Original

NUTZUNGS- UND VERWALTUNGSREGLEMENT

der
Stockwerkeigentümergemeinschaft

Resort Walensee

Mehrfamilienhäuser Al, A2, A3, B1,

Version

19.06.2021

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 siebzehn Häuser — war ein Druckfehler (schon im Original)
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. Eigentümerversammlung
   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 übrigen Liegenschaften auf der Gostenhalbinsel das „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.		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 Eigentümer kann dieses Reglement jederzeit abändern oder ergänzen. Hierzu bedarf es der Mehrheit der Eigentümer, 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 Eigentümer 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 die gemeinschaftlichen Teile und 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.	Abkürzungen werden 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 Eigentümer erfolgen.	

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;

Änderungen der Wertquote bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar beteiligten Eigentümer 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, Jalousien 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 etc.

III. Sonderrecht

1. Nutzung

Im Rahmen dieses Reglements ist jeder Eigentümer

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.	in der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung der seiner Stockwerkeigentumseinheit zugeteilten Räume und Einrichtungen frei, soweit dies mit den Rechten der anderen Eigentümer 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.	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 von 80 % der Eigentümer („Einstimmigkeit“ gemäss VII.2.d).	„Einstimmigkeit“ wird vereinheitlicht
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.	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	Durch die bauliche Gestaltung innerhalb der Räume einer Stockwerkeigentumseinheit dürfen Bestand, Festigkeit und Sicherheit des Gebäudes nicht gefährdet werden. Die Eigentümer haben sodann	

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

die bau- und feuerpolizeilichen Bestimmungen zu beachten.

2. Unterhalt

Jeder Eigentümer 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);
- Jalousien (inkl. deren Bedienungsvorrichtung).

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

Im Interesse der Gemeinschaft kann der Verwalter bei Vernachlässigung der Unterhaltspflicht eines

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

Eigentümers, diesem Frist zur Abhilfe ansetzen und 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.	Eigentümers diesem Frist zur Abhilfe setzen und 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 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	Jeder Eigentümer haftet für das Verhalten von Drittpersonen, welchen er den Aufenthalt in seinen Räumen gestattet (Hausgenossen, Besucher,	Die Haftung gilt ohne Einschränkung.

(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.

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

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

Wer „organisiert“ vermieten lässt, soll die Haftung vor Ort unter klaren Bedingungen abtreten können.

Ankommende Gäste werden bei der Ankunft betreut und über die Gegebenheiten und Regeln im Resort informiert.

Um dem B&B-Wildwuchs vorzubeugen: Keine Vermietung ohne Präsenz.

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

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

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 Eigentümer 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

der Gemeinschaft müssen dabei gewahrt bleiben.	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.	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.	
	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	Der genaue Bestand, Umfang und die Zuordnung	

ausschliesslichen Nutzungsrechte sind aus den Plänen, welche Bestandteil der StWE-Begründungsurkunde sind, ersichtlich (jeweils schraffiert). Zur Einräumung neuer ausschliesslicher Nutzungsrechte am gemeinschaftlichen Eigentum bedarf es der Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer.	der ausschliesslichen Nutzungsrechte sind aus den Plänen, welche Bestandteil der Stockwerkeigentum-Begründungsurkunde sind, ersichtlich (jeweils schraffiert). Zur Einräumung neuer ausschliesslicher Nutzungsrechte am gemeinschaftlichen Eigentum bedarf es der Zustimmung sämtlicher Eigentümer.	
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 Eigentümer.	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	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
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)

einen anderen Stockwerkeigentumsanteil ist ausgeschlossen.

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 werden (Parkplätze, Bastelräume etc.).	Teile, Räume und Einrichtungen des gemeinschaftlichen Eigentums (Parkplätze, Bastelräume etc.) können nur unter Zustimmung der Eigentümer vermietet werden. Ein Beschluss mit einfachem Mehr genügt.	Eine Zustimmung gemäss VII.2.d für ein derart unbedeutendes Geschäft macht keinen Sinn.
Für deren Vermietung ist der Verwalter zuständig. Über die Festsetzung des Mietzinses entscheidet die Versammlung auf Vorschlag des Verwalters.	Für deren Vermietung ist der Verwalter zuständig. Über die Festsetzung des Mietzinses entscheidet die Versammlung auf Vorschlag des Verwalters.	
5. Hausordnung	**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 Versammlung der Eigentümer 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 Eigentümer, deren Mieter, Hausgenossen, Gäste etc. obliegt der Verwaltung. Wiederholte Verstösse gegen die Hausordnung ahndet die Verwaltung mit allen erforderlichen Massnahmen.	Um notfalls auch rechtlich gegen die Verstösse vorgehen zu können, wird dieser Absatz ergänzt.
V. Gemeinschaftliche Kosten	**V. Gemeinschaftliche Kosten**	
1. Bestandteile	**1. Bestandteile**	
Gemeinschaftlich sind sämtliche Kosten, die sich aus Benützung, Unterhalt, Reparatur und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile und deren Verwaltung	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, 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.

ergeben.

Dazu gehören u.a.:

- die Kosten für die regelmässige Reinigung, 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 andern Liegenschaften ist bei Bedarf vertraglich zu regeln.

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

2. Kostenverteilung im Allgemeinen

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

2. Kostenverteilung im Allgemeinen

Soweit dieses Reglement nichts anderes festhält (vgl. unten Ziff. 3 und 5), werden sämtliche Gemeinschaftskosten nach Massgabe der im Grundbuch eingetragenen Wertquoten unter die einzelnen Eigentümer verteilt.

Jeder Eigentümer 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.

Ein Eigentümer, der durch Umstände, die auf sein Verhalten zurückgehen, die gemeinschaftlichen Kosten erhöht, hat für die betreffenden Mehrkosten allein aufzukommen.

Dieser Passus wurde dem Musterreglement von *hausinfo* (GVB Services AG und Hauseigentümerverband Schweiz) entnommen.

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.

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.

5. Getrennter Gebäudeunterhalt der zwei 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.

Bezüglich des Gebäudenterhalts (Reparaturen, Erneuerungen und Unterhalt) wird die Liegenschaft in siebzehn selbständige Teile aufgeteilt, welche je

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, 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 Eigentümer, die zugleich über mehr als die Hälfte der Wertquoten verfügen (qualifiziertes Mehr).

5. Getrennter Gebäudeunterhalt der siebzehn Häuser

Bezüglich des Gebäudeunterhalts (Reparaturen, Erneuerungen und Unterhalt) wird die Liegenschaft in siebzehn selbständige Teile aufgeteilt, welche je

Auf eine erneute Aufzählung kann verzichtet werden.

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.	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.	
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.
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.	Statt das Thema Untergemeinschaften pro Haus hier zu regeln, wird auf ein noch zu schaffendes Reglement verwiesen. Auch hier wird auf eine erneute Aufzählung aller Gebäude verzichtet
6. Erneuerungsfonds	**6. Erneuerungsfonds**	
Um die Mittel für künftige grosszyklische Unterhalts-	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).	und Erneuerungsarbeiten kontinuierlich anzusparen, wird ein Erneuerungsfonds geäufnet. Im Rahmen dieser Zweckbestimmung entscheidet die Eigentümerversammlung über die Verwendung der Mittel unter Berücksichtigung des Investitionsplans.	Auf die Erläuterung der ersten Jahre kann fortan verzichtet werden
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.	
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.	
	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 Möglichkeit auf weitere Einzahlung trotz Erreichen der 5% soll gegeben sein.
		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.	Aufgrund der 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 Wertquoten der Eigentümer 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	**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.	Die Eigentümer leisten Vorschüsse (Akontozahlungen) an die Gemeinschaftskosten. Die Vorschüsse werden vierteljährlich zum Voraus auf Quartalsbeginn zur Zahlung fällig.	
		Auf die Erläuterung vor Inbetriebnahme der STWEG wird verzichtet, da sie irrelevant geworden ist.
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.	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	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 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.

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 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

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

Zeitpunkt der Handänderung für den Übergang der Beitragspflicht. Der Anteil für die Zeit vor der Handänderung ist vom Verkäufer geschuldet.

9. Sicherstellung

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

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

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.
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

Verwaltungsvertrag festgelegte Kompetenzsumme nicht übersteigen, sind vom Verwalter selbständig zu veranlassen.

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 Anträge vor. Die Eigentümerversammlung entscheidet mit einfachem Mehr.

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

<u>Besondere Dringlichkeit</u>:

Massnahmen, die zur Abwehr von drohendem oder wachsendem Schaden sofort erforderlich sind und welche die Ausgabenkompetenz der Verwaltung überschreiten, können vom Verwalter in Zusammenarbeit mit dem Ausschuss oder bei dessen Versäumnis von jedem Eigentümer auf Kosten der Gemeinschaft veranlasst werden.

2. Nützliche bauliche Massnahmen

Die Kompetenzsumme wird seit 2018 im Verwaltungsvertrag festgelegt.

Es wurde eine Kompetenzstufe Ausschuss eingeführt, um schnellere Reaktionszeiten zu ermöglichen.
Die Versammlung entscheidet mit dem gesetzlich notwendigen Quorum und nicht grundlegend mit dem einfachen Mehr.

Damit sichergestellt ist, dass der Ausschuss in die Entscheidungen eingebunden wird.

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 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.

Für nützliche bauliche Massnahmen gilt gemäss Art. 647d ZGB:
Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit des Gemeinschaftseigentums bezwecken, bedürfen der Zustimmung der Mehrheit der Eigentümer, die zugleich über mehr als die Hälfte der Wertquoten verfügen (qualifiziertes Mehr). Änderungen, die einem Eigentümer den Gebrauch oder die Benutzung der Sache zum bisherigen Zweck erheblich und dauernd erschweren oder unwirtschaftlich machen, können nicht ohne seine Zustimmung durchgeführt werden.

Verlangt die Änderung von einem Eigentümer 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 Eigentümer seinen Kostenanteil auf sich nehmen, soweit er den ihm zumutbaren Betrag übersteigt.

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

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

3. Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen

Bauliche Massnahmen, welche lediglich der Verschönerung des Gemeinschaftseigentums oder

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

der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, dürfen nur mit Zustimmung von 80 % der Eigentümer ausgeführt werden („Einstimmigkeit“ gemäss VII.2.d).

Werden solche Arbeiten mit Zustimmung der Mehrheit der Eigentümer, die zugleich über mehr als die Hälfte der Wertquoten verfügen (qualifiziertes Mehr), angeordnet, so können sie auch gegen den Willen eines nicht zustimmenden Eigentümers ausgeführt werden, sofern dieser durch sie in seinem Nutzungs- und Gebrauchsrecht nicht dauernd beeinträchtigt wird, und die übrigen Eigentümer 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

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 Eigentümer 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

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

den Anbau von Wintergärten, etc.	den Anbau von Wintergärten, etc.	
5. Versicherungen	**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.	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.	Über den Abschluss weiterer Versicherungen, wie Glas- oder Wasserschaden, Einbruch, Erdbeben usw. 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.	Ein Eigentümer, der seine Stockwerkeigentumseinheit mit ausserordentlichen Aufwendungen baulich ausgestattet hat, ist zur Übernahme des darauf entfallenden zusätzlichen Prämienanteils oder zum Abschluss einer eigenen Zusatzversicherung verpflichtet.	Sprachliche Verbesserung, inhaltlich gleich
VII. Verwaltungsordnung	**VII. Verwaltungsordnung**	
1. Träger der Verwaltung	**1. Träger der Verwaltung**	
Das gemeinschaftliche Eigentum wird verwaltet durch:	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;

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

2. Eigentümerversammlung

a) Zuständigkeit und Aufgaben

Die Eigentümerversammlung 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, Revisoren) und Festlegung ihrer Aufgaben und Kompetenzen;
- Erlass und Änderungen von Reglementen;
- Festsetzung der Höhe der Jahresbeiträge in den Erneuerungsfonds;

war schon immer so, nur nicht erwähnt

- 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 ordentliche Jahresversammlung findet jährlich, spätestens vier Monate nach Beendigung des Rechnungsjahres statt.

Als Rechnungsjahr gilt das Kalenderjahr.

- 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 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.

Die ordentliche Jahresversammlung findet jährlich statt. Bei der Festlegung des Datums wird auf die von weither anreisenden Eigentümer Rücksicht genommen.

Die Verwaltung stellt den Eigentümern im Verlauf des ersten Quartals des Jahres den provisorischen Abschluss des Vorjahres und einen Budgetentwurf für das laufende Jahr zu.

Als Rechnungsjahr gilt das Kalenderjahr.

Da viele Eigentümer im Ausland wohnen, wird eine vereinfachte Kommunikation per Mail angestrebt.

Dies geschieht aktuell bereits und wird deshalb im Reglement so aufgeführt. Die nötige Kopfzahl wird sonst nur schwer erreicht.

Die Corona-Erfahrung zeigte, dass GVs nicht immer zur gewünschten Zeit durchgeführt werden können,

		darum sollen die Finanz-Zahlen getrennt davon und frühzeitig bekannt sein.
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 Beschlüsse. Das Original des Protokolls wird vom Verwalter aufbewahrt.	Der Verwalter oder ein von der Eigentümerversammlung gewählter Tagespräsident leitet die Versammlung und lässt deren Beschlüsse protokollieren. Jeder Redner kann verlangen, dass sein Votum protokolliert wird. Das Original des Protokolls wird vom Verwalter aufbewahrt.	Protokoll-Regeln klarer aufgeführt.
c) Beschlussfähigkeit	***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	Die Versammlung ist gemäss Gesetz (Art. 712p ZGB) beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte aller Stockwerkeigentumseinheiten, die zugleich die Hälfte Wertquoten repräsentieren, anwesend oder (z.B. mit Vollmacht) vertreten sind. Bei ungenügender Beteiligung muss nach Ablauf von mindestens zehn Tagen erneut eine Versammlung	An sich wäre „die Hälfte“ gemäss Gesetz klar genug, aber wenn es so gewünscht wird ..

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.

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 Eigentümerversammlung einberufen werden soll.

d) Beschlussfassung

Allgemein

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.

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

d) Beschlussfassung

Allgemein

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 Wertquoten entscheidend.

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

Zur Beweissicherung wird die Abstimmung per Stimmzettel vorgeschrieben.

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 Eigentümer (mindestens 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 Eigentümer 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) des Gemeinschaftseigentums 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 Beschlussfassung per E-Mail organisieren. Für die Beschlussfähigkeit gelten die gleichen Regeln wie für die Eigentümerversammlung.
Nicht zulässig ist eine Beschlussfassung per E-Mail bei Geschäften, für die ein qualifiziertes Mehr oder Einstimmigkeit erforderlich sind.

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.

e) Stimmrechtsausübung

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

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.

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.

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 Eigentümer und der Nutzniesser bzw. der Wohnrechtsberechtigte über die Ausübung des Stimmrechts zu verständigen.

Die Eigentümer können sich in der Versammlung durch einen anderen Eigentümer oder einen Dritten vertreten lassen. Der Vertreter muss der Versammlungsleitung ein vom Eigentümer ausgefülltes und unterzeichnetes Vertretungsmandat vorlegen.

Der Vertreter eines Eigentümers muss sich per Vollmacht ausweisen.

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

f) Anfechtung der Beschlüsse

Beschlüsse der Eigentümerversammlung, welche das Gesetz, den Begründungsakt oder dieses Reglement analog den Bestimmungen über die Anfechtung von Vereinsbeschlüssen (Art. 75 ZGB) verletzen, können von jedem Eigentümer binnen Monatsfrist beim zuständigen Gericht (IX. Ziffer 1) angefochten werden.

beim zuständigen Gericht (IX. Ziffer 1) angefochten werden.

3. Der Verwalter

a) Wahl

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.

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

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

3. Der Verwalter

a) Wahl

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 Eigentümer bestimmt, wobei die gleiche Person oder Firma immer wieder wählbar ist.

Dieser Absatz ist irrelevant geworden

Kommt die Bestellung des Verwalters durch die Eigentümerversammlung nicht zustande, so kann jeder Eigentümer 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

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 Eigentümer 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

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.);

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 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

- 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.

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

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

Es wird auf eine Erläuterung im Rahmen des Ferienresorts verzichtet. Der Verwalter kann jedoch trotzdem damit beauftragt werden.

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

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

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.

Die Dauer wird über den Verwaltungsvertrag geregelt und ist nicht befristet.

Ein sauberer Abschluss soll definiert sein.

VIII. Änderungen im Bestand der Gemeinschaft und Aufhebung des Stockwerkeigentums

1. Veräusserung und Belastung

Der Eigentümer 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.	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 Eigentümers 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 übernimmt allfällige Forderungen der Gemeinschaft an den Veräusserer. Er kann vor der Handänderung vom Verwalter eine Bestätigung anfordern, dass der Veräusserer alle fälligen Forderungen beglichen hat.	Es wird eine Meldepflicht von neuen Eigentümern eingeführt, da die Verwaltung oft nur mangelhaft über Handänderungen informiert wurde.
3. Ausschluss eines Eigentümers	**3. Ausschluss eines Eigentümers**	
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 Eigentümer kann nur ausgeschlossen werden, wenn er sich eine schwere Pflichtverletzung gegenüber allen oder einzelnen Eigentümern hat zuschulden kommen lassen, so dass diesen die Weiterführung der Gemeinschaft nicht mehr zugemutet werden kann.	
Falls der Ausgeschlossene seine Stockwerkeigentumseinheit nicht binnen der	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.

Die Bestimmungen über den Ausschluss gelten sinngemäss für dinglich Berechtigte (Nutzniesser, Wohnrechtsnehmer).

4. Aufhebung des Stockwerkeigentums

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

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 Eigentümerversammlung 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).

4. Aufhebung des Stockwerkeigentums

Das Stockwerkeigentum kann nur mit Zustimmung aller Eigentümer aufgehoben werden. Vorbehalten bleiben die gesetzlichen Bestimmungen über den Untergang (Art. 712f ZGB).

IX. Verschiedenes

1. Gerichtsstand und Domizilklausel

Die Eigentümer 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.

8882 Unterterzen,

Die Grundeigentümerin und Begründerin des Stockwerkeigentums:

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

Grundbuchanmeldung

Wohnsitzes im Ausland gilt der Ort der Liegenschaft als Spezialdomizil (Betreibungsort) im Sinne von Art. 50 SchKG.

Zustellung an die Eigentümer in gemeinschaftlichen Angelegenheiten können insgesamt an die Adresse des Verwalters wirksam vorgenommen werden. Der Verwalter trägt die Verantwortung, dass solche Zustellungen an die Eigentümer, 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.

Für die Stockwerkeigentümergemeinschaft „Resort Walensee“ Unterterzen

_____

Willi Treuhand & Immobilien GmbH
vertreten durch Matthias Willi

Grundbuchanmeldung

Ein Passus wie „Es wurde am xx.xx.2021 mit qualifizierten Mehr von der GV genehmigt und gilt ab yy.yy.2021.“ ist zwar möglich aber unnötig, da das in I.3. (Änderung des Reglements) festgelegt ist.

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

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,