VERWALTUNGSREGLEMENT FÜR DIE STOCKWERKEIGENTÜMER-GEMEINSCHAFT "SUM CURTGINS" IN DOMAT/EMS

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

1. Gültigkeit

Das vorliegende Verwaltungsreglement ist für alle Eigentümer von Stockwerkseinheiten der Parzelle 4364 in der Gemeinde Domat/Ems deren Rechtsnachfolger und alle sonstigen Berechtigten verbindlich.

2. Rechtsfähigkeit

Unter dem Namen "Stockwerkeigentümergemeinschaft Sum Curtgins" kann dieselbe klagen und betreiben sowie am Ort der gelegenen Sache beklagt und betrieben werden. Dies gilt gemäss der heutigen Rechtssprechung auf alle Fälle für Rechtsgeschäfte der allgemeinen Verwaltung.

3. Verweis auf die gesetzlichen Bestimmungen

Soweit in diesem Reglement oder in der Begründungserklärung nicht besondere Bestimmungen aufgenommen sind, gelten subsidiär die gesetzlichen Regeln über das Stockwerkeigentum (Art. 712 a ff. ZGB) und das einfache Miteigentum (Art. 646 ff. ZGB) sowie das Vereinsrecht des Schweizerischen Zivilgesetzbuches.

4. Gerichtsstand

Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstand von **Domat/Ems** und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Ausland ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen. Sie wählen dann Betreibungsdomizil am hiesigen Wohnsitz oder bei der Geschäftsniederlassung des Verwalters.

B AUFTEILUNG DES EIGENTUMS

5. Gegenstand des Stockwerkeigentums

An dem oben aufgeführten Grundstück besteht Stockwerkeigentum im Sinne der Art. 712 a ff. ZGB. Jede Stockwerkseinheit ist ein Miteigentumsanteil, mit dem das Sonderrecht verbunden ist, bestimmte Teile des Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen.
Die Liegenschaft ist gemäss Eintrag im Grundbuch in Stockwerkseinheiten und entsprechende Wertquoten aufgeteilt, für welche ein besonderes Hauptbuchblatt besteht. Als Grundlage dient der öffentlich beurkundete Begründungsakt mit dem zugehörigen Aufteilungsplan.

6. Wertquotenänderung

Grundsatz: Änderungen an der Wertquote bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer.

Ausnahme: Die Begründerin und die jeweiligen Erwerber von Stockwerkseinheiten ermächtigen bzw. bevollmächtigten sich schon heute gegenseitig, einzelne (in ihrem Eigentum stehende) Stockwerkseinheiten baulich zusammenzulegen oder zu trennen und die in den Aufteilungsplänen vorgesehenen Raumeinteilungen samt Wertquoten zu verändern. Solche Änderungen sind jedoch nur soweit zulässig, als die Summe der neuen Wertquoten jener vor der Änderung entspricht und keine tragende Teile der Konstruktion des Gebäudes betroffen werden. Die Begründerin und die jeweiligen Stockwerkeigentümer sind berechtigt und bevollmächtigt, solche Änderungen ohne Mitwirkung der übrigen Eigentümer auch zur Eintragung in das Grundbuch anzumelden. Dieses Abänderungsrecht bzw. die entsprechende Pflicht übernimmt jeder Erwerber einer Stockwerkseinheit mit dem Kauf einer Einheit. Ferner wird für den Fall der Aufteilung vereinbart, dass bei Vorhandensein des Kopfstimmenprinzipes für die Abstimmungen der Stockwerkeigentümerversammlungen jedem Eigentümer **pro** Stockwerkseinheit eine Stimme zusteht. Die Begründerin und die Stockwerkeigentümer verpflichten sich, den Widerruf dieser Vollmachten dem Grundbuchamt schriftlich anzuzeigen.

7. Gemeinschaftliche Teile

Alle in den Grundrissplänen farblich **nicht** gekennzeichneten Räume und die darin installierten Anlagen und Einrichtungen nebst den in Art. 712 b Abs. 2 ZGB erwähnten Liegenschafts- und Gebäudeteilen sowie alle übrigen nicht besonders zu Sonderrecht ausgeschiedenen Räume sind gemeinschaftlich und dem Sonderrecht der Stockwerkeigentümer entzogen, so namentlich:

- der Boden der Liegenschaft;
- die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder von Gebäudeteilen und Räumen anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind oder die äussere Gestalt oder das Aussehen des Gebäudes bestimmen;
- die Anlagen und Einrichtungen, die allen Stockwerkeigentümern zur Benützung ihrer Räume dienen, so namentlich:
  - Das Treppenhaus vom Kellergeschoss bis ins Obergeschoss;
  - Die beiden Gänge im Kellergeschoss;
  - Der Tankraum im Kellergeschoss;
  - Der Technikraum im Kellergeschoss.

Gemeinschaftlich sind ferner die für den Unterhalt der Liegenschaft gebildeten Rückstellungen für den Erneuerungsfonds, die Anschaffungen für Heizmaterial sowie die Apparate und Geräte für Reinigung und Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile.

8. Sondernutzungsrechte Ausschliessliche Benützungsrechte zugunsten einzelner Stockwerkeigentümer

Zugunsten einzelner Stockwerkeigentümer

Die Balkone und Gartensitzplätze sind mit der entsprechenden Farbe derjenigen Stockwerkseinheit, von welcher aus sie benützt werden können, gekennzeichnet. Diese Benützungsrechte sind von den Berechtigten so zu unterhalten, wie wenn sie daran ein Sonderrecht besässen (siehe dazu auch nachstehende Bestimmung); davon ausgenommen sind einzig die Balkonbrüstungen, welche von der Gemeinschaft zu unterhalten und zu erneuern sind, wobei darauf zu achten ist, dass das einheitliche Aussehen des ganzen Gebäudes stets gewährleistet ist.

Diese ausschliesslichen Benützungsrechte können ohne Zustimmung sämtlicher Berechtigten weder aufgehoben noch abgeändert werden. Die Anlagen und Einrichtungen sind, obige Bestimmungen vorbehalten, von den Berechtigten so zu unterhalten, wie wenn sie ein Sonderrecht besässen.

9. Sonderrechte

Das Sonderrecht eines jeden Stockwerkeigentümers umfasst alle Bauteile seines Anteiles, welche beseitigt oder umgestaltet werden können, ohne dass dadurch der Bestand, die Festigkeit, die konstruktive Gliederung, die äussere Gestalt des Gebäudes oder die Sonderrechte und ausschliesslichen Benützungsrechte der anderen Stockwerkeigentümer beeinträchtigt werden.
Im besonderen sind Gegenstand des Sonderrechtes:

- die in der Begründungserklärung beschriebenen Stockwerkseinheiten;
- die in den Grundrissplänen farbig gekennzeichneten und abgetrennten Kellerabteile und Disponibelräume;
- alle in den einzelnen Stockwerkseinheiten installierten und angebrachten Einrichtungen, soweit sie nicht mehreren Stockwerkeigentümern dienen;
- die inneren Zwischenwände, soweit diese keine tragende Funktion haben;
- der Innenverputz und die Innenverkleidung der Wände bis zur Schallisolation;
- der Fussbodenbelag (jedoch nicht die Überzüge der Trittschall- und Wärmeisolation);
- der Deckenverputz;
- die Türen und Fenster (jedoch nicht der Farbanstrich der von aussen sichtbaren Teile);
- alle eingebauten Schränke;
- die Küchen-, Badezimmer- und Toiletteneinrichtungen;
- alle Leitungen ab den Abzweigungen von den gemeinschaftlichen Hauptleitungen;
- die Heizkörper der im Sonderrecht stehenden Räume;

C BENUTZUNG DER IM SONDERRECHT STEHENDEN RÄUME UND EINRICHTUNGEN

10. Grundsatz

In der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung der eigenen Räume ist der Stockwerkeigentümer frei, soweit dies mit den gleichen Rechten jedes anderen Stockwerkeigentümers und den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist oder dieses Reglement keine Einschränkungen enthält.
Innerhalb der Stockwerkseinheit kann der Stockwerkeigentümer Bauteile beseitigen oder umgestalten, soweit dadurch der Bestand, die konstruktive Gliederung oder die Festigkeit des Gebäudes, die Räume anderer Stockwerkeigentümer oder die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes nicht berührt werden. Vorbehalten bleiben ferner die baupolizeilichen Bestimmungen. Änderungen an der Liegenschaft, die dem Stockwerkeigentümer die bisherige Benutzung seiner Räume erschweren oder verunmöglichen, können nur mit seiner Zustimmung getroffen werden.

11. Beschränkung des Nutzungsrechtes

Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Nutzung oder Veränderung der Räume seiner Stockwerkseinheit, wodurch gemeinschaftliche Bauteile beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden, der Wert oder das gute Aussehen des Hauses leidet oder andere Bewohner durch übermässige Einwirkung belästigt oder geschädigt werden können.
Im besonderen ist dem Stockwerkeigentümer untersagt:

- die Böden seiner Räume übermässig zu belasten;
- in seinen Räumen oder in gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft feuergefährliche oder explosive Stoffe unterzubringen;
- Feuchtigkeit und Nässe entstehen zu lassen, die sich auf die Liegenschaft oder Teile davon nachteilig auswirken können;
- den zur Stockwerkseinheit gehörenden Teilen durch die Art der Benutzung eine äussere Erscheinung zu geben, die das gute Aussehen des Hauses beeinträchtigen;
- ohne Zustimmung des Verwalters Aufschriften, Reklamevorrichtungen und dergleichen an den zur Stockwerkseinheit gehörenden Räumen und Bauteilen anzubringen;
- das Abstellen von Radiatoren während der Frostgefahr.

Die Bestimmungen der Hausordnung bleiben vorbehalten.

12. Zweckbestimmung

Die Wohnungen dienen in erster Linie Wohnzwecken. Sie dürfen jedoch auch für die Ausübung stiller und freier Berufe (z.B. Zahnarzt, Architekt, Anwalt etc.), die für die übrigen Stockwerkeigentümer keine unzumutbaren Belastungen mit sich bringen, benutzt werden. Unzulässig sind im speziellen folgende Einrichtungen und Tätigkeiten: Mit Geräusch, Geruch oder Gefahr verbundenes Gewerbe (Autoreparaturwerkstätte, Spenglerei, Maschinenbau, Druckerei), ein Theater-, Kino- oder Fernsehempfangsraum, ein Hotel oder Restaurant, ein Nachtlokal, die Erteilung von Gesangs- Musik- und Tanzstunden, etc. Diese Aufzählung ist nicht abschliessend.

13. Pflichten zum Unterhalt der Stockwerkseinheit

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die Räumlichkeiten und Einrichtungen auf seine Kosten so zu unterhalten, dass das Haus sein gutes und einheitliches Aussehen bewahrt und in einwandfreiem Zustand bleibt.
Zu Lasten des einzelnen Stockwerkeigentümers gehen insbesondere die Kosten für den Unterhalt und allfällige Reparaturen, einschliesslich der zu den betreffenden Stockwerken gehörenden Türen und Fenster (unter Vorbehalt der nachfolgenden Bestimmung), Rolläden, Storen und deren Antriebsvorrichtungen. Von dieser Regel wird nur insofern abgewichen, als bei Türen und Fenstern der Farbanstrich der von aussen sichtbaren Teile Sache der Gemeinschaft ist.

14. Zutrittsrecht

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

15. Verantwortlichkeit für die Bewohner

Das Benutzen der Wohnungen soll jedermann ein angenehmes Wohnen gewährleisten. Auch die Benutzung der eigenen Räume hat mit grösster Rücksichtnahme auf die übrigen Mitbewohner zu erfolgen, und es sind alle für die Nachbarn unzumutbaren Störungen (insbesondere Lärm, Erschütterungen etc.) zu vermeiden. Der Stockwerkeigentümer haftet der Gemeinschaft und jedem ihrer Mitglieder dafür, dass die Gemeinschaftsordnung auch durch alle Personen beachtet wird, die seinem Haushalt oder Betrieb angehören oder denen er durch Vertrag oder sonstwie den Aufenthalt in seiner Stockwerkseinheit oder deren Gebrauch gestattet hat.
Vom Stockwerkeigentümer, dessen Mieter die Gemeinschaftsordnung missachtet, kann, wenn wiederholte Ermahnungen fruchtlos bleiben, verlangt werden, dass er den Mietvertrag durch Kündigung oder gegebenfalls durch Rücktritt aus wichtigen Gründen auflöst.

D BENUTZUNG DER GEMEINSCHAFTLICHEN TEILE UND EINRICHTUNGEN

16. Benutzung im allgemeinen

Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes anderen und mit den Interessen der Gemeinschaft zu vereinbaren ist und **sofern** nicht ausschliessliche Benützungsrecht (Sondernutzungsrechte) bestehen.

Nicht gestattet ist namentlich:

- irgendwelche Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes vorzunehmen;
- in gemeinschaftlichen Teilen, namentlich in Treppenhäusern und Hausgängen, irgendwelche Gegenstände zu lagern oder abzustellen, die deren Benutzung beeinträchtigen, insbesondere den freien Durchgang behindern oder der guten Ordnung und dem Aussehen des Gebäudes nachteilig sein können, ebenso Fahrnisbauten oder Wohnwagen aufzustellen;
- Namen- und Firmenschilder im Hauseingang oder anderswo ohne Zustimmung des Verwalters anzubringen.

17. Hausordnung

Nähere Vorschriften über die Benutzung der gemeinschaftlichen Teile des Hauses können in einer Hausordnung festgehalten werden, welche vom Verwalter aufgestellt wird und von der Mehrheit der anwesenden Stockwerkeigentümer genehmigt werden kann.

E GEMEINSCHAFTLICHE KOSTEN

18. Begriff der gemeinschaftlichen Kosten

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

Dazu gehören insbesondere:

- die Kosten für den laufenden Unterhalt (eingeschlossen Reinigung, Schneeräumung etc.), Instandstellung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen (wie Unterhalt und Erneuerung der Balkonbrüstungen, Fassaden, Dach- und Dachrandungen, Fensterstöcken, Aussenanstrich von Türen und Fenstern etc.)
- die Kosten des Betriebes der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen wie Heizungs- und Beleuchtungskosten etc.;
- Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten;
- öffentlich-rechtliche Abgaben und Beiträge, soweit sie den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegt sind (z.B. Kanalisationsgebühren, Wasserzinsen, Kehrichtabfuhr, Schätzungskosten für die Gesamtliegenschaft etc);
- Prämien für die Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Glas- und Wasserschaden und für die Haftung als Werkeigentümer;
- die Kosten der Verwaltung, insbesondere die Entschädigung an den Verwalter;
- die Einlagen in den Erneuerungsfonds;
- der Abwartsdienst.

19. Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten

Die gemeinschaftlichen Kosten werden, sofern keine abweichende Regelung besteht, von den Stockwerkeigentümern im Verhältnis ihrer Wertquoten getragen.

Die Heizungs- und Warmwasserkosten der im Sonderrecht stehenden Räume werden mittels separaten Zählern abgerechnet.

Betreffend der Kosten von Benützungsrechten siehe Ziffer 8.

Ein Stockwerkeigentümer, der durch Umstände, die auf sein Verhalten zurückgehen, die gemeinschaftlichen Lasten erhöht, hat für die daraus erwachsenden Aufwendungen allein aufzukommen. Jeder Stockwerkeigentümer haftet nur im Umfang seiner Wertquote für die Bezahlung der gemeinschaftlichen Kosten. Sind an einem Stockwerkeigentum mehrere Personen beteiligt, so haften sie für den betreffenden Kostenanteil solidarisch. Erfährt das Mass der Benutzung einzelner Einrichtungen eine dauernde und erhebliche Veränderung, so kann eine andere Verteilung der Kosten verlangt werden.

20. Erneuerungsfonds

Zur teilweisen Bestreitung der alle Stockwerkeigentümer treffenden Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten wird spätestens nach Ablauf der zweijährigen Garantiezeit ein Erneuerungsfonds gebildet. Dieser wird durch jährliche Beiträge geäuffnet, deren Höhe durch Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer festgesetzt wird.
Der Erneuerungsfonds braucht nicht mehr geäuffnet zu werden, wenn er die Höhe von 3% des Verkehrswertes erreicht hat. Fällt der einmal erreichte, maximale Fondsbestand unter diese Limite, so hat die Äuffnung wieder einzusetzen. Solange der Fonds die Höhe von 1% des Verkehrswertes nicht übersteigt, sollen ihm keine Unterhalts- und Instandstellungskosten belastet werden. Für den Fonds ist bei einem Bankinstitut ein separates, zinstragendes Konto anzulegen. Dem einzelnen Stockwerkeigentümer stehen an diesem Fonds (auch bei einem Verkauf) keinerlei persönliche Ansprüche zu; er ist zweckgebunden.
Aufwendungen zu Lasten des Erneuerungsfonds bedürfen eines Beschlusses der Stockwerkeigentümerversammlung. Dabei sind die Regeln der Art. 647 c - e ZGB anwendbar. Vorbehalten bleibt die Bestreitung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten, für deren Bezahlung dem Verwalter andere Mittel nicht zur Verfügung stehen.

21. Bevorschussung

Über die vorne erwähnten gemeinschaftlichen Kosten ist durch den Verwalter für das nächstfolgende Jahr ein Budget aufzustellen. Die Kosten, welche durch dieses Budget ausgewiesen werden, sind durch die Stockwerkeigentümer im Verhältnis ihrer Wertquoten zu bevorschussen. Am Ende jeden Rechnungsjahres hat der Verwalter in der Jahresrechnung eine Abrechnung vorzunehmen.
Auch beim Verkauf eines Stockwerkanteiles während des Jahres erstellt die Verwaltung für das Kalenderjahr nur eine Abrechnung. Schuldner der nicht durch die Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Stockwerkeigentümer am Jahresende. Die Abrechnung auf den Stichtag ist zwischen Verkäufer und Käufer direkt vorzunehmen. Weitere Einzelheiten bezüglich des Abrechnungswesen sind im Verwaltungsvertrag festzulegen.

F UNTERHALT, UMBAU UND ERNEUERUNG DES GEBAUEDES

22. Versicherung des Gebäudes

Die Versicherung des ganzen Gebäudes gegen Feuer und andere Gefahren sowie für die Haftpflicht des Werkeigentümers ist eine gemeinschaftliche Angelegenheit der Stockwerkeigentümer. Ein Stockwerkeigentümer, der seine Räume mit ausserordentlichen Aufwendungen baulich austattet, ist zur Leistung eines zusätzlichen Prämienanteiles verpflichtet, wenn er nicht eine Zusatzversicherung auf eigene Rechnung abschliesst. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschliesst, welche Gefahren zu versichern sind.

23. Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten

Die Gemeinschaft hat alle für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft notwendigen Unterhalts-, Wiederherstellungs- oder Erneuerungsarbeiten vornehmen zu lassen. Im Rahmen seiner Zuständigkeit werden die Arbeiten vom Verwalter angeordnet.
Werden diese Arbeiten oder hiezu notwendige Verwaltungshandlungen von der Versammlung der Stockwerkeigentümer nicht beschlossen, so kann jeder Stockwerkeigentümer vom Richter verlangen, dass er sie anordne oder den Verwalter oder einen Dritten zur Anordnung und Durchführung ermächtige. Dringliche Massnahmen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren, kann, wenn der Verwalter nichts vorkehrt, nötigenfalls jeder Stockwerkeigentümer von sich aus ergreifen. In allen Fällen tragen die Stockwerkeigentümer die sich daraus ergebenden Kosten nach Massgabe ihrer Anteile.

24. Nützliche Änderungen an dem Grundstück

Änderungen an dem Grundstück, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit bezwecken, können gegenüber einem Stockwerkeigentümer, der dadurch im Gebrauch oder in der Benutzung seiner Sache zum bisherigen Zweck erheblich oder dauernd beeinträchtigt wird, ohne dessen Zustimmung nicht durchgeführt werden.
Verlangt die Änderung von einem Stockwerkeigentümer Aufwendungen, die ihm nicht zumutbar sind, weil sie beispielsweise in einem Missverhältnis zum Wert seiner Stockwerkseinheit stehen, so kann sie ohne seine Zustimmung nur durchgeführt werden, wenn die übrigen Stockwerkeigentümer seinen Kostenanteil auf sich nehmen, soweit er den ihm zumutbaren Betrag übersteigt.

25. Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen

Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, dürfen nur mit Genehmigung aller Stockwerkeigentümer ausgeführt werden. Sofern für einen nicht zustimmenden Stockwerkeigentümer nur eine vorübergehende Beeinträchtigung entsteht und die übrigen Stockwerkeigentümer ihm Ersatz leisten und seinen Kostenanteil übernehmen, können solche Arbeiten gegen seinen Willen ausgeführt werden, wenn die Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich auch die Mehrheit aller Anteile vertritt, dies beschliesst. Stockwerkeigentümer, die an die Kosten solcher Arbeiten keine Beiträge leisten, können die neugeschaffenen Anlagen und Einrichtungen erst benützen, wenn sie den entsprechenden Anteil an den ursprünglichen Kosten nachträglich erbringen.

26. Zerstörung des Gebäudes

Wird das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört und ist der Wiederaufbau nicht ohne schwer tragbare Belastung oder unter Preisgabe von mehreren Räumen, die zu Sonderrecht zugewiesen sind, möglich, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Die Stockwerkeigentümer, welche die Gemeinschaft fortsetzen wollen, können die Aufhebung durch Abfindung der übrigen zum Verkehrswert im Falle des Wiederaufbaues abwenden. Für den Beschluss über den Wiederaufbau sind die Bestimmungen über die nützlichen Änderungen an der Liegenschaft anwendbar.

G VERWALTUNG

27. Träger der Verwaltung

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

28. Zuständigkeit

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz, dem Begründungsakt oder dem Reglement zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören und soweit sie nicht dem Verwalter zugewiesen sind. Soweit das Gesetz darüber nicht besondere Bestimmungen enthält, finden auf sie die Vorschriften des Vereinsrechtes sinngemäss Anwendung.
Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse zu:

- Wahl und Abberufung des Verwalters sowie dessen Beaufsichtigung;
- Genehmigung der Jahresrechnung sowie die Verteilung der Kosten unter die Stockwerkeigentümer;
- Festsetzung der Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds;
- Genehmigung des Voranschlages und Festsetzung der von den Stockwerkeigentümern zu leistenden Finanzierungsbeiträge;
- Entlastung des Verwalters;
- Ermächtigung des Verwalters zur Führung von Prozessen;
- Genehmigung der Konto-Abrechnung für den Erneuerungsfonds und Beschlussfassung über Entnahmen aus demselben;
- Anordnung von Erneuerungs- und Umbauarbeiten, welche eine Wertsteigerung der Liegenschaft zur Folge haben;
- Abänderung des Verwaltungsreglementes;
- Abänderung der Zweckbestimmung von Stockwerkseinheiten;
- Entscheidung über Rekurse gegen Verfügungen des Verwalters.

29. Einberufung und Leitung der Versammlung

Die Versammlung wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens 10 Tagen mit Angabe der zu behandelnden Gegenstände schriftlich einberufen. Die Jahresrechnung sowie die Anträge betreffend die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten sind den Stockwerkeigentümern spätestens mit der Einberufung der Versammlung zuzustellen. Die ordentliche Jahresversammlung findet jeweils innert zwei Monaten nach Abschluss der Jahresrechnung statt. Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft es der Verwalter als notwendig erachtet oder wenn es einer oder mehrere Stockwerkeigentümer, die mindestens einen Drittel der Anteile besitzen, verlangen. Der Verwalter leitet die Versammlung. Die Beschlüsse der Versammlung sind zu protokollieren und das Protokoll ist vom Verwalter aufzubewahren. Jedem Stockwerkeigentümer ist ein Exemplar des Protokolls zuzustellen.

30. Beschlussfähigkeit

Falls der Verwalter nicht anwesend ist, wählt die Versammlung aus ihrer Reihe einen Versammlungspräsidenten. Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtigt sind, mindestens aber deren zwei, anwesend oder vertreten sind.
Für den Fall der ungenügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 10 Tagen nach der ersten stattfinden darf. Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn der dritte Teil aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zu einem Drittel anteilsberechtigt sind, mindestens aber deren zwei, anwesend oder vertreten sind.

31. Ausübung des Stimmrechtes

Mehrere Personen, denen eine Stockwerkseinheit gemeinschaftlich zusteht, haben nur eine Stimme, die sie durch einen von ihnen zu bezeichnenden Vertreter abzugeben haben.
Steht einem Stockwerkeigentümer mehr als eine Stockwerkseinheit zu, so kann er die Rechte für jede Stockwerkseinheit gesondert geltend machen. Für die Bemessung **der Stimmkraft nach Personen** hat er jedoch **nur eine Stimme.**

32. Stimmrecht bei Nutzniessung und Vollmacht

Der Nutzniesser einer Stockwerkseinheit hat sich mit dem Eigentümer über die Ausübung des Stimmrechtes zu verständigen. Soweit eine Vereinbarung nicht nachgewiesen ist, übt der Nutzniesser in allen Fragen der Verwaltung Stimmrecht aus. Nur bei baulichen Massnahmen, die bloss nützlich sind oder der Verschönerung oder Bequemlichkeit dienen, gilt der Eigentümer als stimmberechtigt.
Die Vertretung mit schriftlicher Vollmacht (diese kann auch nachträglich der Verwaltung eingereicht werden) ist zulässig. Vollmachtnehmer kann ein Stockwerkeigentümer oder ein Dritter sein.

33. Beschlussfassung im allgemeinen

Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der **stimmenden** Stockwerkeigentümer, soweit nicht im Reglement oder im Gesetz etwas anderes vorgeschrieben ist. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Verwalter.

34. Qualifiziertes Mehr

Der Zustimmung der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigt sind, bedürfen:

- die Anordnung von Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Sache bezwecken;
- Erlass und Abänderung dieses Reglementes mit Ausnahme der in Ziffer 35 aufgeführten Bestimmungen;

Beschlüsse, für die das qualifizierte Mehr erforderlich ist, müssen in jedem Falle mehr als die Hälfte der gesamten Wertquotenanteile (501/1000) auf sich vereinen.

35. Einstimmigkeit

Der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bedürfen:

- Beschlüsse über die Abänderung des Reglementes, soweit sich dieses bezieht auf:
- die Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen und die Verbindlichkeit von Beschlüssen der Versammlung der Stockwerkeigentümer;
- die Umschreibung der im Sonderrecht stehenden Teile des Gebäudes sowie die sich im alleinigen Nutzungsrecht eines Stockwerkeigentümers befindlichen Teile des Gebäudes oder Bodens;
- die Zweckbestimmung der Stockwerkseinheiten;
- die Abänderungen der Bestimmungen über den Ausschluss eines Stockwerkeigentümers;
- Veräusserung oder Belastung der gesamten Liegenschaft;
- Bauvorhaben, welche vorwiegend der Verschönerung, der Bequemlichkeit in der Benutzung oder der äusseren Verbesserung der Liegenschaft dienen, vorbehalten bleibt Art. 647 e Abs. 2 ZGB.

Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer, die das Gesetz, den Begründungsakt oder das Reglement verletzen, können von jedem Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist, nachdem er von ihnen Kenntnis erhalten hat, beim Richter angefochten werden (Art. 75 ZGB).

36. Verwalter/Wahl und Abberufung

Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer wählt einen Stockwerkeigentümer oder eine Drittperson (Nichtstockwerkeigentümer) als Verwalter und schliesst mit dieser einen Vertrag ab, der insbesondere das Honorar und die Kündigung und, soweit es nachfolgend nicht erwähnt ist, den Aufgabenkreis des Verwalters regelt. Der Verwalter soll über die erforderlichen Fähigkeiten und Erfahrungen für die Erfüllung der ihm obliegenden Aufgaben verfügen. Wählbar ist auch eine juristische Person. Kommt die Bestellung des Verwalters durch die Versammlung nicht zustande, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Ernennung durch den Richter verlangen. Das gleiche Recht steht auch Pfandgläubigern und anderen Personen zu, die ein berechtigtes Interesse haben. Der Verwalter kann nur bei Vorliegen wichtiger Gründe vorzeitig abberufen werden. Liegen die wichtigen Gründe nicht bei ihm selbst, so bleiben ihm Schadenersatzansprüche jeder Art vorbehalten.

Lehnt die Versammlung der Stockwerkeigentümer die Abberufung des Verwalters unter Missachtung wichtiger Gründe ab, so kann jeder Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist die richterliche Abberufung verlangen.

Dem Verwalter stehen insbesondere die folgenden Befugnisse und Aufgaben zu:

- Er vertritt in allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung, die in den Bereich seiner Aufgaben fallen, die Gemeinschaft nach aussen. In dringlichen Fällen ist er befugt, für die Stockwerkeigentümergemeinschaft Prozesse zu führen oder Prozessvollmachten zu erteilen, wobei diese Vornahmen auf die Traktandenliste der nächsten Versammlung zu setzen sind;
- Zustellungen an die Gemeinschaft können rechtsgültig an den Verwalter gerichtet werden;
- er veranlasst die erforderlichen Arbeiten für den normalen und laufenden Unterhalt aller gemeinschaftlichen Gebäudeteile und Einrichtungen und überwacht die Tätigkeit des Hauswartes;
- er vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung gemäss den Vorschriften der Verwaltungsordnung, den Beschlüssen der Stockwerkeigentümerversammlung und des Gesetzes. Ferner trifft er von sich aus alle dringlichen Massnahmen zur Abwehr oder Beseitigung von Schäden;
- er wacht darüber, dass in der Ausübung der Sonderrechte und in der Benutzung der gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes die Vorschriften der Verwaltungsordnung befolgt werden;
- der Verwalter führt die allgemeine Kostenrechnung, allfällige weitere spezielle Abrechnungen nebst den zugehörigen Verteilungslisten und stellt dieselben den Stockwerkeigentümern spätestens 10 Tage vor der Eigentümerversammlung zu. Zu Handen der Versammlung setzt er ferner ein Budget über die mutmasslichen Kosten der nächsten Jahresrechnung auf;
- der Verwalter kann Reparaturen und Anschaffungen bis zum Betrage von Fr. 3'000.-- im Jahr in eigener Zuständigkeit veranlassen. Für höhere Aufwendungen hat die Eigentümerversammlung zu entscheiden. Zudem kann er über beschlossene Massnahmen Arbeitsvergebungen (nach eingereichten Offerten) bis zum Betrag von Fr. 3'000.-- in eigener Kompetenz vergeben;
- alle finanziellen Vorgänge werden über ein spezielles Bankkonto abgewickelt;
- sämtliche verwaltungsmässigen Unterlagen wie Abrechnungen, Protokolle, Rechnungs- und Bankbelege, Korrespondenz, Verträge, allfällige Bücher und Register der Gemeinschaft sind sorgfältig zu führen und aufzubewahren;
- den Stockwerkeigentümern ist über alle gemeinschaftlichen Angelegenheiten Auskunft zu geben und Einblick in die betreffenden Akten zu gewähren;
- der Verwalter nimmt an der Versammlung der Stockwerkeigentümer nur mit beratender Stimme teil (mit Ausnahme des Stichentscheides bei Stimmengleichheit).

37. Ausschuss

Es wird kein Ausschuss gebildet.

38. Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters

Gegen selbständige Verfügungen des Verwalters kann der betroffene Stockwerkeigentümer innert 10 Tagen an die Versammlung der Stockwerkeigentümer Rekurs erheben. Die Versammlung entscheidet endgültig über den Rekurs.

H ÄNDERUNGEN IM BESTAND DER STOCKWERKEIGENTÜMER UND AUFHEBUNG DES STOCKWERKEIGENTUMS

39. Rechtsstellung des Erwerbers

Die von den Stockwerkeigentümern vereinbarte oder beschlossene Verwaltungs- und Nutzungsordnung (Begründungsakt, Reglement, Verwaltungsvertrag, Hausordnung) wie die von ihnen gefassten Verwaltungsbeschlüsse sowie allfällige richterliche Urteile und Verfügungen sind für alle Rechtsnachfolger eines Stockwerkeigentümers (z.B. Käufer) und für den Erwerber eines dinglichen Rechtes an einer Stockwerkseinheit (z.B. Pfandgläubiger) ohne weiteres verbindlich. Jeder Stockwerkeigentümer ist gehalten, von den sich aus Vereinbarung und Reglement ergebenden Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger Kenntnis zu geben. Der Verwalter ist verpflichtet, dem künftigen Erwerber einer Stockwerkseinheit oder eines dinglichen Rechtes daran auf Veranlassung des bisherigen Eigentümers über die bestehende Verwaltungs- und Nutzungsordnung umfassend und vollständig, gegen entsprechende Entschädigung, zu unterrichten.
Vom Eigentumsübergang hat der Erwerber einer Stockwerkseinheit dem Verwalter ohne Verzug Kenntnis zu geben.

40. Ausschluss eines Stockwerkeigentümers

Ein Stockwerkeigentümer kann aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn er durch sein eigenes Verhalten oder durch das Betragen von Personen, denen er den Gebrauch der Sache überlassen oder für die er einzustehen hat, seine Verpflichtungen gegenüber allen oder einzelnen Mitberechtigten so schwer verletzt hat, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht mehr zugemutet werden kann.
Der Ausschluss erfolgt durch Urteil des Richters auf Klage eines oder mehrerer Stockwerkeigentümer, die durch Beschluss der Versammlung mit einfacher Mehrheit nach Personen dazu ermächtigt worden sind. Der Auszuschliessende ist dabei nicht mitzuzählen.
Falls der ausgeschlossene seine Stockwerkseinheit nicht innert der vereinbarten oder vom Richter angesetzten Frist veräussert, so wird sie nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken versteigert. Der Antrag auf Versteigerung kann vom Verwalter gestellt werden.

41. Ausschluss von anderen Berechtigten

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

42. Aufhebung des Stockwerkeigentums

Das Stockwerkeigentum kann nur durch Vereinbarung aller Stockwerkeigentümer aufgehoben werden. Vorbehalten bleibt die Aufhebung bei Zerstörung des Gebäudes. Wird das Stockwerkeigentum durch Veräusserung der ganzen Liegenschaft aufgehoben, so teilen die Stockwerkeigentümer den Erlös mangels anderer Abrede im Verhältnis der Wertquoten.

43. Generalklausel

Der gesamte Text gilt sinngemäss für weibliche, juristische und eine Mehrzahl von Personen.

I GRUNDBUCHANMELDUNG

Das vorstehende Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft wird zur Anmerkung auf den Blättern 50'510 - 50'513 in das Grundbuch der Gemeinde Domat/Ems angemeldet.

Domat/Ems, 11. September 1996

Die Begründerin:
Adelheid Kunz

.....

ANMERKUNGSBESCHEINIGUNG

Das vorstehende Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft ist im Grundbuch der Gemeinde Domat/Ems auf den Blättern 50'510 - 50'513 angemerkt worden.

Domat/Ems, 11. September 1996

GRUNDBUCHKREIS DOMAT/EMS
Der Grundbuchverw.-Stv.

(B. Krättli)