erneuerungen der Bodenplatten.

Die Nutzungsberechtigten tragen sodann alle Kosten für die von ihnen selbst (mit Bewilligung der Gemeinschaft) angebrachten Einrichtungen und Änderungen.

4. Gebrauchsüberlassung an Dritte (Miete)

Teile, Räume und Einrichtungen des gemeinschaftlichen Eigentums können nur unter Zustimmung aller Stockwerkeigentümer vermietet

Die Kosten für den Betrieb und Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile, an denen ein ausschliessliches Nutzungsrecht besteht, sind vom Nutzungsberechtigten alleine zu tragen. Dies umfasst insbesondere:

- für Balkone:

- Reparaturen und Erneuerungen des begehbaren Bodenbelages (Platten etc.), der Pflanzentröge und der übrigen nicht zwingend gemeinschaftlichen Teile; nicht aber Reparaturen und Erneuerungen an der Basiskonstruktion der Balkone und Dachterrassen.

- für Gartensitzplätze:

- Reparaturen und Erneuerungen der Bodenplatten.

Die Nutzungsberechtigten tragen sodann alle Kosten für die von ihnen selbst (mit Bewilligung der Gemeinschaft) angebrachten Einrichtungen und Änderungen.

4. Gebrauchsüberlassung an Dritte (Miete)

Teile, Räume und Einrichtungen des gemeinschaftlichen Eigentums (Parkplätze, Bastelräume etc.) können nur unter Zustimmung der

werden (Parkplätze, Bastelräume etc.).

Für deren Vermietung ist der Verwalter zuständig. Über die Festsetzung des Mietzinses entscheidet die Versammlung auf Vorschlag des Verwalters.

5. Hausordnung

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer kann in einer Hausordnung nähere Bestimmungen über die Benützung der Stockwerkeigentumseinheiten und der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen festlegen und diese auch jederzeit abändern.

V. Gemeinschaftliche Kosten

1. Bestandteile

Gemeinschaftlich sind sämtliche Kosten, die sich aus Benützung, Unterhalt, Reparatur und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile und deren Verwaltung ergeben.

Dazu gehören u.a.:

- die Kosten für die regelmässige Reinigung,

Stockwerkeigentümer vermietet werden. Ein Beschluss mit einfachem Mehr genügt.

Für deren Vermietung ist der Verwalter zuständig. Über die Festsetzung des Mietzinses entscheidet die Versammlung auf Vorschlag des Verwalters.

5. Hausordnung

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer kann in einer Hausordnung nähere Bestimmungen über die Benützung der Stockwerkeigentumseinheiten und der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen festlegen und diese auch jederzeit abändern.
Die Einhaltung der Hausordnung durch die Stockwerkeigentümer, deren Mieter, Hausgenossen, Gäste etc. obliegt der Verwaltung. Wiederholte Verstösse gegen die Hausordnung ahndet die Verwaltung mit allen erforderlichen Massnahmen.

V. Gemeinschaftliche Kosten

1. Bestandteile

Gemeinschaftlich sind sämtliche Kosten, die sich aus Benützung, Unterhalt, Reparatur und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile und deren Verwaltung ergeben.

Dazu gehören u.a.:

- die Kosten für die regelmässige Reinigung,

Eine Zustimmung gemäss VII.2.d für ein derart unbedeutendes Geschäft macht keinen Sinn.

Um rechtlich gegen die Verstösse vorgehen zu können, wird dieser Absatz ergänzt.

den laufenden Unterhalt und die Instandsetzung der gemeinschaftlichen Gebäudeteile, Anlagen, Einrichtungen und der Umgebung;

- die Betriebskosten der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen, wie die Kosten für Heizung, Wasser, Allgemeinstrom etc.;
- die Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungsarbeiten sowie Neuanschaffungen;
- die öffentlichen Abgaben, Beiträge und Steuern, soweit sie der Stockwerkeigentümer-gemeinschaft gesamthaft auferlegt werden;
- die Prämien für die Versicherungen des gemeinschaftlichen Eigentums gegen Feuer-, Wasser- und Glasbruchschäden (soweit bestehend) etc. sowie für die Haftpflichtversicherung der Gemeinschaft (Grund- und Werkeigentümerhaftung);
- die Verwaltungskosten;
- die Einlagen in den Erneuerungsfonds.

Die Nutzung von Einrichtungen der Walensee Resort AG (Parzellen 2428,2429,2430 und 2431) , wie z.B. Schwimmbad oder Rezeption und ihre Abgeltung ist in einem gesonderten Vertrag geregelt.

2. Kostenverteilung im Allgemeinen

Soweit dieses Reglement nichts anderes festhält (vgl. unten Ziff. 3 und 5), werden sämtliche

den laufenden Unterhalt und die Instandsetzung der gemeinschaftlichen Gebäudeteile, Anlagen, Einrichtungen und der Umgebung;

- die Betriebskosten der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen, wie die Kosten für Heizung, Wasser, Allgemeinstrom etc.;
- die Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungsarbeiten sowie Neuanschaffungen;
- die öffentlichen Abgaben, Beiträge und Steuern, soweit sie der Stockwerkeigentümergemeinschaft gesamthaft auferlegt werden;
- die Prämien für die Versicherungen des gemeinschaftlichen Eigentums gegen Feuer-, Wasser- und Glasbruchschäden (soweit bestehend) etc. sowie für die Haftpflichtversicherung der Gemeinschaft (Grund- und Werkeigentümerhaftung);
- die Verwaltungskosten;
- die Einlagen in den Erneuerungsfonds.

Allfällige Nutzung von Einrichtungen auf den Parzellen 2428, 2429, 2430, 2431 und 2469 und deren Abgeltung ist bei Bedarf vertraglich zu regeln.

2. Kostenverteilung im Allgemeinen

Soweit dieses Reglement nichts anderes festhält (vgl. unten Ziff. 3 und 5), werden sämtliche

Auf die aktuelle Gebrauchsweise der benachbarten Liegenschaften wird verzichtet, sodass das Reglement bei einer Umnutzung aktuell bleibt.

Gemeinschaftskosten nach Massgabe der im Grundbuch eingetragenen Wertquoten unter die einzelnen Stockwerkeigentümer verteilt.

Jeder Stockwerkeigentümer haftet für die Bezahlung der gemeinschaftlichen Kosten nur im Umfang seiner Wertquote. Sind indessen an einer Stockwerkeigentumseinheit mehrere Personen beteiligt, so haften sie für den betreffenden Kostenanteil solidarisch.

Von der Kostenverteilung nach Wertquoten ausgenommen sind diejenigen Kosten, für die in den folgenden Bestimmungen eine abweichende Regelung getroffen wird.

3. Besondere Verteilschlüssel

a) Heizkosten

Die Heiz- und Warmwasserkosten werden verbrauchsabhängig aufgrund der Messungen der installierten Wärmezähler berechnet (VHKA).

b) Brauchwasser

Die Kosten für das Brauchwasser werden verbrauchsabhängig aufgrund der Messungen der installierten Wasserzähler berechnet.
Die Betriebs- und Unterhaltskosten gemeinschaftlicher Teile, Einrichtungen oder Anlagen, welche aufgrund tatsächlicher Verhältnisse

Gemeinschaftskosten nach Massgabe der im Grundbuch eingetragenen Wertquoten unter die einzelnen Stockwerkeigentümer verteilt.

Jeder Stockwerkeigentümer haftet für die Bezahlung der gemeinschaftlichen Kosten nur im Umfang seiner Wertquote. Sind indessen an einer Stockwerkeigentumseinheit mehrere Personen beteiligt, so haften sie für den betreffenden Kostenanteil solidarisch.

Von der Kostenverteilung nach Wertquoten ausgenommen sind diejenigen Kosten, für die in den folgenden Bestimmungen eine abweichende Regelung getroffen wird.

3. Besondere Verteilschlüssel

a) Heiz- und Warmwasserkosten

Die Heiz- und Warmwasserkosten werden verbrauchsabhängig aufgrund der Messungen der installierten Wärmezähler berechnet (VHKA).

b) Brauchwasser

Die Kosten für das Brauchwasser werden verbrauchsabhängig aufgrund der Messungen der installierten Wasserzähler berechnet.
Die Betriebs- und Unterhaltskosten gemeinschaftlicher Teile, Einrichtungen oder Anlagen, welche aufgrund tatsächlicher Verhältnisse

oder eines Beschlusses der Gemeinschaft nur einer oder einzelnen bestimmten Stockwerkeigentumseinheiten dienen können, sind nur von den Eigentümern der betreffenden Stockwerkeigentumseinheiten zu tragen.

oder eines Beschlusses der Gemeinschaft nur einer oder einzelnen bestimmten Stockwerkeigentumseinheiten dienen, sind nur von den Eigentümern der betreffenden Stockwerkeigentumseinheiten zu tragen.

4. Änderung der Verteilschlüssel

Eine Änderung des Schlüssels zur Kostenverteilung bedarf der Zustimmung der Mehrheit der Stockwerkeigentümer, die zugleich über mehr als die Hälfte der Wertquoten verfügen.

4. Änderung der Verteilschlüssel

Eine Änderung des Schlüssels zur Kostenverteilung bedarf der Zustimmung der Mehrheit der Stockwerkeigentümer, die zugleich über mehr als die Hälfte der Wertquoten verfügen (qualifiziertes Mehr).

5. Getrennter Gebäudeunterhalt der siebzehn Häuser

Auf der Parzelle 758 stehen siebzehn Häuser: A1, A2, A3, B1, B2, B3, B4, C1, C2, C3, C4, C5, D1, D2, E1, E2, E4.

Auf eine erneute Aufzählung kann verzichtet werden.

Bezüglich des **Gebäudenterhalts** (Reparaturen, Erneuerungen und Unterhalt) wird die Liegenschaft in siebzehn selbständige Teile aufgeteilt, welche je ein Mehrfamilienhaus umfassen. Der Unterhalt der gemeinschaftlichen Gebäudeteile dieser siebzehn Häuser wird von den Eigentümern des jeweiligen Hauses alleine bezahlt.
Der Unterhalt, der pro Haus von den jeweiligen Eigentümern für die nach Gesetz gemeinschaftlichen Gebäudeteile übernommen wird, umfasst den Unterhalt, die Wartung und die Reparaturen der

5. Getrennter Gebäudeunterhalt der siebzehn Häuser

Bezüglich des **Gebäudeunterhalts** (Reparaturen, Erneuerungen und Unterhalt) wird die Liegenschaft in siebzehn selbständige Teile aufgeteilt, welche je ein Ein- oder ein Mehrfamilienhaus umfassen. Der Unterhalt der gemeinschaftlichen Gebäudeteile dieser siebzehn Häuser wird von den Eigentümern des jeweiligen Hauses alleine bezahlt.
Der Unterhalt, der pro Haus von den jeweiligen Eigentümern für die nach Gesetz gemeinschaftlichen Gebäudeteile übernommen wird, umfasst den Unterhalt, die Wartung und die Reparaturen der

Fundamente, der Aussenfassade, der Tragwände, der Dächer, sowie überhaupt der Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes von Bedeutung sind.	Fundamente, der Aussenfassade, der Tragwände, der Dächer, sowie überhaupt der Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes von Bedeutung sind.	
Für diese von den Eigentümern der Häuser A1, A2, A3, B1, B2, B3, B4, C1, C2, C3, C4, C5, D1, D2, E1, E2, E4 je selbständig zu tragenden Kosten bilden die Eigentümer der siebzehn Häuser je eine selbständige Untergemeinschaft, für welche dieses Reglement betreffend Einberufung, Organisation, Beschlussfähigkeit etc. analog Anwendung findet.	Für diese von den Eigentümern von Wohnungen in diesen Häusern selbständig zu tragenden Kosten bilden diese je eine selbständige Untergemeinschaft. Der Verteilschlüssel der Kosten, die Organisation usw. sind in einem separaten Reglement geregelt.	Da es sich hierbei nicht um Eigentümer der Häuser, sondern vielmehr der Wohnungen handelt, wird auf eine erneute Aufzählung verzichtet. Statt das Thema Untergemeinschaften pro Haus hier zu regeln, wird auf ein noch zu schaffendes Reglement verwiesen.
Alle anderen gemeinschaftlichen Kosten werden von den Eigentümern der Häuser A1, A2, A3, B1, B2, B3, B4, C1, C2, C3, C4, C5, D1, D2, E1, E2, E4 gemeinsam, d.h. gemäss den im Grundbuch festgehaltenen Wertquoten anteilsmässig gemäss V. Ziff. 1 - 4 dieses Reglements getragen.	Alle anderen gemeinschaftlichen Kosten werden von den Eigentümern gemeinsam, d.h. gemäss den im Grundbuch festgehaltenen Wertquoten anteilsmässig gemäss V. Ziff. 1 - 4 dieses Reglements getragen.	Auch hier wird auf eine erneute Aufzählung aller Gebäude verzichtet
6. Erneuerungsfonds	**6. Erneuerungsfonds**	
Um die Mittel für künftige grosszyklische Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten kontinuierlich anzusparen, wird ein Erneuerungsfonds angelegt. Im Rahmen dieser Zweckbestimmung entscheidet die Eigentümerversammlung über die Verwendung der Mittel (vgl. VI).	Um die Mittel für künftige grosszyklische Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten kontinuierlich anzusparen, wird ein Erneuerungsfonds geäufnet. Im Rahmen dieser Zweckbestimmung entscheidet die Eigentümerversammlung über die Verwendung der Mittel (vgl. VI).	
Die jährliche Fondseinlage beträgt 0,2 - 0,5 % des Gebäudeversicherungswertes. In den ersten zwei Jahren nach Erstellung der Gebäude kann auf die Beitragserhebung verzichtet werden.	Die jährliche Fondseinlage beträgt 0,2 - 0,5 % des Gebäudeversicherungswertes.	Auf die Erläuterung der ersten Jahre kann fortan verzichtet werden

Innerhalb dieses Rahmens wird die genaue Höhe der Jahreseinlage von der Eigentümerversammlung festgelegt. Die Eigentümer haben gemäss ihrer Wertquote an die Fondseinlage beizutragen. Die Beiträge werden jeweils zusammen mit der ersten Vorschussrate an die Gemeinschaftskosten zur Zahlung fällig (vgl. V. Ziff. 7.). Die Einzahlung in den Fonds wird sistiert, wenn die Mittel 5 % des Gebäudeversicherungswertes erreicht haben.	Innerhalb dieses Rahmens wird die genaue Höhe der Jahreseinlage von der Eigentümerversammlung festgelegt. Die Eigentümer haben gemäss ihrer Wertquote an die Fondseinlage beizutragen. Die Beiträge werden jeweils zusammen mit der ersten Vorschussrate an die Gemeinschaftskosten zur Zahlung fällig (vgl. V. Ziff. 7.). Die Einzahlung in den Fonds kann sistiert werden, wenn die Mittel 5 % des Gebäudeversicherungswertes überschritten haben.	Die Möglichkeit auf weitere Einzahlung trotz Erreichen der 5% soll gegeben sein.
	Für die Einfamilienhäuser C1, C2, C3, C4 und C5 besteht kein Erneuerungsfonds. Deren Besitzer beteiligen sich jedoch am Fonds für die gemeinschaftlichen Teile des Grundstücks 758.	Die bestehenden C-Häuser-Guthaben werden den Eigentümern rückerstattet und die Konten saldiert.
Die Mittel des Erneuerungsfonds sind auf den Namen der Stockwerkeigentümergemeinschaft bei einer Bank anzulegen. Zeichnungsberechtigt ist der Verwalter.	Die Mittel des Erneuerungsfonds sind auf den Namen der Stockwerkeigentümergemeinschaft anzulegen. Für Zahlungen aus dem Erneuerungsfonds hat der Verwalter zusammen mit einem Mitglied des Ausschusses Kollektivunterschrift zu zweien.	Durch die hohen Negativzinsen wird darauf verzichtet, dass der Erneuerungsfond zwangsweise bei einer Bank angelegt werden muss. Um die STWEG zu schützen, wird neu zusätzlich ein Ausschussmitglied für Auszahlungen aus dem EF benötigt.
Die Mittel des Erneuerungsfonds stehen im Eigentum der Gemeinschaft.	Die Mittel des Erneuerungsfonds stehen im Eigentum der Gemeinschaft.	
Die Wertanteile der Stockwerkeigentümer am Erneuerungsfonds sind untrennbar mit ihrem Stockwerkeigentumsanteil verbunden. Eine Rückerstattung der Anteile am Erneuerungsfonds ist auch bei der Veräusserung der Stockwerkeigentumseinheit nicht möglich.	Die Wertanteile der Stockwerkeigentümer am Erneuerungsfonds sind untrennbar mit ihrem Stockwerkeigentumsanteil verbunden. Eine Rückerstattung der Anteile am Erneuerungsfonds ist auch bei der Veräusserung der Stockwerkeigentumseinheit nicht möglich.	

7. Beiträge und Vorschüsse

Die Stockwerkeigentümer leisten Vorschüsse (Akontozahlungen) an die Gemeinschaftskosten. Die Vorschüsse werden vierteljährlich zum voraus auf Quartalsbeginn (1.1.; 1.4.; 1.7.; 1.10.) zur Zahlung fällig, erstmalig drei Monate vor Inbetriebnahme der jeweiligen Stockwerkeigentumseinheit.

Der Verwalter unterbreitet der Eigentümerversammlung jährlich einen Voranschlag (Budget) über die zu erwartenden Gemeinschaftskosten des folgenden Geschäftsjahres und legt einen Entwurf über die provisorische Kostenverteilung vor.

Nach Abschluss der Jahresrechnung werden die effektiven Gemeinschaftskosten unter die Eigentümer aufgeteilt. Die geleisteten Vorschusszahlungen werden vom Verwalter saldiert und an die definitive Beitragshöhe angerechnet. Ein Verzinsungsanspruch der saldierten Forderungen (zugunsten der Gemeinschaft oder des einzelnen Eigentümers) besteht nicht. Nachzahlungen an die Gemeinschaftskosten sowie Guthaben der Eigentümer werden innert 30 Tagen nach Genehmigung von Jahresrechnung und Kostenverteilung zur Zahlung fällig.

Der Verwalter ist verantwortlich für das Inkasso der

7. Beiträge und Vorschüsse

Die Stockwerkeigentümer leisten Vorschüsse (Akontozahlungen) an die Gemeinschaftskosten. Die Vorschüsse werden vierteljährlich zum Voraus auf Quartalsbeginn zur Zahlung fällig.

Der Verwalter unterbreitet der Eigentümerversammlung jährlich einen Voranschlag (Budget) über die zu erwartenden Gemeinschaftskosten des folgenden Geschäftsjahres und legt einen Entwurf über die provisorische Kostenverteilung vor.

Nach Abschluss der Jahresrechnung werden die effektiven Gemeinschaftskosten unter die Eigentümer aufgeteilt. Die geleisteten Vorschusszahlungen werden vom Verwalter saldiert und an die definitive Beitragshöhe angerechnet. Ein Verzinsungsanspruch der saldierten Forderungen (zugunsten der Gemeinschaft oder des einzelnen Eigentümers) besteht nicht. Nachzahlungen an die Gemeinschaftskosten sowie Guthaben der Eigentümer werden innert 30 Tagen nach Genehmigung von Jahresrechnung und Kostenverteilung zur Zahlung fällig.

Der Verwalter ist verantwortlich für das Inkasso der

Auf die Erläuterung vor Inbetriebnahme der STWEG wird verzichtet, da sie irrelevant geworden ist.

Vorschüsse und Saldonachzahlungen der Eigentümer sowie für den Einzug der beschlossenen Einlagen in den Erneuerungsfonds. Verfallene Betriebskostenbeiträge werden mit 5 % Verzugszinsen p.a. belastet.

8. Haftung

Mehrere Eigentümer einer Stockwerkeigentumseinheit haften für deren Anteil an den Gemeinschaftskosten solidarisch.

Schuldner der durch die Vorschüsse nicht gedeckten Beitragsanteile an die Gemeinschaftskosten sind die jeweiligen im Zeitpunkt der Fälligkeit der Forderungen im Grundbuch eingetragenen Eigentümer.

Bei Veräusserung eines Stockwerkeigentumsanteils haben Verkäufer und Käufer die Aufteilung der Jahreskosten untereinander selbst zu regeln.

9. Sicherstellung

Für die auf die letzten drei Jahre entfallenen Beitragsforderungen hat die Gemeinschaft Anspruch auf Eintragung eines Grundpfandrechtes am Anteil des säumigen Stockwerkeigentümers sowie ein

Vorschüsse und Saldonachzahlungen der Eigentümer sowie für den Einzug der beschlossenen Einlagen in den Erneuerungsfonds. Verfallene Betriebskostenbeiträge werden mit 5 % Verzugszinsen p.a. belastet.

8. Haftung

Mehrere Eigentümer einer Stockwerkeigentumseinheit haften für deren Anteil an den Gemeinschaftskosten solidarisch.

Schuldner der durch die Vorschüsse nicht gedeckten Beitragsanteile an die Gemeinschaftskosten sind die jeweiligen im Zeitpunkt der Fälligkeit der Forderungen im Grundbuch eingetragenen Eigentümer.

Bei Veräusserung eines Stockwerkeigentumsanteils haben Verkäufer und Käufer die Aufteilung der Jahreskosten untereinander selbst zu regeln. Soweit nichts anderes vereinbart wurde, gilt der Zeitpunkt der Handänderung für den Übergang der Beitragspflicht. Der Anteil für die Zeit vor der Handänderung ist vom Verkäufer geschuldet.

Um allfällige Unklarheiten bezüglich der Beitragspflicht auszuschliessen, wird die Aufteilung bei fehlender Abmachung klar definiert.

9. Sicherstellung

Für die auf die letzten drei Jahre entfallenen Beitragsforderungen hat die Gemeinschaft Anspruch auf Eintragung eines Grundpfandrechtes am Anteil des säumigen Stockwerkeigentümers sowie ein

Retentionsrecht an beweglichen Sachen in den Räumlichkeiten des Säumigen.

Der Verwalter hat die Eintragung nach nutzloser Nachfristansetzung innert nützlicher Frist, spätestens innert 3 Monaten nach Fälligkeit des Jahressaldos zu erwirken. Er ist auch zuständig für die Geltendmachung des Retentionsrechtes.

VI. Unterhalt, Umbau und Erneuerungen

1. Notwendige bauliche Massnahmen

Die Gemeinschaft ist verpflichtet, alle Reparaturen an der gemeinschaftlichen Sache sowie die zur Erhaltung und Wiederherstellung ihres Wertes und ihrer Gebrauchsfähigkeit erforderlichen Massnahmen ausführen zu lassen.

Kleine Reparatur- und Ausbesserungsarbeiten, deren Kosten im Einzelfall den Betrag von CHF 2'000.- nicht übersteigen, sind vom Verwalter selbständig zu veranlassen.

Über notwendige Unterhalts-, Erneuerungs- und Wiederherstellungsarbeiten, welche diesen Betrag überschreiten, hat der Verwalter die Gemeinschaft zu informieren und zuhanden der Eigentümerversammlung geeignete Vorschläge zur Bewilligung zu unterbreiten.

Retentionsrecht an beweglichen Sachen in den Räumlichkeiten des Säumigen.

Der Verwalter hat die Eintragung nach nutzloser Nachfristansetzung innert nützlicher Frist zu erwirken. Er ist auch zuständig für die Geltendmachung des Retentionsrechtes.

VI. Unterhalt, Umbau und Erneuerungen

1. Notwendige bauliche Massnahmen

Die Gemeinschaft ist verpflichtet, alle Reparaturen an der gemeinschaftlichen Sache sowie die zur Erhaltung und Wiederherstellung ihres Wertes und ihrer Gebrauchsfähigkeit erforderlichen Massnahmen ausführen zu lassen.

Kleine Reparatur- und Ausbesserungsarbeiten, deren Kosten im Einzelfall seine im Verwaltungsvertrag festgelegte Kompetenzsumme nicht übersteigen, sind vom Verwalter selbständig zu veranlassen.

Die Kompetenzsumme wird fortan im Verwaltungsvertrag gesteuert und kann einfacher definiert werden.

Über notwendige Unterhalts-, Erneuerungs- und Wiederherstellungsarbeiten, welche auch die Ausgabenkompetenz des Ausschusses gemäss Ausschussreglement überschreiten, informieren Verwalter und Ausschuss die Gemeinschaft und legen der Eigentümerversammlung entsprechende

Es wurde eine Kompetenzstufe Ausschuss eingeführt, um schnellere Reaktionszeiten zu ermöglichen.

Die Eigentümerversammlung entscheidet mit einfachem Mehr.

Verweigert die Eigentümerversammlung die Zustimmung zur Ausführung der notwendigen Massnahmen, so kann jeder einzelne Stockwerkeigentümer an den Richter gelangen, um ihre Anordnung zu erwirken.

Besondere Dringlichkeit:

Dringliche Massnahmen, die zur Abwehr von drohendem oder wachsendem Schaden sofort erforderlich sind, können vom Verwalter oder bei dessen Versäumnis von jedem Stockwerkeigentümer auf Kosten der Gemeinschaft veranlasst werden.

2. Nützliche bauliche Massnahmen

Für nützliche bauliche Massnahmen gilt Art. 647d ZGB (Schweizerisches Zivilgesetzbuch) Das heisst:

> Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit der Sache bezwecken, bedürfen der Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt.
> Änderungen, die einem Miteigentümer den Gebrauch oder die Benutzung der Sache zum bisherigen Zweck erheblich und dauernd erschweren oder unwirtschaftlich machen, können nicht ohne Zustimmung durchgeführt

Anträge vor.

Verweigert die Eigentümerversammlung die Zustimmung zur Ausführung notwendiger baulicher Massnahmen, so kann jeder einzelne Stockwerkeigentümer an den Richter gelangen, um ihre Anordnung zu erwirken.

Besondere Dringlichkeit:

Dringliche Massnahmen, die zur Abwehr von drohendem oder wachsendem Schaden sofort erforderlich sind, können vom Verwalter oder bei dessen Versäumnis von jedem Stockwerkeigentümer auf Kosten der Gemeinschaft veranlasst werden.

2. Nützliche bauliche Massnahmen

Für nützliche bauliche Massnahmen gilt gemäss Art. 647d ZGB:

Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit der Sache bezwecken, bedürfen der Zustimmung der Mehrheit der Stockwerkeigentümer, die zugleich über mehr als die Hälfte der Wertquoten verfügen (qualifiziertes Mehr). Änderungen, die einem Stockwerkeigentümer den Gebrauch oder die Benutzung der Sache zum bisherigen Zweck erheblich und dauernd erschweren oder

Die Versammlung entscheidet mit dem gesetzlich notwendigen Quorum und nicht grundlegend mit dem einfachen Mehr.

→ Hinweis: In den nachfolgenden beiden Ziffern werden die Gesetzesbestimmungen im Hinblick auf die bessere Lesbarkeit leicht modifiziert wiedergegeben; zB. wurde „Miteigentümer“ durch „Stockwerkeigentümer“ ersetzt.

werden.

Verlangt die Änderung von einem Miteigentümer Aufwendungen, die ihm nicht zumutbar sind, insbesondere weil sie in einem Missverhältnis zum Vermögenswert seines Anteils stehen, so kann sie ohne seine Zustimmung nur durchgeführt werden, wenn die übrigen Miteigentümer seinen Kostenanteil auf sich nehmen, soweit er den ihm zumutbaren Betrag übersteigt.

3. Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen

Für bauliche Massnahmen, welche lediglich luxuriös sind und der Verschönerung der gemeinschaftlichen Sache oder der Bequemlichkeit ihres Gebrauchs dienen, gilt Art. 647e ZGB.
Das heisst:

Bauarbeiten, die lediglich der Verschönerung, der Ansehnlichkeit der Sache oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, dürfen nur mit Zustimmung aller Miteigentümer ausgeführt werden.

Werden solche Arbeiten mit Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt, angeordnet, so können sie auch gegen den Willen eines nicht zustimmenden Miteigentümers ausgeführt werden, sofern dieser durch sie in seinem unwirtschaftlich machen, können nicht ohne seine Zustimmung durchgeführt werden.

Verlangt die Änderung von einem Stockwerkeigentümer Aufwendungen, die ihm nicht zumutbar sind, insbesondere weil sie in einem Missverhältnis zum Vermögenswert seines Anteils 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.

3. Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen

Für bauliche Massnahmen, welche lediglich luxuriös sind und der Verschönerung der gemeinschaftlichen Sache oder der Bequemlichkeit ihres Gebrauchs dienen, gilt gemäss Art. 647e ZGB:

Bauarbeiten, die lediglich der Verschönerung, der Ansehnlichkeit der Sache oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, dürfen nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ausgeführt werden.

Werden solche Arbeiten mit Zustimmung der Mehrheit der Stockwerkeigentümer, die zugleich über mehr als die Hälfte der Wertquoten verfügen (qualifiziertes Mehr), angeordnet, so können sie auch gegen den Willen eines nicht zustimmenden

Nutzungs- und Gebrauchsrecht nicht dauernd beeinträchtigt wird, und die übrigen Miteigentümer ihm für eine bloss vorübergehende Beeinträchtigung Ersatz leisten und seinen Kostenanteil übernehmen.

Stockwerkeigentümers ausgeführt werden, sofern dieser durch sie in seinem Nutzungs- und Gebrauchsrecht nicht dauernd beeinträchtigt wird, und die übrigen Stockwerkeigentümer ihm für eine bloss vorübergehende Beeinträchtigung Ersatz leisten und seinen Kostenanteil übernehmen.

4. Veränderungen des Aussehens der Liegenschaft

Massnahmen, welche die äussere Gestalt und das Aussehen der Liegenschaft massgeblich beeinflussen, dürfen in jedem Fall nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ausgeführt werden.

Dies gilt insbesondere für das Erstellen von Bauten, Einrichtungen oder Anlagen, wie Werbeschilder, Namensschilder, Sonnenschutz, Parabolspiegel für den Satellitenempfang, Gartenhäuschen, Wintergärten, Pergolas, Volièren, Zäunen, Hecken, Kleintierställen, für das Verglasen von Balkonen oder den Anbau von Wintergärten, etc.

4. Veränderungen des Aussehens der Liegenschaft

Massnahmen, welche die äussere Gestalt und das Aussehen der Liegenschaft massgeblich beeinflussen, dürfen nur mit Zustimmung von 80 % der Stockwerkeigentümer ausgeführt werden („Einstimmigkeit“ gemäss VII.2.d).

Dies gilt insbesondere für das Erstellen von Bauten, Einrichtungen oder Anlagen, wie Werbeschilder, Namensschilder, Sonnenschutz, Parabolspiegel für den Satellitenempfang, Gartenhäuschen, Wintergärten, Pergolas, Volièren, Zäunen, Hecken, Kleintierställen, für das Verglasen von Balkonen oder den Anbau von Wintergärten, etc.

Da es sich hier um eine sehr grosse STWEG handelt ist eine Einstimmigkeit aller STWE unrealistisch. Die Einstimmigkeit wird «gelockert».

5. Versicherungen

Die Versicherung aller zur Gemeinschaft gehörenden Gebäude, einschliesslich der einzelnen Stockwerkeigentumsanteile, gegen Feuer- und Elementarschäden sowie die Werk- und Grundeigentümer-Haftpflicht bezüglich des Gemeinschaftseigentums ist Sache der Stockwerkeigentumsgemeinschaft.

5. Versicherungen

Die Versicherung aller zur Gemeinschaft gehörenden Gebäude, einschliesslich der einzelnen Stockwerkeigentumsanteile, gegen Feuer- und Elementarschäden sowie die Werk- und Grundeigentümer-Haftpflicht bezüglich des Gemeinschaftseigentums ist Sache der Stockwerkeigentumsgemeinschaft.

Der Verwalter ist für den Abschluss der entsprechenden Versicherungsverträge besorgt.

Über den Abschluss weiterer Versicherungen, wie Gebäudeglas, -wasser, -einbruch, entscheidet die Gemeinschaft auf Antrag des Verwalters.

Ein Stockwerkeigentümer, der seine Stockwerkeigentumseinheit mit ausserordentlichen Aufwendungen baulich ausgestattet hat, ist zur Übernahme des darauf entfallenden zusätzlichen Prämienanteils oder zum Abschluss einer eigenen Zusatzversicherung verpflichtet.

VII. Verwaltungsordnung

1. Träger der Verwaltung

Das gemeinschaftliche Eigentum wird verwaltet durch:

- die Versammlung der Stockwerkeigentümer,
- den Ausschuss (soweit ein solcher bestellt ist),
- den Verwalter

2. Stockwerkeigentümerversammlung

a) Zuständigkeit und Aufgaben

Die Stockwerkeigentümerversammlung entscheidet über alle Verwaltungsangelegenheiten, die nach

Der Verwalter ist für den Abschluss der entsprechenden Versicherungsverträge besorgt.

Über den Abschluss weiterer Versicherungen, wie Glas- oder Wasserschaden, Einbruch, Erdbeben usw. entscheidet die Gemeinschaft auf Antrag des Verwalters.

Sprachliche Verbesserung, inhaltlich gleich

Ein Stockwerkeigentümer, der seine Stockwerkeigentumseinheit mit ausserordentlichen Aufwendungen baulich ausgestattet hat, ist zur Übernahme des darauf entfallenden zusätzlichen Prämienanteils oder zum Abschluss einer eigenen Zusatzversicherung verpflichtet.

VII. Verwaltungsordnung

1. Träger der Verwaltung

Das gemeinschaftliche Eigentum wird verwaltet durch:

- die Versammlung der Stockwerkeigentümer,
- den Ausschuss (soweit ein solcher bestellt ist),
- den Verwalter

2. Stockwerkeigentümerversammlung

a) Zuständigkeit und Aufgaben

Die Stockwerkeigentümerversammlung entscheidet über alle Verwaltungsangelegenheiten, die nach

Gesetz, Begründungsakt oder Reglement gemeinschaftlich sind, soweit sie nicht dem Verwalter oder einem anderen Organ (z.B. Ausschuss) übertragen wurden.

In die Zuständigkeit der Eigentümerversammlung fallen insbesondere folgende Geschäfte:

- Wahl, Beaufsichtigung, Entlastung und Abberufung des Verwalters;
- Genehmigung des vom Verwalter vorgelegten Budgets (Voranschlages) sowie der zu leistenden Vorschüsse der Eigentümer an die Gemeinschaftskosten;
- Wahl von Abgeordneten (Ausschuss, Revisor) und Festlegung ihrer Aufgaben und Kompetenzen;
- Festsetzung der Höhe der Jahresbeiträge in den Erneuerungsfonds;
- Bestimmung über Anlage und Verwendung der Mittel des Erneuerungsfonds;
- Entscheide über Unterhalt, Erneuerung und Änderung am gemeinschaftlichen Eigentum;
- Beauftragung des Verwalters oder eines Dritten zur Prozessführung;
- Genehmigung der vom Verwalter vorgelegten Hausordnung;
- Festlegung der abzuschliessenden Versicherungen.

b) Einberufung und Leitung der Versammlung

Gesetz, Begründungsakt oder Reglement gemeinschaftlich sind, soweit sie nicht dem Verwalter oder einem anderen Organ (z.B. Ausschuss) übertragen wurden.

In die Zuständigkeit der Eigentümerversammlung fallen insbesondere folgende Geschäfte:

- Wahl, Beaufsichtigung, Entlastung und Abberufung des Verwalters;
- Genehmigung des vom Verwalter vorgelegten Budgets (Voranschlages) sowie der zu leistenden Vorschüsse der Eigentümer an die Gemeinschaftskosten;
- Wahl von Abgeordneten (Ausschuss, Revisor) und Festlegung ihrer Aufgaben und Kompetenzen;
- Festsetzung der Höhe der Jahresbeiträge in den Erneuerungsfonds;
- Bestimmung über Anlage und Verwendung der Mittel des Erneuerungsfonds;
- Entscheide über Unterhalt, Erneuerung und Änderung am gemeinschaftlichen Eigentum;
- Beauftragung des Verwalters oder eines Dritten zur Prozessführung;
- Genehmigung der vom Verwalter vorgelegten Hausordnung;
- Festlegung der abzuschliessenden Versicherungen.

b) Einberufung und Leitung der Versammlung

Die Versammlung wird vom Verwalter schriftlich einberufen. Die Einladung zur Versammlung muss den Eigentümern zusammen mit der Traktandenliste sowie den Anträgen und Unterlagen (Jahresrechnung, Budget, Kostenverteilung etc.) mindestens 20 Tage vor der Versammlung zugestellt werden.	Die Versammlung wird vom Verwalter schriftlich mittels Brief oder E-Mail einberufen. Die Einladung zur Versammlung muss den Eigentümern zusammen mit der Traktandenliste sowie den Anträgen und Unterlagen (Jahresrechnung, Budget, Kostenverteilung etc.) mindestens 20 Tage vor der Versammlung zugestellt werden.	Da viele Eigentümer im Ausland wohnen, wird eine vereinfachte Kommunikation per Mail angestrebt.
Die ordentliche Jahresversammlung findet jährlich, spätestens vier Monate nach Beendigung des Rechnungsjahres statt. Als Rechnungsjahr gilt das Kalenderjahr.	Die ordentliche Jahresversammlung findet jährlich statt. Bei der Festlegung des Datums wird auf die von weither anreisenden Eigentümer Rücksicht genommen. Als Rechnungsjahr gilt das Kalenderjahr.	Dies geschieht aktuell bereits und wird deshalb im Reglement so aufgeführt. Die nötige Kopfzahl wird ansonsten nur schwer erreicht.
Der Verwalter kann weitere ausserordentliche Versammlungen einberufen. Er ist dazu verpflichtet, wenn ein Fünftel der Eigentümer oder der Ausschuss dies schriftlich unter Angabe des Grundes verlangen. Kommt der Verwalter dem Begehren nicht nach, kann die Einberufung durch die Eigentümer selbst erfolgen.	Der Verwalter kann weitere ausserordentliche Versammlungen einberufen. Er ist dazu verpflichtet, wenn ein Fünftel der Eigentümer oder der Ausschuss dies schriftlich unter Angabe des Grundes verlangen. Kommt der Verwalter dem Begehren nicht nach, kann die Einberufung durch die Eigentümer selbst erfolgen.	
Jedem Eigentümer steht das Recht zu, die Aufnahme bestimmter Geschäfte in die Traktandenliste der Eigentümerversammlung zu verlangen. Die Anträge müssen dem Verwalter mindestens einen Monat vor dem Versammlungstermin in Schriftform zugestellt werden.	Jedem Eigentümer steht das Recht zu, die Aufnahme bestimmter Geschäfte in die Traktandenliste der Eigentümerversammlung zu verlangen. Die Anträge müssen dem Verwalter mindestens einen Monat vor dem Versammlungstermin in Schriftform zugestellt werden.	
Der Verwalter oder ein von der Eigentümerversammlung gewählter Tagespräsident leitet die Versammlung und protokolliert deren	Der Verwalter oder ein von der Eigentümerversammlung gewählter Tagespräsident leitet die Versammlung und protokolliert deren	

Beschlüsse. Das Original des Protokolls wird vom Verwalter aufbewahrt.

c) Beschlussfähigkeit

Die Versammlung ist gemäss Gesetz (712 p ZGB) beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentumseinheiten, die zugleich mehr als die Hälfte Wertanteile repräsentieren, anwesend oder (z.B. mit Vollmacht) vertreten sind.
Bei ungenügender Beteiligung muss nach Ablauf von mindestens zehn Tagen erneut eine Versammlung einberufen werden. Für ihre Beschlussfähigkeit genügt es, wenn ein Drittel aller Stockwerkeigentumseinheiten anwesend oder vertreten ist.
Über Themen, die nicht traktandiert sind, darf nicht abgestimmt werden, ausser über den Beschluss, ob eine ausserordentliche Stockwerkeigentümerversammlung einberufen werden soll.

d) Beschlussfassung

<u>Allgemein</u>

Wo Gesetz und Reglement nichts anderes festhalten, werden die Beschlüsse mit der Stimmenmehrheit der anwesenden oder vertretenen Stockwerkeigentumseinheiten gefasst. Bei Stimmengleichheit ist die Mehrheit der Wertanteile entscheidend.

Beschlüsse. Das Original des Protokolls wird vom Verwalter aufbewahrt.

c) Beschlussfähigkeit

Die Versammlung ist gemäss Gesetz (Art. 712p ZGB) beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentumseinheiten, die zugleich die Hälfte Wertanteile repräsentieren, anwesend oder (z.B. mit Vollmacht) vertreten sind.
Bei ungenügender Beteiligung muss nach Ablauf von mindestens zehn Tagen erneut eine Versammlung einberufen werden. Für ihre Beschlussfähigkeit genügt es, wenn mindestens ein Drittel aller Stockwerkeigentumseinheiten anwesend oder vertreten ist.
Über Themen, die nicht traktandiert sind, darf nicht abgestimmt werden, ausser über den Beschluss, ob eine ausserordentliche Stockwerkeigentümerversammlung einberufen werden soll.

d) Beschlussfassung

<u>Allgemein</u>

Wo Gesetz und Reglement nichts anderes festhalten, werden die Beschlüsse mit der Stimmenmehrheit der anwesenden oder vertretenen Stockwerkeigentumseinheiten gefasst (einfaches Mehr). Bei Stimmengleichheit ist die Mehrheit der Wertanteile entscheidend.

Auf dem Schriftweg kommt ein Beschluss nur zustande, wenn ihm sämtliche Stockwerkeigentum-einheiten zustimmen (Zirkularbeschlüsse).

Die Abstimmungen erfolgen per Stimmzettel, auf welchen jeweils Name und Wohnungsnummer des Stockwerkeigentümers aufgeführt sein muss. Ungültige und leere Stimmzettel fallen ausser Betracht.

Zur Beweispflicht wird die Wahl per Stimmzettel auch im Reglement notiert.
Auf eine Regelung eines **Zirkularbeschlusses** im Sinne des Gesetzes wird verzichtet, da völlig illusorisch.

Qualifiziertes Mehr

Bei Anträgen, für welche das Reglement ein **qualifiziertes Mehr** vorsieht, muss die Mehrheit der Stockwerkeigentümer (66 Stimmen), die zugleich über mehr als die Hälfte der Wertquoten verfügen, zustimmen.

Für die weniger gewandten Eigentümer werden die Quoren nochmals verdeutlicht:

Mehr als die Hälfte WQ: mind. 5’001/10’000

Im Besonderen

Zur Veräusserung oder Belastung (Errichtung eines beschränkt dinglichen Rechtes: v.a Verpfändung und Dienstbarkeitsbestellung) der Sache sowie zur Veränderung ihrer Zweckbestimmung wird in Abänderung der gesetzlichen Grundsatzregelung nach Art. 648 Abs. 2 ZGB - welche hierfür Einstimmigkeit verlangt - ein Stimmquorum von 80 % aller Stockwerkeigentümer, welche zugleich den grösseren Teil der Sache vertreten, festgelegt.

Einstimmigkeit

Bei Anträgen, für welche Gesetz oder Reglement „Einstimmigkeit“ verlangen, müssen 80 % aller Stockwerkeigentümer zustimmen, die zugleich über mindestens 80 % der Wertquoten verfügen.
Das betrifft gemäss Art. 648 Abs. 2 ZGB insbesondere die Veräusserung oder Belastung (Errichtung eines beschränkt dinglichen Rechtes: vor allem Verpfändung und Dienstbarkeitsbestellung) der Sache sowie die Veränderung ihrer Zweckbestimmung.

Die Einstimmigkeit wird grundsätzlich auf 80% gelegt und die Einschränkung für die Veräusserung oder Belastung der Sache aufgehoben.

Elektronische Beschlussfassung

Für dringliche Geschäfte kann die Verwaltung in Absprache mit dem Ausschuss eine

Anstelle eines Zirkularbeschlusses wird eine Beschlussfassung per E-Mail vorgesehen, um auch bei der hoher Anzahl von Eigentümern im Ausland Beschlüsse, die nur ein einfaches Mehr brauchen, schneller umsetzen zu können.

Beschlussfassung per E-Mail organisieren. Für die Beschlussfähigkeit gelten die gleichen Regeln wie für die Stockwerkeigentümerversammlung.
Nicht zulässig ist eine Beschlussfassung per E-Mail bei Geschäften, für die ein qualifiziertes Mehr oder Einstimmigkeit erforderlich sind.

e) Stimmrechtsausübung

An der Versammlung hat jede Stockwerkeigentumseinheit nur eine Stimme. Wenn ein Eigentümer mehrere Stockwerkeigentumseinheiten besitzt, hat er so viele Stimmen, wie er Einheiten besitzt.

Mehrere Personen, denen eine Stockwerkeigentumseinheit gemeinschaftlich oder im Miteigentum zusteht, haben nur eine Stimme. Diese Stimme ist durch einen Vertreter, welcher von den gemeinschaftlichen Eigentümern bestimmt wird, abzugeben.

Ist eine Stockwerkeigentumseinheit mit einer Nutzniessung oder einem Wohnrecht belastet, so haben sich der Stockwerkeigentümer und der Nutzniesser bzw. der Wohnrechtsberechtigte über die Ausübung des Stimmrechts zu verständigen.

Die Stockwerkeigentümer können sich in der Versammlung durch einen anderen Stockwerkeigentümer oder einen Dritten vertreten lassen.

e) Stimmrechtsausübung

An der Versammlung hat jede Stockwerkeigentumseinheit nur eine Stimme. Wenn ein Eigentümer mehrere Stockwerkeigentumseinheiten besitzt, hat er so viele Stimmen, wie er Einheiten besitzt.

Mehrere Personen, denen eine Stockwerkeigentumseinheit gemeinschaftlich oder im Miteigentum zusteht, haben nur eine Stimme. Diese Stimme ist durch einen Vertreter, welcher von den gemeinschaftlichen Eigentümern bestimmt wird, abzugeben.

Ist eine Stockwerkeigentumseinheit mit einer Nutzniessung oder einem Wohnrecht belastet, so haben sich der Stockwerkeigentümer und der Nutzniesser bzw. der Wohnrechtsberechtigte über die Ausübung des Stimmrechts zu verständigen.

Die Stockwerkeigentümer können sich in der Versammlung durch einen anderen Stockwerkeigentümer oder einen Dritten vertreten lassen. Der Vertreter muss der Versammlungsleitung

	ein vom Stockwerkeigentümer ausgefülltes und unterzeichnetes Vertretungsmandat vorlegen.	Der Vertreter eines Eigentümers muss sich per Vollmacht ausweisen.
f) Anfechtung der Beschlüsse	***f) Anfechtung der Beschlüsse***	
Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer, welche das Gesetz, den Begründungsakt oder dieses Reglement analog den Bestimmungen über die Anfechtung von Vereinsbeschlüssen (Art. 75 ZGB) verletzen, können von jedem Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist beim zuständigen Gericht (IX. Ziffer 1) angefochten werden.	Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung, welche das Gesetz, den Begründungsakt oder dieses Reglement analog den Bestimmungen über die Anfechtung von Vereinsbeschlüssen (Art. 75 ZGB) verletzen, können von jedem Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist beim zuständigen Gericht (IX. Ziffer 1) angefochten werden.	
3. Der Verwalter	**3. Der Verwalter**	
a) Wahl	***a) Wahl***	
Die Eigentümerversammlung wählt einen Verwalter, der über die erforderlichen Fähigkeiten und Erfahrungen für die Erfüllung der ihm obliegenden Aufgaben verfügt.	Die Eigentümerversammlung wählt einen Verwalter, der über die erforderlichen Fähigkeiten und Erfahrungen für die Erfüllung der ihm obliegenden Aufgaben verfügt.	
Die Amtsdauer des Verwalters wird durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer bestimmt, wobei die gleiche Person oder Firma immer wieder wählbar ist.	Die Amtsdauer des Verwalters wird durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer bestimmt, wobei die gleiche Person oder Firma immer wieder wählbar ist.	

Für die ersten zehn Abrechnungsjahre ist bereits ein Verwalter bestimmt und ein Verwaltungsvertrag abgeschlossen.

Dieser Absatz ist irrelevant geworden

Kommt die Bestellung des Verwalters durch die Eigentümerversammlung nicht zustande, so kann jeder Stockwerkeigentümer dessen Ernennung durch den Richter verlangen.

Ein Verwalter, der vom Richter eingesetzt wird, kann ohne dessen Bewilligung vor Ablauf der Zeit, für die er eingesetzt ist, nicht abberufen werden.

b) Zuständigkeit und Aufgaben

Der Verwalter vollzieht alle gemeinschaftlichen Verwaltungshandlungen und sorgt für die Ausführung und Beachtung von Gesetz, Begründungsakt, Reglement, Hausordnung und Versammlungsbeschlüssen und allfällige gegen die Gemeinschaft ergangene Urteile.

Im Besonderen unterstehen dem Verwalter folgende Aufgaben:

- Führen der Bücher sowie Aufbewahrung aller Akten und Pläne der Gemeinschaft;
- Auskunftserteilung an die Stockwerkeigentümer über die gemeinschaftlichen Angelegenheiten und Einblickgewährung in die einschlägigen Unterlagen und Belege;

Kommt die Bestellung des Verwalters durch die Eigentümerversammlung nicht zustande, so kann jeder Stockwerkeigentümer dessen Ernennung durch den Richter verlangen.

Ein Verwalter, der vom Richter eingesetzt wird, kann ohne dessen Bewilligung vor Ablauf der Zeit, für die er eingesetzt ist, nicht abberufen werden.

b) Zuständigkeit und Aufgaben

Der Verwalter vollzieht alle gemeinschaftlichen Verwaltungshandlungen und sorgt für die Ausführung und Beachtung von Gesetz, Begründungsakt, Reglement, Hausordnung und Versammlungsbeschlüssen und allfällige gegen die Gemeinschaft ergangene Urteile.

Im Besonderen unterstehen dem Verwalter folgende Aufgaben:

- Führen der Bücher sowie Aufbewahrung aller Akten und Pläne der Gemeinschaft;
- Auskunftserteilung an die Stockwerkeigentümer über die gemeinschaftlichen Angelegenheiten und Einblickgewährung in die einschlägigen Unterlagen und Belege;

- Erstellen eines jährlichen Geschäftsberichts und der Jahresrechnung;
- Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten gemäss den Verteilschlüsseln der Gemeinschaftsordnung; Abrechnung über eingezogene A-Konto-Zahlungen (Vorschüsse) und Saldierung der Guthaben;
- Ausarbeitung eines Kostenvoranschlages (Budgets) für das kommende Geschäftsjahr zuhanden der Eigentümerversammlung und Beantragung der zu leistenden Jahresbeiträge und Vorschüsse;
- Abwicklung des Zahlungsverkehrs mit den Eigentümern und gegenüber Dritten (Mietern, Handwerkern, Lieferanten etc.); Einziehen der Beiträge und Vorschüsse; Verwahrung der gemeinschaftlichen Gelder auf gesonderten Konten im Namen der Gemeinschaft;
- Anlegen und Verwalten der Mittel des Erneuerungsfonds nach den Richtlinien der Eigentümerversammlung; Erstellen einer separaten Abrechnung über die Mittel und Ausgaben des Erneuerungsfonds und Beantragung der jährlichen Fondseinlage;
- Organisation der Eigentümerversammlungen (Vorbereiten der Geschäfte, Einladung, Leitung, Protokollerstellungen etc.);
- Regelmässiges Kontrollieren des gemeinschaftlichen Eigentums; Vorbereiten notwendiger und nützlicher Arbeiten zur Instandsetzung und zum Unterhalt der

- Erstellen eines jährlichen Geschäftsberichts und der Jahresrechnung;
- Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten gemäss den Verteilschlüsseln der Gemeinschaftsordnung; Abrechnung über eingezogene A-Konto-Zahlungen (Vorschüsse) und Saldierung der Guthaben;
- Ausarbeitung eines Kostenvoranschlages (Budgets) für das kommende Geschäftsjahr zuhanden der Eigentümerversammlung und Beantragung der zu leistenden Jahresbeiträge und Vorschüsse;
- Abwicklung des Zahlungsverkehrs mit den Eigentümern und gegenüber Dritten (Mietern, Handwerkern, Lieferanten etc.); Einziehen der Beiträge und Vorschüsse; Verwahrung der gemeinschaftlichen Gelder auf gesonderten Konten im Namen der Gemeinschaft;
- Anlegen und Verwalten der Mittel des Erneuerungsfonds nach den Richtlinien der Eigentümerversammlung; Erstellen einer separaten Abrechnung über die Mittel und Ausgaben des Erneuerungsfonds und Beantragung der jährlichen Fondseinlage;
- Organisation der Eigentümerversammlungen (Vorbereiten der Geschäfte, Einladung, Leitung, Protokollerstellungen etc.);
- Regelmässiges Kontrollieren des gemeinschaftlichen Eigentums; Vorbereiten notwendiger und nützlicher Arbeiten zur Instandsetzung und zum Unterhalt der

gemeinschaftlichen Teile zuhanden der Eigentümerversammlung (Einholen von Offerten etc.);

- Ausführung der Beschlüsse der Eigentümerversammlung;
- Durchsetzung der Gemeinschaftsordnung (Normen, die die Gemeinschaft betreffen) nach Gesetz, Reglement und Hausordnung gegenüber den Eigentümern und Dritten;
- Abschluss der Versicherungsverträge für die Gebäulichkeiten gemäss VI. Ziffer 5. und deren periodische Anpassung;
- Abschluss von weiteren Verträgen im Namen der Gemeinschaft (Hauswartsvertrag, Mietverträge für gemeinschaftliche Räume etc.);
- Beaufsichtigung von Drittpersonen, die der Gemeinschaft verpflichtet sind, wie Hauswarte, Gärtner, Handwerker etc.

Die Verwaltung ist während den ersten zehn Jahren für die Organisation der Hauswartung und die Umgebungsgestaltung verantwortlich und dafür bevollmächtigt.

c) Verwaltungsvertrag

Die Einzelheiten zu den Aufgaben und Kompetenzen des Verwalters werden im Verwaltungsvertrag näher umschrieben. Dies gilt auch für die anderen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zwischen den Stockwerkeigentümern und dem Verwalter im

gemeinschaftlichen Teile zuhanden der Eigentümerversammlung (Einholen von Offerten etc.);

- Ausführung der Beschlüsse der Eigentümerversammlung;
- Durchsetzung der Gemeinschaftsordnung (Normen, die die Gemeinschaft betreffen) nach Gesetz, Reglement und Hausordnung gegenüber den Eigentümern und Dritten;
- Abschluss der Versicherungsverträge für die Gebäulichkeiten gemäss VI. Ziffer 5. und deren periodische Anpassung;
- Abschluss von weiteren Verträgen im Namen der Gemeinschaft (Hauswartsvertrag, Mietverträge für gemeinschaftliche Räume etc.);
- Beaufsichtigung von Drittpersonen, die der Gemeinschaft verpflichtet sind, wie Hauswarte, Gärtner, Handwerker etc.
- Organisation der Hauswartung und der Umgebungsgestaltung

c) Verwaltungsvertrag

Die Einzelheiten zu den Aufgaben und Kompetenzen des Verwalters werden im Verwaltungsvertrag näher umschrieben.

Die Verwaltung ist nach den ersten zehn Jahren weiterhin für die Organisation des Hauswartes verantwortlich

Es wird auf eine Erläuterung im Rahmen des

Rahmen des gesamten Ferienresorts.

d) Vertretung der Gemeinschaft

Im Rahmen seiner Kompetenzen vertritt der Verwalter die Gemeinschaft in allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung nach aussen.

Zur Prozessführung bedarf der Verwalter ausserhalb der vom Gesetz und Reglement vorgesehenen Fällen (summarisches Verfahren) der ausdrücklichen Ermächtigung durch die Eigentümerversammlung.

In Dringlichkeitsfällen - zum Erlass vorsorglicher Massnahmen - kann die Genehmigung nachträglich erfolgen.

e) Abberufung

Der Verwalter kann nur auf den Ablauf der Amtsdauer abberufen werden. Die Abberufung erfolgt aufgrund eines Beschlusses der Stockwerkeigentümerversammlung auf das Ende der laufenden Amtsdauer.

VIII. Änderungen im Bestand der Gemeinschaft und Aufhebung des Stockwerkeigentums

d) Vertretung der Gemeinschaft

Im Rahmen seiner Kompetenzen vertritt der Verwalter die Gemeinschaft in allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung nach aussen.

Zur Prozessführung bedarf der Verwalter ausserhalb der vom Gesetz und Reglement vorgesehenen Fällen (summarisches Verfahren) der ausdrücklichen Ermächtigung durch die Eigentümerversammlung.

In Dringlichkeitsfällen - zum Erlass vorsorglicher Massnahmen - kann die Genehmigung nachträglich erfolgen.

e) Abberufung

Das Verwaltungsmandat kann vom Verwalter und von der Eigentümerversammlung gemäss den Abmachungen im Verwaltungsvertrag gekündigt werden.
Im Falle einer Kündigung schliesst der ausscheidende Verwalter die Bücher per Ende seines Mandates ab.

VIII. Änderungen im Bestand der Gemeinschaft und Aufhebung des Stockwerkeigentums

Ferienresorts verzichtet. Der Verwalter kann jedoch trotzdem damit beauftragt werden.

Die Dauer wird über den Verwaltungsvertrag geregelt und ist nicht befristet.
Ein sauberer Abschluss soll definiert sein.

1. Veräusserung und Belastung

Der Stockwerkeigentümer ist grundsätzlich in der Benützung seines zu Sonderrecht ausgeschiedenen Miteigentumanteils frei. Er kann sein Stockwerkeigentum beliebig veräussern und verpfänden; er kann sein Stockwerkeigentum dauernd und unentgeltlich benützen oder durch von ihm bestimmte Drittpersonen benützen lassen. Vorbehalten bleiben natürlich die Einschränkungen gemäss Gesetz, Begründungsakt oder diesem Reglement.

2. Erwerber einer Stockwerkeigentumseinheit

Der Erwerber einer Stockwerkeigentumseinheit tritt in die Rechtsstellung des Veräusserers ein. Die bestehende Gemeinschaftsordnung gemäss Begründungsurkunde, Reglement, Hausordnung, Versammlungsbeschlüssen und eventuellen weiteren Verträgen bezüglich der Stockwerkeigentumseinheit etc. sind ohne weiteres für alle Rechtsnachfolger eines Stockwerkeigentümers verbindlich.
Der Erwerber einer Stockwerkeigentumseinheit hat dem Verwalter den Eigentumsübergang umgehend zu melden.

1. Veräusserung und Belastung

Der Stockwerkeigentümer ist grundsätzlich in der Benützung seines zu Sonderrecht ausgeschiedenen Miteigentumanteils frei. Er kann sein Stockwerkeigentum beliebig veräussern und verpfänden; er kann sein Stockwerkeigentum dauernd und unentgeltlich benützen oder durch von ihm bestimmte Drittpersonen benützen lassen. Vorbehalten bleiben natürlich die Einschränkungen gemäss Gesetz, Begründungsakt oder diesem Reglement.

2. Erwerber einer Stockwerkeigentumseinheit

Der Erwerber einer Stockwerkeigentumseinheit tritt in die Rechtsstellung des Veräusserers ein. Die bestehende Gemeinschaftsordnung gemäss Begründungsurkunde, Reglement, Hausordnung, Versammlungsbeschlüssen und eventuellen weiteren Verträgen bezüglich der Stockwerkeigentumseinheit etc. sind ohne weiteres für alle Rechtsnachfolger eines Stockwerkeigentümers verbindlich.
Der Erwerber einer Stockwerkeigentumseinheit hat dem Verwalter den Eigentumsübergang umgehend zu melden. Er gibt der Verwaltung eine Postanschrift und eine E-Mailadresse an, über welche allfällige Korrespondenz abgewickelt wird. Eine an diese E-Mailadresse versandte Mitteilung gilt als zugestellt. Der Erwerber kann vor der Handänderung vom Verwalter eine Bestätigung anfordern, dass der

Eine Meldepflicht von neuen Eigentümern wird eingeführt, da die Verwaltung nur mangelhaft über Handänderungen informiert wird.

	Veräusserer alle fälligen Forderungen beglichen hat.	
3. Ausschluss eines Eigentümers	**3. Ausschluss eines Eigentümers**	Abkürzung zur Verdeutlichung ausgeschrieben
Ein Stockwerkeigentümer kann nur ausgeschlossen werden, wenn er sich eine schwere Pflichtverletzung gegenüber allen oder einzelnen Miteigentümern hat zuschulden kommen lassen, so dass diesen die Weiterführung der Gemeinschaft nicht mehr zugemutet werden kann.	Ein Stockwerkeigentümer kann nur ausgeschlossen werden, wenn er sich eine schwere Pflichtverletzung gegenüber allen oder einzelnen Stockwerkeigentümern hat zuschulden kommen lassen, so dass diesen die Weiterführung der Gemeinschaft nicht mehr zugemutet werden kann.	
Falls der Ausgeschlossene seine Stockwerkeigentumseinheit nicht binnen der angesetzten Frist veräussert hat, veranlasst der Verwalter deren öffentliche Versteigerung gemäss den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken.	Falls der Ausgeschlossene seine Stockwerkeigentumseinheit nicht binnen der angesetzten Frist veräussert hat, veranlasst der Verwalter deren öffentliche Versteigerung gemäss den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken.	
Der Ausschluss kann nur durch richterliches Urteil auf Klage eines oder mehrerer Eigentümer erfolgen, nachdem die Stockwerkeigentümerversammlung den Ausschluss mit einem einfachen Mehr der Anwesenden beschlossen hat. Auszuschliessende sind vom Stimmrecht ausgenommen.	Der Ausschluss kann nur durch richterliches Urteil auf Klage eines oder mehrerer Eigentümer erfolgen, nachdem die Stockwerkeigentümerversammlung den Ausschluss mit einem einfachen Mehr der Anwesenden beschlossen hat. Auszuschliessende sind vom Stimmrecht ausgenommen.	
Die Bestimmungen über den Ausschluss gelten sinngemäss für dinglich Berechtigte (Nutzniesser, Wohnrechtsnehmer).	Die Bestimmungen über den Ausschluss gelten sinngemäss für dinglich Berechtigte (Nutzniesser, Wohnrechtsnehmer).	
4. Aufhebung des Stockwerkeigentums	**4. Aufhebung des Stockwerkeigentums**	
Das Stockwerkeigentum kann nur mit Zustimmung	Das Stockwerkeigentum kann nur mit Zustimmung	

aller Stockwerkeigentümer aufgehoben werden. Vorbehalten bleiben die gesetzlichen Bestimmungen über den Untergang (Art. 712 f ZGB).

IX. Verschiedenes

1. Gerichtsstand und Domizilklausel

Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstand am Ort der Liegenschaft, und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Ausland ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen. Für den Fall des Wohnsitzes im Ausland gilt der Ort der Liegenschaft als Spezialdomizil (Betreibungsort) i.S. von Art. 50 SchKG.

Zustellung an die Stockwerkeigentümer in gemeinschaftlichen Angelegenheiten können insgesamt an die Adresse des Verwalters wirksam vorgenommen werden. Der Verwalter trägt die Verantwortung, dass solche Zustellungen an die Stockwerkeigentümer, soweit notwendig, innert nützlicher Frist weitergeleitet werden.

2. Rechtskraft

Dieses Reglement tritt mit Unterzeichnung durch die Begründer des Stockwerkeigentums in Rechtskraft.

aller Stockwerkeigentümer aufgehoben werden. Vorbehalten bleiben die gesetzlichen Bestimmungen über den Untergang (Art. 712f ZGB).

IX. Verschiedenes

1. Gerichtsstand und Domizilklausel

Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstand am Ort der Liegenschaft, und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Ausland ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen. Für den Fall des Wohnsitzes im Ausland gilt der Ort der Liegenschaft als Spezialdomizil (Betreibungsort) im Sinne von Art. 50 SchKG.

Zustellung an die Stockwerkeigentümer in gemeinschaftlichen Angelegenheiten können insgesamt an die Adresse des Verwalters wirksam vorgenommen werden. Der Verwalter trägt die Verantwortung, dass solche Zustellungen an die Stockwerkeigentümer, soweit notwendig, innert nützlicher Frist weitergeleitet werden.

2. Rechtskraft

Dieses Reglement ersetzt die Version vom 30.03.2007, unterzeichnet von Aktiengesellschaft Hunziker & Cie, in Würenlingen, vertreten gem. Generalvollmacht durch J. Zumbühl.

8882 Unterterzen,

Die Grundeigentümerin und Begründerin des Stockwerkeigentums:

Aktiengesellschaft Hunziker & Cie, in Würenlingen vertreten gem. General-Vollmacht durch Zumbühl Josef

Grundbuchanmeldung

Dieses Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft wird hiermit zur Anmeldung im Grundbuch der Gemeinde Quarten auf den Stockwerkeigentumsgrundstücken Nr. 10291 — 10421 angemeldet.

8882 Unterterzen,

Die Begründerin des Stockwerkeigentums:
Aktiengesellschaft Hunziker & Cie, in Würenlingen vertreten gem. General-Vollmacht durch Zumbühl Josef

Für die Stockwerkeigentümergemeinschaft „Resort Walensee“ Unterterzen

_____

Willi Treuhand & Immobilien GmbH
vertreten durch Matthias Willi

Grundbuchanmeldung

Dieses Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft „Resort Walensee“ Unterterzen wird hiermit zur Anmeldung im Grundbuch der Gemeinde Quarten auf den Stockwerkeigentumsgrundstücken Nr. 10291 - 10421 eingereicht.

8882 Unterterzen,