

**30. Juni 2009
(mit zugeteilten Nummern ergänzte Version vom 20.12.2008)**

REGLEMENT

**über die Benutzung und Verwaltung
des zu Stockwerkeigentum aufgeteilten Grundstücks Nr. 1164,
Grundbuch Kreuzlingen, Bodanstrasse 10, 8280 Kreuzlingen.**

für die

**STOCKWERKEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT BODANSTRASSE 10,
Kreuzlingen**

INHALTSVERZEICHNIS

1. Teil: Aufteilung des gemeinschaftlichen Grundstücks, allgemein geltende Bestimmungen betreffend Nutzung

Gegenstand des Stockwerkeigentums	Art. 1
Aufteilung des Gebäudes und Wertquoten	Art. 2
Umfang der gemeinschaftlichen Teile	Art. 3
Gegenstand und Umfang der Sonderrechte	Art. 4
Besondere Nutzungsrechte an gemeinschaftlichen Teilen	Art. 5
Verein "Gemeinsam Wohnen – Bodan 44+"	Art. 6

2. Teil: Nutzung und Unterhalt der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen

Grundsatz; Konzept "Gemeinsam Wohnen – Bodan 44+"	Art. 7
Beschränkung des Nutzungsrechtes	Art. 8
Zweckbestimmung der Sonderrechtsbereiche	Art. 9
Nutzung des Sonderrechtsbereiches durch Dritte	Art. 10
Verantwortlichkeit des Stockwerkeigentümers für Dritte	Art. 11
Pflicht zum Unterhalt und zur Erneuerung des Stockwerkeigentumsanteils	Art. 12
Pflicht zur Gewährung des Zutritts und Dulden von Arbeiten	Art. 13

3. Teil: Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen

Allgemeines zur Benutzung	Art. 14
Besondere Nutzungsrechte an gemeinschaftlichen Teilen	Art. 15
Benutzung gemeinschaftlicher Räume gegen Vergütung	Art. 16
Erlass und Verbindlichkeit der Hausordnung	Art. 17
Dringliche Unterhaltsarbeiten an gemeinschaftlichen Teilen	Art. 18

4. Teil: Gemeinschaftliche Kosten und Lasten

Begriffe	Art. 19
Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten	Art. 20
Erneuerungsfonds	Art. 21
Verwaltungsfonds	Art. 22
Vorschüsse; Einzug von Vorschüssen und weiteren Beiträgen	Art. 23

5. Teil: Unterhalt, Umbau und Erneuerung des Gebäudes

Versicherung des Gebäudes; Privathaftpflichtversicherung	Art. 24
Notwendige bauliche Massnahmen	Art. 25
Nützliche bauliche Massnahmen	Art. 26
Der Verschönerung und Bequemlichkeit dienende bauliche Massnahmen	Art. 27
Wiederaufbau bei Zerstörung des Gebäudes	Art. 28

6. Teil: Verwaltung

Träger der Verwaltung	Art. 29
Zuständigkeit der Stockwerkeigentümerversammlung	Art. 30
Einberufung und Leitung der Stockwerkeigentümerversammlung	Art. 31
Ausübung des Stimmrechts und Vertretung in der Versammlung	Art. 32
Beschlussfassung im Allgemeinen und Zirkularbeschlüsse	Art. 33
Anfechtung von Beschlüssen der Stockwerkeigentümerversammlung	Art. 34
Der Verwalter: Bestellung und Abberufung	Art. 35
Aufgaben des Verwalters im Allgemeinen	Art. 36
Einzelne Befugnisse und besondere Aufgaben des Verwalters	Art. 37
Stellvertretung des Verwalters	Art. 38
Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters	Art. 39

**7. Teil: Änderung im Bestand der Stockwerkeigentümer und
Aufhebung des Stockwerkeigentums**

Vorkaufsrechte; Veräusserungs- und Verfügungsbeschränkungen	Art. 40
Rechtsstellung des Erwerbes eines Stockwerkeigentumsanteils	Art. 41
Ausschluss eines Stockwerkeigentümers	Art. 42
Aufhebung des Stockwerkeigentums	Art. 43

8. Teil: Verschiedenes

Verweis auf die gesetzlichen Bestimmungen	Art. 44
Anmerkung des Reglements im Grundbuch	Art. 45
Reglementsabänderung	Art. 46
Geschäftsjahr	Art. 47
Zustellungen an die Stockwerkeigentümergeinschaft	Art. 48

1. Teil: Aufteilung des gemeinschaftlichen Grundstücks, allgemein geltende Bestimmungen betreffend Nutzung

Art.1: Gegenstand des Stockwerkeigentums

Am Grundstück Grundbuch Nr. 1164, Bodanstrasse 10, 8280 Kreuzlingen, besteht Stockwerkeigentum im Sinne der Art. 712a ff. ZGB.

Art.2: Aufteilung des Gebäudes und Wertquoten

Das Gebäude auf dem zu Stockwerkeigentum aufgeteilten Grundstück Nr. 1164 umfasst folgende 11 Stockwerkeigentumseinheiten mit Nebenräumen:

<u>Nr.</u>	<u>StWE</u>	<u>Gegenstand</u>	<u>Wertquote</u>
1	S6885	Wohnung im Erdgeschoss „Säntisstrasse 4 a“	111/1000
2	S6886	Wohnung im 1. Obergeschoss West	87/1000
3	S6887	Wohnung im 1. Obergeschoss Ost	111/1000
4	S6888	Wohnung im 2. Obergeschoss West	88/1000
5	S6889	Wohnung im 2. Obergeschoss Ost	112/1000
6	S6890	Wohnung im Dachgeschoss	138/1000
7	S6891	Wohnung im Erdgeschoss „Bodanstrasse 10“	143/1000
8	S6892	Wohnung im 1. Obergeschoss	106/1000
9	S6893	Wohnung im Dachgeschoss	68/1000
	S6894	Tiefgarage	36/1000
1	M6895	Einstellplatz	
2	M6896	Einstellplatz	
3	M6897	Einstellplatz	
4	M6898	Einstellplatz	
5	M6899	Einstellplatz	
6	M6900	Einstellplatz	
7	M6901	Einstellplatz	
8	M6902	Einstellplatz	
9	M6903	Einstellplatz	
10	M6904	Einstellplatz	
11	M6905	Einstellplatz	
12	M6906	Einstellplatz	

Die den einzelnen Stockwerkeigentumseinheiten zugeordneten Nebenräume sowie die an gemeinsamen Teilen begründeten besonderen Nutzungsrechte ergeben sich aus dem diesem Reglement beigefügten Aufteilungsplan samt Planskizze, welche integrierende Bestandteile des Begründungsaktes bilden.

Art. 3: Umfang der gemeinschaftlichen Teile

Gemeinschaftlich sind alle Gebäudeteile und Einrichtungen, welche aufgrund des Aufteilungsplans nicht ausdrücklich zu Sonderrecht ausgeschieden worden sind.

Neben den nach Art. 712b Abs. 2 ZGB zwingend gemeinschaftlichen Teilen sind dies namentlich:

- Gemeinschaftsraum
- Gästezimmer
- Einrichtung/Möbel und Ausstattung/Geräte gemeinschaftlich genutzter Räume und Aussenanlagen
- Einfahrt zur unterirdischen Autoeinstellhalle sowie unterirdische Autoeinstellhalle mit Abstellplatz für Fahrräder

- separater Abstellplatz für Fahrräder
- Räume für Kälte- und Wärmeanlagen sowie Vorratsräume für Energieträger
- Gemeinsam genutzte Keller- und Reserveräume
- Abstellplätze im Freien für Mofas, Fahrräder, Autos und Entsorgung
- Liftanlage
- Aussenbereich der Balkone
- Wohnungstüre, Fenster und Rollläden
- Waschküche
- Trocknungsraum
- Werkstatt
- Haustechnikanlagen und -räume

Art.4: Gegenstand und Umfang der Sonderrechte

Gegenstand der Sonderrechte sind die in Art. 2 bezeichneten Stockwerkeigentumseinheiten mit dazugehörigen Räumen, Nebenräumen und Einrichtungen. Lage und Grösse der Räume ergeben sich aus dem Begründungsakt und dem Aufteilungsplan.

Im Sonderrecht stehen namentlich:

- Zwischenwände und –mauern innerhalb der Stockwerkeigentumseinheit, soweit sie keine tragende Funktion aufweisen
- der Innenverputz sämtlicher Wände
- Fussbodenbeläge und Deckverputz
- alle Türen, ausschliesslich der Wohnungstüre
- Einbauschränke
- Badezimmer-, Küchen- und Toiletteneinrichtungen
- Heizkörper und Röhren innerhalb der im Sonderrecht stehenden Räume, sofern sie sichtbar und nicht unter dem Verputz verlegt sind
- Leitungen (wie für Warmwasser, Strom) von ihren Abzweigungen von der gemeinschaftlichen Leitung an
- der Innenbereich der Balkone
- Kamine mit dazugehörigen Rauchabzügen

Art.5: Besondere Nutzungsrechte an gemeinschaftlichen Teilen

Umfang, räumliche Abgrenzung und Zuordnung der an gemeinschaftlichen Teilen bestehenden besonderen Nutzungsrechte ergeben sich aufgrund des Aufteilungsplanes samt Planskizze, welche integrierende Bestandteile des Begründungsaktes bilden. Dazu können insbesondere Garagenabstellplätze, Gartensitzplätze oder bestimmte Flächen der Dachterrasse gehören.

Die besonderen Nutzungsrechte bestehen zugunsten des jeweiligen Eigentümers des als berechtigt bezeichneten Stockwerkeigentumsanteils und gehen mit dessen Veräusserung auf den neuen Erwerber über. Ohne gleichzeitige Übertragung des berechtigten Stockwerkeigentumsanteils können die bestehenden besonderen Nutzungsrechte weder auf einen Stockwerkeigentümer noch auf einen aussenstehenden Dritten übertragen werden.

Die Einräumung einer Nutzniessung, eines Wohnrechts oder die Vermietung sind grundsätzlich zulässig, soweit sie den Bestimmungen dieses Reglements, insbesondere Art. 8, 9, 10, 15, 16 und 40 nicht widersprechen.

Art.6: Verein "Gemeinsam Wohnen – Bodan 44+"

Die Stockwerkeigentümergeinschaft beziehungsweise deren Mitglieder behalten sich vor, insbesondere bei Nutzungen einzelner Stockwerke durch Dritte einen Verein "Gemeinsam Wohnen – Bodan 44+" mit

Zwangsmitgliedschaft der Eigentümer und der Nutzer zu gründen. Der Verein hat die Aufgabe, alle Funktionen im Zusammenhang mit der Nutzung und Verwaltung zu übernehmen und die Mittel für den Verwaltungsfonds bereitzustellen.

2. Teil: Nutzung und Unterhalt der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen

Art.7: Grundsatz; Konzept "Gemeinsam Wohnen – Bodan 44+"

Die Stockwerkeigentümer - sofern sie das Eigentum selber nutzen - und andere Nutzer (Nutzniessungsberechtigte, Wohnberechtigte, Mieter) müssen die persönlichen Voraussetzungen gemäss Konzept "Gemeinsam Wohnen – Bodan 44+" erfüllen. Die Grundsätze bezüglich persönlicher Voraussetzungen erfüllt, wer sein Leben auch in der zweiten Lebenshälfte selber und gemeinschaftlich gestalten möchte und keine Erziehungspflichten mehr hat.

In der Verwaltung, Nutzung und baulichen Ausgestaltung der in seinem Sonderrecht stehenden Räume und Bauteile ist der Stockwerkeigentümer grundsätzlich frei, jedoch nur insoweit, als dies die gleichen Rechte jedes anderen Stockwerkeigentümers und die Interessen der Gemeinschaft nicht beeinträchtigt oder das vorliegende Reglement keine weiteren Einschränkungen enthält.

Innerhalb seines Sonderrechtsbereiches kann der Stockwerkeigentümer Bauteile beseitigen oder umgestalten, soweit dadurch nicht Bestand, konstruktive Gliederung oder Festigkeit des Gebäudes berührt werden.

Art.8: Beschränkung des Nutzungsrechtes

Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Nutzung oder Veränderung von Räumen oder Einrichtungen seiner Stockwerkeigentumseinheit, wodurch gemeinschaftliche Bauteile beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt, Wert oder Aussehen des Gebäudes tangiert oder andere Bewohner oder Dritte durch übermässige Einwirkungen belästigt oder geschädigt werden können.

Den Stockwerkeigentümern ist es insbesondere untersagt:

- die Böden der im Sonderrecht stehenden Räumlichkeiten übermässig zu belasten;
- in seinen Räumlichkeiten oder in den gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft feuergefährliche oder explosive Stoffe (wie Kanister mit Benzin oder Feuerwerk) zu lagern;
- ohne Zustimmung der übrigen Stockwerkeigentümer Aufschriften oder Reklamevorrichtungen oder Ähnliches an den zur Stockwerkeigentumseinheit gehörenden Bauteilen und Räumen anzubringen;
- Feuchtigkeit oder Nässe durch mangelhafte Lüftung entstehen zu lassen, die sich auf die Liegenschaft oder Teile davon nachteilig auswirken könnten.

Haustiere sind so zu halten, dass die anderen Stockwerkeigentümer, Bewohner und Dritte nicht geschädigt, gefährdet oder belästigt werden (z.B. durch Angriffe/Körpverletzungen oder Verunreinigungen von Gartenanlagen/gemeinschaftlichen Gebäudeteilen oder Lärm, Ruhestörung usw.).

Die Eigentümerversammlung kann mit dem einfachen Mehr die Entfernung eines Haustieres innert angemessener Frist verlangen, sofern wiederholte Aufforderungen zur Beseitigung der Störung erfolglos geblieben sind.

Vorbehalten bleiben weiter die Bestimmungen der Hausordnung.

Art.9: Zweckbestimmung der Sonderrechtsbereiche

Die Sonderrechtsbereiche, einschliesslich Nebenräume, dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken genutzt werden.

Die Ausübung eines Berufes oder eines Gewerbes in den Sonderrechtsbereichen ist einem Stockwerkeigentümer unter der Voraussetzung gestattet, dass diese Tätigkeit rechtlich zulässig ist und dass die anderen Stockwerkeigentümer in ihrem ruhigen Wohnen oder auf andere Weise nicht gestört werden und damit keine erhöhte Abnützung der gemeinschaftlichen Teile verbunden ist.

Art.10: Nutzung des Sonderrechtsbereiches durch Dritte

Überlässt ein Stockwerkeigentümer seinen Sonderrechtsbereich ganz oder teilweise einem Dritten zur Nutzung, ist er verpflichtet, den Verwalter darüber durch eingeschriebenen Brief zu informieren; insbesondere hat er dabei die Personalien der Drittperson bekannt zu geben. Die Drittperson, welche länger als 12 Monate im Stockwerkeigentum wohnt, hat dem Konzept "Gemeinsam Wohnen - Bodan 44+" zuzustimmen, dessen Voraussetzungen zu erfüllen und die sich daraus ergebenden Verpflichtungen zu erfüllen.

Art.11: Verantwortlichkeit des Stockwerkeigentümers für Dritte

Der Stockwerkeigentümer ist der Gemeinschaft gegenüber dafür verantwortlich, dass die Gemeinschaftsordnung auch durch jene Person beachtet wird, welche seinem Haushalt oder Betrieb angehören oder denen er durch Vertrag oder sonst wie den Gebrauch seiner Stockwerkeigentumseinheit gestattet hat.

Von einem Stockwerkeigentümer, dessen Mieter die Gemeinschaftsordnung trotz wiederholter Ermahnungen missachtet, kann durch Beschluss der einfachen Mehrheit der Anwesenden verlangt werden, dass er den Mietvertrag durch ordentliche Kündigung oder allenfalls durch ausserordentliche Kündigung aus wichtigem Grund auflöse.

Art.12: Pflicht zum Unterhalt und zur Erneuerung des Stockwerkeigentumsanteils

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die zu seinem Sonderrechtsbereich gehörenden Räume, Einrichtungen und Bauteile auf seine Kosten derart instand zu halten und zu erneuern, wie es zur Erhaltung des Gebäudes in einwandfreiem baulichen Zustand und einheitlichem Aussehen erforderlich ist.

Die Kosten für Unterhalt sowie Reparatur und Erneuerung der von seinem Sonderrecht erfassten Bauteile und Einrichtungen gehen zu Lasten des Stockwerkeigentümers.

Unterlässt ein Stockwerkeigentümer Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten, zu denen er nach Abs. 1 dieser Bestimmung verpflichtet ist, kann der Verwalter auf dessen Kosten die erforderlichen Arbeiten veranlassen. Davon ist dem säumigen Stockwerkeigentümer vorgängig schriftliche Anzeige zu machen; dieser kann dagegen an die Versammlung der Stockwerkeigentümer gelangen, welche über die Vornahme der Arbeiten mit einfachem Mehr der Anwesenden entscheidet.

Art.13: Pflicht zur Gewährung des Zutritts und Dulden von Arbeiten

Die Stockwerkeigentümer haben dem Verwalter und anderen von ihm oder von der Stockwerkeigentümergeinschaft bezeichneten Personen Zutritt und Aufenthalt in ihren Sonderrechtsbereichen für die Feststellung und Behebung von baulichen Schäden zu gewähren.

Entsprechendes gilt für die Vornahme von Erneuerungs- und Umbauarbeiten am Gebäude.

3. Teil: Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen

Art.14: Allgemeines zur Benutzung

Zur Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen ist jeder Stockwerkeigentümer insoweit berechtigt, als dies mit dem gleichen Recht der anderen Stockwerkeigentümer und mit dem Interesse der Gemeinschaft vereinbar ist. Vorbehalten bleiben die im Begründungsakt eingeräumten besonderen Nutzungsrechte.

Unzulässig ist namentlich:

- die Vornahme irgendwelcher Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen;
- in gemeinschaftlichen Teilen, wie Hauseingang, Korridoren oder Treppenflur usw., Gegenstände zu lagern oder abzustellen, die deren Benutzung beeinträchtigen, den freien Durchgang behindern oder der guten Ordnung oder der Ästhetik abträglich sind; im Zweifelsfall entscheidet der Verwalter;
- das Aufstellen von Wohnwagen oder Fahrnisbauten auf dem gemeinschaftlichen Grundstück.

Bei Gebrauch der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen ist Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen. Die Bestimmungen in der Hausordnung sind strikt einzuhalten.

Art.15: Besondere Nutzungsrechte an gemeinschaftlichen Teilen

Diejenigen gemeinschaftlichen Teile, an welchen ein besonderes Nutzungsrecht zu Gunsten eines bestimmten Stockwerkeigentumsanteils besteht, ergeben sich aufgrund des Begründungsaktes und des Aufteilungsplanes (Art. 5 Abs. 1).

Für den Unterhalt der ihm zur ausschliesslichen Nutzung überlassenen gemeinschaftlichen Teile hat der Stockwerkeigentümer aufzukommen, wie wenn ihm daran ein Sonderrecht zustehen würde.

Die räumliche Abtrennung der Gartensitzplätze ist in dem Zustand zu belassen und zu erhalten, wie sie von der Erstellerin der Anlage gestaltet worden ist. Die Art der Bepflanzung kann geändert werden. Bäume und Sträucher müssen jedoch so unter Schnitt gehalten werden, dass sie die Höhe von zwei Metern nicht überschreiten. Die Art der Bepflanzung muss zum Gesamtbild des Gartens passen.

Art.16: Benutzung gemeinschaftlicher Räume gegen Vergütung

Die Vermietung gemeinschaftlicher Räume sowohl an Stockwerkeigentümer als auch an Dritte ist zulässig. Zu berücksichtigen sind in erster Linie die Bedürfnisse der Stockwerkeigentümer.

Über die Vermietung und die Höhe der der Gemeinschaft zu entrichtenden Miete entscheidet die Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Antrag des Verwalters.

Art.17: Erlass und Verbindlichkeit der Hausordnung

Die Hausordnung enthält weitere Vorschriften über die Benutzung der Sonderrechtsbereiche und der gemeinschaftlichen Teile. Die Hausordnung wird vom Verwalter aufgestellt und bedarf zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer mit einfachem Mehr der in der Versammlung Anwesenden; sie kann mit der gleichen Mehrheit wieder abgeändert werden.

Die Hausordnung gilt als integrierender Bestandteil dieses Reglements und ist daher auch für einen späteren Erwerber eines Stockwerkeigentumsanteils sowie für den Erwerber einer Dienstbarkeit oder eines Grundpfandrechts verbindlich.

Art.18: Dringliche Unterhaltsarbeiten an gemeinschaftlichen Teilen

Erlangt ein Stockwerkeigentümer von Gefahren Kenntnis, welche der Liegenschaft und ihren Einrichtungen drohen, ist er verpflichtet, der Verwaltung sofort Mitteilung zu machen. Greift die Verwaltung nicht rechtzeitig ein oder ist es ihr nicht möglich, so hat der Stockwerkeigentümer das Recht, das Nötige oder Vernünftige vorzukehren, um drohende Gefahr und Schaden abzuwehren. Für seine Aufwendungen hat er Anspruch auf Ersatz durch die Eigentümergemeinschaft (Art. 647 Abs. 2 und Art. 649 Abs. 2 ZGB).

4. Teil: Gemeinschaftliche Kosten und Lasten

Art.19: Begriffe

Gemeinschaftlich sind all jene Kosten, welche durch Benutzung, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile und durch die gemeinschaftliche Verwaltung entstehen.

Dazu gehören neben den vom Gesetz ausdrücklich genannten gemeinschaftlichen Kosten und Lasten insbesondere:

- Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten;
- öffentlich-rechtliche Beiträge (z.B. Strassenanliegerbeiträge, Beiträge an die Kanalisationsreinigung);
- Prämien für die Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Glas- und Wasserschäden sowie für die Haftpflichtversicherung;
- die Einlagen in den Erneuerungs- und Verwaltungsfonds.

Art.20: Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten

Die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten sind von den Stockwerkeigentümern wie folgt zu tragen:

- aus dem Erneuerungsfonds zu finanzierende Kosten und Lasten:
im Verhältnis der Wertquoten;
- aus dem Verwaltungsfonds zu finanzierende Kosten und Lasten:
nach Anteilen gemäss Wohnungstyp.

Die Aufteilung von Kosten und Lasten nach Anteilen gemäss Wohnungstyp ist wie folgt vorzunehmen:

	Wohnungstyp I (bis 70 m2 BGF)	Wohnungstyp II (über 70 m2 bis 115 m2 BGF)	Wohnungstyp III (über 115 m2 BGF)
Anteil: an den Gesamtkosten	16.7%	33.4%	49.9%

Eine besondere Berechnung erfahren jedoch:

- die Heiz- und Warmwasseraufbereitungskosten für die einzelnen Stockwerkeinheiten: nach Zähler;
- die Kosten für den elektrischen Strom für die einzelnen Stockwerkeinheiten: nach Zähler.

Art.21: Erneuerungsfonds

Zur Deckung der Kosten für grössere Unterhalts- und Reparaturarbeiten ist ein Erneuerungsfonds zu schaffen, welcher gemeinschaftliches Vermögen bildet. Einbezahlte Beiträge werden einem Stockwerkeigentümer, der seinen Stockwerkeigentumsanteil veräussert, nicht zurückvergütet.

Der Fonds ist bis zur Erreichung eines Betrages von 4% des Assekuranzwertes (Richtgrösse) zu äufnen. Die Höhe der jährlich zu entrichtenden Beiträge beträgt grundsätzlich 5‰ des Assekuranzwertes (Richtgrösse) und ist im Verhältnis der Wertquoten aufzuteilen. Die Höhe der Beiträge wird jährlich von der Stockwerkeigentümerversammlung festgelegt.

Die Fondsbeiträge sind auf den Namen der Stockwerkeigentümergeinschaft bei der Thurgauischen Kantonalbank in Kreuzlingen oder bei einer anderen Bank gemäss Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft anzulegen. Zeichnungsberechtigt sind der Verwalter zusammen mit einem von der Stockwerkeigentümerversammlung ernannten Vertreter der Stockwerkeigentümer.

Über grössere Entnahmen für Reparaturen und Unterhalt, über eine allfällige Verwendung des Erneuerungsfonds zu anderen Zwecken sowie über eine Änderung der Fondshöhe entscheidet die Versammlung der Stockwerkeigentümer mit der Mehrheit der in der Versammlung Anwesenden, es sei denn, dieses Reglement sehe eine qualifizierte Mehrheit oder/und Quoren für einzelne Geschäfte vor.

Aus dem Erneuerungsfonds sind folgende Kosten und Lasten zu finanzieren:

- Notwendige bauliche Massnahmen (Art. 25)
- Nützliche bauliche Massnahmen (Art. 26)
- Der Verschönerung und Bequemlichkeit dienende bauliche Massnahmen (Art. 27)

Art.22: Verwaltungsfonds

Zur Deckung der laufenden Verwaltungskosten ist ein Verwaltungsfonds einzurichten. Der Verwaltungsfonds ist nach Anteilen gemäss Wohnungstyp (Art. 20, zweitletzter Absatz) zu äufnen. Die Höhe der jährlich zu entrichtenden Beiträge beträgt grundsätzlich 10 ‰ des Assekuranzwertes (Richtgrösse) und wird jährlich von der Stockwerkeigentümergeinschaft festgelegt. Die Verwendung des Verwaltungsfonds ist jährlich zu budgetieren und von der Stockwerkeigentümerversammlung zu genehmigen.

Zeichnungsberechtigt ist der Verwalter; er hat der Versammlung der Stockwerkeigentümer jährlich Bericht über Vermögensstand und Verwendung des Verwaltungsfonds zu erstatten.

Aus dem Verwaltungsfonds sind folgende Kosten und Lasten zu finanzieren:

- Energiekosten (Strom, Heizung)
- Wasserkosten
- TV-Gebühren, Radioempfang, Internet
- Steuern, Versicherungen
- Verwaltungskosten, einschliesslich Entschädigungen für den Verwaltungsaufwand
- Kleiner Unterhalt und Wartung (inkl. Lift, Waschküche inkl. Maschinen)
- Hauswartung inkl. Reinigung der Gemeinschaftsräume und der gemeinschaftlichen Anlagen
- Gartenunterhalt, -erneuerung und -pflege
- Anschaffung, Erneuerung, Unterhalt und Ersatz von Mobiliar, Einrichtungen, Geräten, Beleuchtung und Einbauten in gemeinschaftlich genutzten Räumen (ohne Wände und Böden) und im gemeinschaftlich genutzten Teil des Gartens sowie der Aussenanlagen
- gemeinschaftliche Anlässe

Art.23: Vorschüsse; Einzug von Vorschüssen und weiteren Beiträgen

Die Stockwerkeigentümer haben zur Deckung der anfallenden Kosten und Lasten angemessene Vorschüsse zu leisten. Über deren Höhe wird auf Antrag des Verwalters von der Stockwerkeigentümerversammlung zusammen mit der Genehmigung des Budgets für jeweils ein Geschäftsjahr beschlossen.

Es sind je getrennte Vorschüsse festzulegen für Kosten und Lasten, die gemäss Wertquoten (Erneuerungsfonds), und für Kosten und Lasten, die nach Anteilen gemäss Wohnungstyp (Verwaltungsfonds) von den Stockwerkeigentümern zu tragen sind.

Die Vorschüsse sind monatlich zu leisten. Sie werden per Ende eines Geschäftsjahres abgerechnet. Kostenanteile, welche von den Vorschüssen nicht gedeckt werden, sind von den jeweiligen Stockwerkeigentümern am Ende des Geschäftsjahres zu übernehmen.

Die Vorschüsse und allfällige weitere Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten sind vom Verwalter zu Gunsten der Stockwerkeigentümergeinschaft einzuziehen.

5. Teil: Unterhalt, Umbau und Erneuerung des Gebäudes

Art.24: Versicherung des Gebäudes; Privathaftpflichtversicherung

Für das gesamte Gebäude einschliesslich der einzelnen Stockwerkeigentumsanteile besteht eine Versicherung gegen Feuer- und Elementarschäden (gesetzliche Brandassekuranz).

Die Versicherung des Gebäudes gegen weitere Schäden (z.B. durch Wasserleitungsbruch) und Risiken (Haftpflicht des Werk- oder Grundeigentümers) ist Sache der Stockwerkeigentümergeinschaft; die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschliesst, welche Gefahren versichert werden.

Ein Stockwerkeigentümer, welcher seine Stockwerkeigentumseinheit mit ausserordentlichen Aufwendungen baulich ausgestattet hat, ist verpflichtet, eine Zusatzversicherung auf eigene Rechnung abzuschliessen.

Jeder Stockwerkeigentümer hat eine Privathaftpflichtversicherung mit einer minimalen Versicherungssumme von CHF 2 Mio. abzuschliessen. Die Verwaltung hat dies zu prüfen.

Art.25: Notwendige bauliche Massnahmen

Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, alle für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der gemeinschaftlichen Sache erforderlichen Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten ausführen zu lassen.

Kleinere Reparaturen bis zum Gesamtwert von CHF 5'000 pro Jahr werden vom Verwalter in eigener Kompetenz ausgeführt. Für Arbeiten, die diesen Betrag übersteigen sowie für einmalige grössere Reparaturen ab CHF 5'000 ist ein Beschluss mit dem einfachen Mehr der anwesenden Stockwerkeigentümer erforderlich.

Reparaturen im Rahmen des Budgets werden vom Verwalter ohne weitere Beschlüsse in Auftrag gegeben.

Als notwendige bauliche Massnahmen gelten insbesondere auch alle durch das Konzept "Gemeinsam Wohnen – Bodan 44+" begründete Massnahmen wie Gewährleistung der Behindertenfreundlichkeit oder Massnahmen zur Förderung der Gemeinschaftsbildung, einschliesslich bauliche Massnahmen an der Grundstruktur wie Bodenbeläge, Wände, Storen, Türen, Fenster usw. an gemeinschaftlichen Sachen,

insbesondere auch in Gemeinschaftsräumen (Werkstatt, Weinkeller, Gästeraum, Gemeinschaftsraum) und im Garten.

Art.26: Nützliche bauliche Massnahmen

Änderungen an der gemeinschaftlichen Sache, die über die ordnungsgemässe Instandhaltung und Instandsetzung hinausgehen und eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit bezwecken, müssen mit der Mehrheit der anwesenden Stockwerkeigentümer oder deren Vertretung gemäss Art 32 beschlossen werden.

Erschweren solche Massnahmen einem Stockwerkeigentümer den Gebrauch oder die Benutzung der Sache zum bisherigen Zweck erheblich, dürfen diese nicht ohne seine Zustimmung durchgeführt werden.

Bewirken solche bauliche Massnahmen für einen Stockwerkeigentümer unzumutbare Aufwendungen, weil sie insbesondere im Missverhältnis zum Wert seines Stockwerkeigentumsanteils (Verkehrswert) stehen, können sie gegen seinen Willen nur ausgeführt werden, wenn die übrigen Stockwerkeigentümer seinen Kostenanteil übernehmen, soweit dieser den zumutbaren Beitrag übersteigt.

Art.27: Der Verschönerung und Bequemlichkeit dienende bauliche Massnahmen

Bauliche Massnahmen, welche lediglich die Verschönerung oder die Bequemlichkeit im Gebrauch der gemeinschaftlichen Sache bezwecken, dürfen gegen den Willen eines Stockwerkeigentümers nur auf Beschluss der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die gleichzeitig 650/1000 vertreten, vorgenommen werden, wenn die übrigen Stockwerkeigentümer ihm für eine bloss vorübergehende Beeinträchtigung Ersatz leisten und seinen Kostenanteil übernehmen.

Hat ein Stockwerkeigentümer an die Kosten solcher baulicher Massnahmen keine Beiträge geleistet, darf er die neu geschaffenen Anlagen und Einrichtungen erst benutzen, wenn er den auf seinem Stockwerkeigentumsanteil entfallenden Kostenanteil nachträglich erbringt.

Dieser Artikel ist insbesondere nicht anwendbar auf die Anschaffung, Erneuerung, Unterhalt und Ersatz von Mobiliar, Einrichtungen, Geräten, Beleuchtung und Einbauten in gemeinschaftlich genutzten Räumen (ohne Wände und Böden) und im gemeinschaftlich genutzten Teil des Gartens sowie der Aussenanlagen.

Art.28: Wiederaufbau bei Zerstörung des Gebäudes

Bei Zerstörung des gemeinschaftlichen Gebäudes soll grundsätzlich dessen Wiederaufbau durchgeführt werden. Eine Verpflichtung zum Wiederaufbau besteht namentlich dann, wenn die Kosten durch die Versicherung vollumfänglich gedeckt sind oder es sich um Beträge handelt, die aufzubringen allen Stockwerkeigentümern zugemutet werden kann.

Ist das gemeinschaftliche Gebäude zu mehr als der Hälfte des Wertes zerstört, hat die Versammlung der Stockwerkeigentümer über den Wiederaufbau zu beschliessen. Erforderlich ist die Zustimmung der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die gleichzeitig mindestens 650/1000 der Wertquoten innehaben.

Bedeutet der Wiederaufbau für einen Stockwerkeigentümer jedoch eine schwere finanzielle Belastung, kann er die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Den aufbauwilligen Stockwerkeigentümern steht das Recht zu, die Aufhebung durch Abfindung zu verhindern. Die Höhe dieser Abfindung ist durch einen amtlichen Schätzer festzulegen.

Teil: Verwaltung

Art.29: Träger der Verwaltung

Träger der Verwaltung sind die Stockwerkeigentümerversammlung und der Verwalter.

Art.30: Zuständigkeit der Stockwerkeigentümerversammlung

Die Stockwerkeigentümerversammlung entscheidet über alle Verwaltungsangelegenheiten, welche nach Gesetz oder Reglement zur gemeinschaftlichen Verwaltung gehören, soweit sie nicht dem Verwalter übertragen sind.

Neben den im Gesetz aufgeführten Aufgaben entscheidet die Stockwerkeigentümerversammlung namentlich über:

- die Festsetzung der Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds;
- die Genehmigung des Voranschlages und die Festsetzung der von den Stockwerkeigentümern auf ihre Kostenanteile zu leistenden Beiträge und Vorschüsse in den Verwaltungsfonds;
- die Genehmigung der Rechnung und die Entlastung des Verwalters für das vergangene Geschäftsjahr;
- die Ermächtigung des Verwalters zur Führung von Prozessen;
- die Genehmigung der durch den Verwalter erlassenen Hausordnung.

Art.31: Einberufung und Leitung der Stockwerkeigentümerversammlung

Die ordentliche Jahresversammlung der Stockwerkeigentümer hat jeweils bis Ende März stattzufinden. Ausserordentliche Versammlungen können durch den Verwalter oder durch zwei oder mehr Stockwerkeigentümer einberufen werden.

Die Einberufung der Stockwerkeigentümerversammlung hat durch den Verwalter schriftlich bis spätestens 14 Tage vor der Versammlung zu erfolgen. Die Traktandenliste sowie die Anträge der Verwaltung (namentlich in Bezug auf Jahresrechnung, Budget, Kostenverteilung) sind den Stockwerkeigentümern gleichzeitig mit der Einberufung zuzustellen. Anträge seitens der Stockwerkeigentümer für die Traktandenliste sind dem Verwalter spätestens bis Mitte Februar einzureichen.

Der Verwalter leitet die Versammlung, führt das Protokoll und bewahrt dieses auf. Den Stockwerkeigentümern ist jeweils eine Kopie des Versammlungsprotokolls zuzustellen.

Art.32: Ausübung des Stimmrechts und Vertretung in der Versammlung

Jeder Stockwerkeigentümer hat eine Stimme. Diese gilt auch für den Eigentümer mehrerer Stockwerkeigentumsanteile.

Steht ein Stockwerkeigentumsanteil mehreren Personen zu, haben diese in der Versammlung der Stockwerkeigentümer ebenfalls nur eine Stimme, welche sie durch einen bevollmächtigten Vertreter abzugeben haben.

Ist ein Stockwerkeigentumsanteil mit einer Nutzniessung oder einem Wohnrecht belastet, bestimmt sich das Stimmrecht des Nutzniessers bzw. Wohnrechtsberechtigten aufgrund des Gesetzes (Art. 712o ZGB), es sei denn, dieser weise eine abweichende Vereinbarung mit dem belasteten Stockwerkeigentümer nach.

Die Stockwerkeigentümer oder andere in der Versammlung der Stockwerkeigentümer Stimmberechtigte können sich durch eine bevollmächtigte Drittperson vertreten lassen, die nicht der Stockwerkeigentümergeinschaft anzugehören braucht. Ein Bevollmächtigter darf nicht mehr als zwei in der Versammlung Stimmberechtigte vertreten.

Art.33: Beschlussfassung im Allgemeinen und Zirkularbeschlüsse

Die Stockwerkeigentümerversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der in der Versammlung Anwesenden, soweit nicht Gesetz oder Reglement ein anderes Quorum vorbehalten.

Jeder Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung kann durch die schriftliche Zustimmung der Gesamtheit der Stockwerkeigentümer ersetzt werden.

Für die Beschlussfassung auf dem Zirkularweg ist in analoger Anwendung von Art. 66 Abs. 2 ZGB, Vereinsrecht, zwingend Einstimmigkeit erforderlich.

Art.34: Anfechtung von Beschlüssen der Stockwerkeigentümerversammlung

Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung, die das Gesetz oder Bestimmungen des vorliegenden Reglements verletzen, können von jedem Stockwerkeigentümer, der dem Beschluss nicht zugestimmt hat, binnen Monatsfrist, nachdem er davon Kenntnis erlangt hat, gerichtlich angefochten werden.

Art.35: Der Verwalter: Bestellung und Abberufung

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer wählt drei Stockwerkeigentümer als Verwalter. Alternativ kann ein Dritter (natürliche oder juristische Person) als Verwalter bestimmt werden.

Kommt in der Stockwerkeigentümerversammlung kein Wahlbeschluss zustande, kann jeder Stockwerkeigentümer die Bestellung eines Verwalters durch den Richter verlangen.

Der Verwalter kann von der Versammlung der Stockwerkeigentümer jederzeit ohne Angabe von Gründen abberufen werden; vorbehalten bleiben dessen vertraglichen Ansprüche.

Art.36: Aufgaben des Verwalters im Allgemeinen

Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften des Gesetzes und des Reglements unter Beachtung der Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung.

Er vertritt im Rahmen der ihm zustehenden Aufgaben die Stockwerkeigentümergeinschaft nach aussen.

Art.37: Einzelne Befugnisse und besondere Aufgaben des Verwalters

Der Verwalter nimmt an den Versammlungen der Stockwerkeigentümer mit beratender Stimme teil, sofern er nicht selbst Mitglied der Gemeinschaft ist.

Er kann Reparaturen und Anschaffungen bis zum Betrag von CHF 5'000 im Einzelfall, jedoch nicht mehr als für diese Zwecke budgetierte Ausgaben im Jahr in eigener Zuständigkeit veranlassen.

Aufgaben des Verwalters sind insbesondere:

- die aktive Gestaltung des Zusammenlebens im Dienste der Gemeinschaft; Erlass einer Hausordnung zu Handen der Stockwerkeigentümerversammlung (Art. 30)
- der Versammlung der Stockwerkeigentümer alljährlich einen Bericht über Geschäftsführung und Rechnung des abgeschlossenen Geschäftsjahres zu erstatten;
- der Versammlung der Stockwerkeigentümer ein Budget für das folgende Geschäftsjahr vorzulegen, das auch für die vorläufige Bemessung der von den Stockwerkeigentümern zu leistenden Vorschüsse für die auf ihren Anteil entfallenden Kosten und Lasten massgebend ist;
- die vorhandenen Geldmittel zu verwalten und bestimmungsgemäss zu verwenden;
- die Bücher und Protokolle der Stockwerkeigentümergeinschaft sorgfältig zu führen, für deren ordnungsgemässe Aufbewahrung zu sorgen und den Stockwerkeigentümern auf Verlangen Einsicht zu gewähren;
- die Versicherungsverträge nach den Weisungen der Stockwerkeigentümerversammlung abzuschliessen;
- alle sich auf das gemeinschaftliche Gebäude beziehenden Akten (Baupläne, Pläne und Unterlagen über die Belastungsverhältnisse und statische Funktion einzelner Bauteile, etc.) aufzubewahren;
- die gemeinschaftlichen Räume zu vermieten;
- den Hauswart einzustellen und zu beaufsichtigen.

Zur näheren Umschreibung von Stellung und Aufgaben des Verwalters kann ein Pflichtenheft aufgestellt werden.

Bei einer Dreierbesetzung der Verwaltung erfolgt die Beschlussfassung mit dem absoluten Mehr (2:1).

Art.38: Stellvertretung des Verwalters

Für den Fall der Ortsabwesenheit, Erkrankung, seines Ablebens oder seiner Abberufung wird der Verwalter durch einen Stockwerkeigentümer vertreten, der von der Stockwerkeigentümerversammlung jeweils für zwei Jahre gewählt wird. Bei einer Dreierbesetzung können sich die Mitglieder der Verwaltung bezüglich ihrer Aufgabenbereiche gegenseitig vertreten.

Im Falle des Ablebens oder der Abberufung des Verwalters hat der Stellvertreter innert 14 Tagen seit Kenntnisnahme eine Stockwerkeigentümerversammlung zwecks Wahl eines neuen Verwalters einzuberufen.

Die Abberufung des Stellvertreters ist jederzeit möglich.

Bei einer Dreierbesetzung der Verwaltung führen die Mitglieder der Verwaltung im Aussenverhältnis je Kollektivunterschrift zu zweien.

Art.39: Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters

Gegen Verfügungen des Verwalters, durch welche er die ihm durch Reglement, Pflichtenheft bzw. Verwaltervertrag eingeräumten Kompetenzen überschreitet, kann jeder davon betroffene Stockwerkeigentümer innert 14 Tagen an die Stockwerkeigentümerversammlung gelangen.

In Abweichung von Art. 31 Abs. 1 ist diesfalls jeder betroffene Stockwerkeigentümer zur Einberufung der Stockwerkeigentümerversammlung befugt. Ist die Einberufung offensichtlich zu Unrecht erfolgt, kann die

Stockwerkeigentümerversammlung dem einberufenden Stockwerkeigentümer die entstandenen Kosten auferlegen.

6. Teil: Änderung im Bestand der Stockwerkeigentümer und Aufhebung des Stockwerkeigentums

Art. 40: Vorkaufsrechte; Veräußerungs- und Verfügungsbeschränkungen

Die Limitierung des Vorkaufsrechts ist im Begründungsakt definiert. Danach gilt Folgendes:

"Die einzelnen Stockwerkeigentümer haben ein gegenseitiges limitiertes Vorkaufsrecht gegenüber jedem Dritten, der einen Anteil erwirbt.

Berechtigt ist jeder einzelne Stockwerkeigentümer. Das Vorkaufsrecht kann vom Eigentümer/von den Eigentümern eines einzelnen Stockwerks oder vom Eigentümer/von den Eigentümern mehrerer verschiedener Stockwerke gemeinsam ausgeübt werden.

Einigen sich die Stockwerkeigentümer nicht über die Ausübung, entscheidet das Los über den Zuschlag. Alle an der Ausübung des Vorkaufsrechts interessierten Stockwerkeigentümer geben je eine schriftliche Ausübungserklärung an den Verwalter ab. Das Los entscheidet, wer den Zuschlag erhält. Die Losziehung ist unter der Aufsicht einer öffentlichen Urkundsperson, bei Nichteinigung unter der Aufsicht des Grundbuchverwalters, durchzuführen.

Die eingeräumten Vorkaufsrechte sind wie folgt limitiert:

Der für die Ausübung des Vorkaufsrechts massgebende Kaufpreis entspricht dem Mittelwert von zwei Schätzungsgutachten anerkannter Fachleute. Alle an der Ausübung des Vorkaufsrechts interessierten Stockwerkeigentümer müssen mit der Bestimmung der beiden vorgeschlagenen Schätzungsexperten einverstanden sein. Kommt keine Einigung zustande, bestimmt der Präsident des zuständigen erstinstanzlichen Gerichts in Zivilsachen (nicht der Vermittler) einen von involvierten Banken und von Betroffenen unabhängigen Schätzungsexperten. Der zweite Experte wird nachrangig und nach gleichen Kriterien vom Schweizerischen Hausverein oder einer Nachfolgeorganisation bestimmt."

Die Veräußerung eines Stockwerkes, der erbrechtliche Übergang eines Stockwerkes, dessen Belastung mit einer Nutzniessung oder einem Wohnrecht sowie die Vermietung ist nur rechtsgültig, wenn die übrigen Stockwerkeigentümer dagegen nicht aufgrund eines von ihnen gefassten Beschlusses binnen vierzehn Tagen seit der ihnen gemachten Mitteilung oder seit einer dadurch entstandenen und festgestellten Nutzungsverletzung Einsprache erhoben haben (vgl. Art. 712c Abs. 1 ZGB).

Die Einsprache ist unwirksam, wenn sie ohne wichtigen Grund erhoben worden ist. Als wichtiger Grund gilt die Verletzung der im Konzept "Gemeinsam Wohnen - Bodan 44+" formulierten Grundsätze bezüglich persönlicher Voraussetzungen für den Erwerb eines Stockwerkeigentumsanteils. Die Grundsätze bezüglich persönlicher Voraussetzungen erfüllt, wer sein Leben auch in der zweiten Lebenshälfte selber und gemeinschaftlich gestalten möchte und keine Erziehungspflichten mehr hat.

Art.41: Rechtsstellung des Erwerbes eines Stockwerkeigentumsanteils

Der Erwerber eines Stockwerkeigentumsanteils tritt in alle Rechte und Pflichten des früheren Stockwerkeigentümers ein.

Jeder Stockwerkeigentümer hat bei der Veräußerung seines Stockwerkeigentumsanteils den Erwerber über Existenz des Reglements und über alle Beschlüsse bezüglich der gemeinschaftlichen Nutzung und Verwaltung zu informieren.

Der Erwerber eines Stockwerkeigentumsanteils teilt den Eigentumsübergang dem Verwalter mit.

Art.42: Ausschluss eines Stockwerkeigentümers

Ein Stockwerkeigentümer kann auf Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung durch richterliches Urteil aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn er durch sein Verhalten oder durch dasjenige von Personen, welchen er den Gebrauch an der Sache überlassen hat oder für die er einzustehen hat, Verpflichtungen gegenüber allen oder einzelnen Mitberechtigten derart schwer verletzt hat, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht mehr zugemutet werden kann.

Die Abstimmung über einen Ausschluss erfolgt erst nach einem erfolglosen Schlichtungsversuch des Verwalters zwischen den beteiligten Parteien.

Der Ausschliessungsbeschluss, welcher den oder die von der Verhaltensweise des Auszuschliessenden betroffenen Stockwerkeigentümer zur Klage ermächtigt, erfolgt mit einfacher Mehrheit der in der Versammlung Anwesenden; der Auszuschliessende ist dabei vom Stimmrecht ausgeschlossen.

Die Bestimmung über den Ausschluss findet sinngemäss auch Anwendung auf Personen, welche einen Stockwerkeigentumsanteil aufgrund einer Nutzniessung, eines Wohnrechts oder einer im Grundbuch vorgemerkten Miete oder Pacht nutzen.

Art.43: Aufhebung des Stockwerkeigentums

Das Stockwerkeigentum kann nur durch Vereinbarung aller Stockwerkeigentümer aufgehoben werden.

Vorbehalten bleibt der Fall, dass das gemeinschaftliche Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört ist (Art. 28 Abs. 2 und 3).

Wird das Stockwerkeigentum durch Veräusserung des gemeinschaftlichen Grundstücks aufgelöst, ist der daraus resultierende Erlös mangels anderer einstimmiger Abrede im Verhältnis der Wertquoten unter den Stockwerkeigentümern zu verteilen.

7. Teil: Verschiedenes

Art.44: Verweis auf die gesetzlichen Bestimmungen

Soweit dieses Reglement keine abweichenden Bestimmungen enthält, finden die Vorschriften der Art. 712a ff. und der Art. 647 ff. ZGB Anwendung.

Art.45: Anmerkung des Reglements im Grundbuch

Dieses Reglement wird im Grundbuch angemerkt.

Der Verwalter ist verpflichtet, die Einschreibung aller Nachträge und Änderungen des Reglements im Grundbuch zu beantragen.

Art.46: Reglementsabänderung

Die Bestimmungen dieses Reglements können durch Beschluss der Stockwerkeigentümersammlung mit einer Mehrheit von Personen, die gleichzeitig mehr als die Hälfte der Anteile vertritt, abgeändert werden.

Dabei ist zu beachten, dass für die Änderung von gesetzlichen Zuständigkeitsbestimmungen bezüglich Verwaltungshandlungen und baulichen Massnahmen Einstimmigkeit erforderlich ist. Ausserdem kann Art. 43 nur mit einstimmigem Beschluss geändert werden.

Art.47: Geschäftsjahr

Als Geschäftsjahr gilt das jeweilige Kalenderjahr.

Art.48: Zustellungen an die Stockwerkeigentümergeinschaft

Zustellungen an die Stockwerkeigentümergeinschaft können an die Adresse des Verwalters wirksam vorgenommen werden. Der Verwalter ist verpflichtet, den Stockwerkeigentümern, sofern erforderlich, vom Inhalt dieser Zustellung innert nützlicher Frist Kenntnis zu geben.

8. Teil: Nutzungbestimmungen Tiefgarage

Art. 49: Verkehrsflächen

Im Bereich der Verkehrsflächen dürfen keine Gegenstände oder Fahrzeuge abgestellt werden.

Art. 50: Lagerung auf Einstellplätzen

Im Bereich der Sondernutzung (Einstellplatz) dürfen keine feuergefährlichen oder explosiven und auch keine geruchsabsondernde Stoffe aufbewahrt werden.

Art. 51: Übrige Bestimmungen

Im Übrigen gelten die Bestimmungen für das gemeinsame Miteigentum in dieser Vereinbarung sowie die feuerpolizeilichen Vorschriften (z.B. keine festen brennbaren Holzeinbauten).
