

REGLEMENT

der

Stockwerkeigentümergeinschaft
der Überbauung "Lägereblick"
in Killwangen

Häuser A und B

(LIG Killwangen Nr. 1185)

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
Art. 1	Stockwerkeigentum	3
Art. 2	Sonderrecht	4
Art. 3	Benutzungsfreiheit	4
Art. 4	Schranken der Benutzung	5
Art. 5	Verantwortung für Mitbewohner/Mieter	5
Art. 6	Instandhaltungspflicht des Stockwerkeigentümers	6
Art. 7	Reparaturen/Erneuerungen	6
Art. 8	Schranken der Benutzung gemeinschaftlicher Anlagen / Besucherparkplätze	6
Art. 9	Nebenträume und ausschliessliche und alleinige Nutzungs- rechte an gemeinschaftlichen Teilen	6
Art. 10	Sorgfaltspflicht	9
Art. 11	Hausordnung	9
Art. 12	Schadenmeldung	9
Art. 13	Gemeinschaftliche Kosten	10
Art. 14	Erneuerungsfonds	11
Art. 15	Kostenverteiler	11
Art. 16	Spezielle Kostenverteilung	12
Art. 17	Versicherungen	12
Art. 18	Träger der Verwaltung	13
Art. 19	Eigentümerversammlung und Stimmrecht	13
Art. 20	Ordentliche und ausserordentliche Versammlungen	13
Art. 21	Einberufung	14
Art. 22	Beschlussfassung	14
Art. 23	Einfache Mehrheit	14
Art. 24	Qualifizierte Mehrheit	15
Art. 25	Einstimmigkeit	15
Art. 26	Änderung des Begründungsaktes	15
Art. 27	Die Delegation (Ausschuss) der Stockwerkeigentümer	16
Art. 28	Rechte und Pflichten der Verwaltung	16
Art. 29	Allgemeine Ausschlussgründe	17
Art. 30	Spezielle Ausschlussgründe	17
Art. 31	Verfahren	18
Art. 32	Anmerkung im Grundbuch	18

Gesetzliche Grundlage für dieses Reglement bilden die entsprechenden Artikel des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über Miteigentum und Stockwerkeigentum. Abweichende Bestimmungen der Bau- und Nutzungsvorschriften der Gemeinde Killwangen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Art. 1 Stockwerkeigentum

Das Grundstück GB Killwangen Nr. 1185 ist zu Stockwerkeigentum aufgeteilt und umfasst acht Stockwerkeinheiten. Diese Stockwerkeinheiten haben die folgenden Wertquoten:

GB	Nummer der Stockwerkeinheit (interne Bezeichnung in Klammern)	Geschoss	Sonderrecht/Bezeichnung	Nebenträume (Nr.)	Farbe	Wertquote /1000
Haus A						
1185.1	1 (A 1)	Ebene 1	5 ½-Zimmer-Wohnung	--	rot	155/1000
1185.2	2 (A2)	Ebene 2	4 ½-Zimmer-Wohnung	Keller 2 (A2)	orange	110/1000
1185.3	3 (A3)	Ebene 2 und 3	4 ½-Zimmer-Wohnung	Keller 3 (A3)	braun	126/1000
1185.4	4 (A4)	Ebene 3	5 ½-Zimmer-Wohnung	Keller 4 (A4)	gelb	167/1000
Haus B						
1185.5	5 (B1)	Ebene 2	2 ½-Zimmer-Wohnung	--	blau	113/1000
1185.6	6 (B2)	Ebene 3	3 ½-Zimmer-Wohnung	Keller 6 (B2)	hellgrün	144/1000
1185.7	7 (B3)	Ebene 4	3 ½-Zimmer-Wohnung	Keller 7 (B3)	dunkelgrün	118/1000
Tiefgarage						
1185.8	8	Ebene 0	Tiefgarage	--	weinrot	67/1000
<u>8 Stockwerkeinheiten</u>						<u>1'000/1000</u>

Art. 2 Sonderrecht

Das Sonderrecht eines jeden Stockwerkeigentümers umfasst alle Bauteile innerhalb seiner Stockwerkeinheit, welche beseitigt oder umgestaltet werden können, ohne dass dadurch der Bestand, die Festigkeit, die konstruktive Gliederung oder die äussere Gestalt des Gebäudes, der gemeinschaftlichen Gebäudeteile oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer verändert oder beeinträchtigt werden.

Insbesondere umfasst das Sonderrecht:

- die inneren Zwischenwände, sofern sie keine tragende Funktion haben;
- die Bodenbeläge;
- die Verkleidung der Wände und Decken;
- die Türen und Fenster, einschliesslich Wohnungstüren;
- alle eingebauten Schränke;
- die Küchen- und Sanitäreinrichtungen;
- die Leitungen von ihren Abzweigungen an zu den einzelnen Zapfstellen (ausg. die Durchgangsleitungen);
- den Sonnen-, Wetter- und Einbruchschutz.

Beeinflussen im Sonderrecht stehende Teile die äussere Gestalt oder die konstruktive Gliederung des Gebäudes (beispielsweise die Aussenseiten der Wohnungstüren und Fenster), ist für eine Änderung gegenüber dem ursprünglichen Zustand die Zustimmung der Eigentümerversammlung gemäss Art. 25 lit. b notwendig.

Soweit an gemeinschaftlichen Räumen Sondernutzungsrechte bestehen, entspricht der Umfang der Benutzung dieser Räume dem Sonderrecht an einer Stockwerkeinheit.

Art. 3 Benutzungsfreiheit

In der Benutzung aller Räume seiner Stockwerkeinheit ist der Stockwerkeigentümer frei und nur den Beschränkungen unterworfen, welche nötig sind, damit jeder andere Stockwerkeigentümer im gleichen Benutzungsrecht nicht gestört wird und die Interessen der Gemeinschaft nicht beeinträchtigt werden.

Soweit die Sicherheit, die Gebrauchsfähigkeit, die Zweckbestimmung und das gute Aussehen der Liegenschaft nicht beeinträchtigt werden, kann jeder Stockwerkeigentümer seine Stockwerkeinheit baulich umgestalten. Mit solchen Arbeiten darf jedoch nicht begonnen werden, bevor die Pläne durch die Verwaltung genehmigt sind. Die Prüfung der Pläne, wozu die Verwaltung in speziellen Fällen auf Kosten des betreffenden Eigentümers auch Fachleute zuziehen kann, hat sich auf eine allfällige Beeinträchtigung der Sicherheit, der Gebrauchsfähigkeit und des guten Aussehens der Liegenschaft durch die vorgesehenen Bauten sowie deren immissionsmässige Auswirkungen zu beschränken.

Bodenbeläge dürfen nur durch solche Materialien ersetzt werden, welche die bestehende Trittschalldämmung gewährleisten oder verbessern.

Art. 4 Schranken der Benutzung

Die Stockwerkeinheiten Nr. 1 bis 7 dürfen nur zu Wohnzwecken oder für ein stilles Gewerbe mit wenig Publikumsverkehr (zB Anwaltspraxis oder Ähnliches) verwendet werden.

Die Stockwerkeinheit Nr. 8 darf nur als Tiefgarage verwendet werden. Die Miteigentümer der Tiefgarage sind verpflichtet, den grossen Abstellplatz als Besucherparkplatz oder Behindertenparkplatz zur Verfügung zu stellen.

Im Übrigen ist jeder Stockwerkeigentümer in der Benutzung aller Räume seiner Stockwerkeinheit frei und nur den Beschränkungen unterworfen, welche nötig sind, damit jeder andere Stockwerkeigentümer im gleichen Benutzungsrecht nicht gestört wird und die Interessen der Gemeinschaft nicht beeinträchtigt werden.

Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Nutzung, wodurch gemeinschaftliche Bauteile und Räume beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden, der Wert des Hauses oder dessen Aussehen eine Einbusse erleiden oder andere Stockwerkeigentümer durch übermässige Einwirkungen belästigt oder geschädigt werden.

Reklameaufschriften und -vorrichtungen etc. an gemeinschaftlichem Eigentum sind nur mit Zustimmung der Verwaltung gestattet. Verweigert diese ihre Zustimmung, entscheidet endgültig die Versammlung der Stockwerkeigentümer mit einfacher Mehrheit.

Den Stockwerkeigentümern ist es insbesondere untersagt, an zu Sonderrecht ausgeschiedenen Bauteilen wie Fenster, Wohnungstüren, Sonnenstoren usw. durch abweichende Farbgebung oder durch die Art der Benutzung eine äussere Erscheinung zu geben, welche das gute oder einheitliche Aussehen der Häuser beeinträchtigt. Zulässig ist indessen, zusätzliche Sonnenstoren zu montieren. Es muss sich dabei jedoch betr. Farbe und Materialisierung um das gleiche Produkt wie die bereits bestehenden Sonnenstoren handeln.

Den Eigentümern der Stockwerkeinheiten 1 bis 7 ist es gestattet, eine geeignete wetterfeste Beschattung zu erstellen. Diese soll sich in die bestehende Farbgebung und Materialisierung der Häuser einordnen und das gute und einheitliche Aussehen weitmöglichst nicht beeinträchtigen. Ein entsprechendes Vorhaben bedarf der vorgängigen Zustimmung der Verwaltung sowie eines geeigneten Architekten und (soweit erforderlich) einer rechtskräftigen Baubewilligung.

Das Anbringen von Antennen, einschliesslich Parabolantennen, ausserhalb der Stockwerkeinheiten sowie an der Aussenseite der Gebäude, einschliesslich Sitzplätze, Balkone und Terrassen, oder auf gemeinschaftlichen Bauteilen ist nicht zulässig. Aussen- und Parabolantennen sind so anzubringen, dass sie von aussen nicht sichtbar sind und das Gesamtbild der Gebäude nicht beeinträchtigen.

In den Stockwerkeinheiten und gemeinschaftlichen Räumen darf keinerlei Tätigkeit ausgeübt werden, von welcher schädliche oder lästige Einwirkungen wie Lärm, Erschütterungen, Rauch, üble Gerüche usw. ausgehen, oder die den guten Ruf des Hauses beeinträchtigen können.

Art. 5 Verantwortung für Mitbewohner/Mieter

Der Stockwerkeigentümer ist der Gemeinschaft und jedem ihrer Mitglieder gegenüber verantwortlich

für jede Störung oder Beeinträchtigung, die durch Personen verursacht werden, die zu seinem Haushalt gehören oder denen er den Aufenthalt im Hause gestattet hat.

Vom Stockwerkeigentümer, dessen Mieter die Störung oder Beeinträchtigung verursachen, kann, wenn wiederholte Reklamationen fruchtlos geblieben sind, verlangt werden, dass er den Mietvertrag durch fristgemässe Kündigung oder gegebenenfalls aus wichtigen Gründen sofort auflöse.

Art. 6 Instandhaltungspflicht des Stockwerkeigentümers

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, seine Stockwerkeinheit so zu unterhalten, wie dies notwendig ist, damit das Haus sein gutes Aussehen bewahrt und in einwandfreiem baulichem Zustand bleibt.

Art. 7 Reparaturen/Erneuerungen

Der Stockwerkeigentümer hat den Vertretern und Beauftragten der Gemeinschaft, namentlich dem Verwalter, den Zutritt zu seiner Stockwerkeinheit zum Zwecke der Feststellung und Behebung von Schäden sowie für Erneuerungs-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes zu gestatten. Die Inanspruchnahme einer Stockwerkeinheit soll mit möglicher Rücksichtnahme und nicht zur Unzeit erfolgen. Vorbehalten bleiben ausgesprochene Notfälle.

Art. 8 Schranken der Benutzung gemeinschaftlicher Anlagen

Jeder Stockwerkeigentümer ist berechtigt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes und seines Umschwungs, d.h. alle Teile, die nicht im Sinne von Art. 2 und 9 dieses Reglements als Sonderrecht bzw. Sondernutzungsrecht ausgewiesen sind, sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes Anderen und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.

Den Stockwerkeigentümern ist lediglich der Zutritt zu dem Haus (Haus A oder Haus B) gestattet, in welchem sich ihre Stockwerkeinheit befindet. Der Zutritt in das jeweils andere Haus ist ihnen nur besuchsweise erlaubt.

Den Stockwerkeigentümern des Hauses B ist es gestattet, das Treppenhaus und den Lift des Hauses A von der Ebene 0 zur Ebene 1 sowie den Zugang auf der Ebene 1 zum Haus B mitzubedenützen.

Art. 9 Nebenräume und ausschliessliche Benutzungsrechte an gemeinschaftlichen Teilen

9.1. Kellerabteile

Den Eigentümern der Stockwerkeinheiten Nr. 2 bis 4 und 7 steht das ausschliessliche und alleinige

Benützungrecht an je einem Kellerabteil als Nebenraum im Untergeschoss der jeweiligen Häuser zu. Den Eigentümern der Stockwerkeinheit Nr. 6 steht ein Kellerabteil als Nebenraum im Untergeschoss des Hauses A zu.

Alle Abteile sind im Aufteilungsplan mit den Nummern der Stockwerkeinheiten versehen, zu denen sie gehören und in der Farbe des Sonderrechts koloriert.

9.2. Gartenanteile oder Sitzplätze

Die Eigentümer der Stockwerkeinheiten Nr. 1, 3, 5 und 6 haben das Recht, den ihren Wohnungen vorgelagerten Garten und/oder Sitzplatz ausschliesslich zu benutzen.

Diese Gartenanteile und Sitzplätze sind im Aufteilungsplan mit den Nummern der Stockwerkeinheiten versehen, zu denen sie gehören und in der Farbe des Sonderrechts schraffiert.

Den Eigentümern der Stockwerkeinheiten Nr. 1, 3 und 5 ist es ausdrücklich untersagt, hochstämmige Bäume oder tiefwurzelnde Pflanzen zu setzen, welche die Dachhaut der Tiefgarage beschädigen können.

Für den Unterhalt des Bodens und der Innenseiten der Gärten und Sitzplätze (zB Nutzbelag) ist der berechnigte Stockwerkeigentümer selbst verantwortlich. Er trägt auch die entsprechenden Kosten.

In den Gartenanteilen dürfen keine festen Installationen (wie gemauerte Cheminées, Pizzaöfen, Gartenhäuschen etc.) vorgenommen werden. Die Rasenflächen sind dauernd als solche zu unterhalten und dürfen nicht mit Hartbelägen versehen werden.

9.3. Terrassen

Den Eigentümern der Stockwerkeinheiten Nr. 2, 4 und 7 steht das ausschliessliche und alleinige Benützungrecht an den von ihren Stockwerkeinheiten direkt zugänglichen Terrassen zu.

Die Terrassen sind im Aufteilungsplan mit den Nummern der Stockwerkeinheiten versehen, zu denen sie gehören und in der Farbe des Sonderrechts schraffiert.

Für den Unterhalt des Bodens und der Innenseiten der Terrassen (zB Nutzbelag) ist der berechnigte Stockwerkeigentümer selbst verantwortlich. Er trägt auch die entsprechenden Kosten.

Die Pflanzen auf den Terrassen sind so zu halten, dass sie das Niveau der Wohnung nicht überschreiten, keine Gebäudeteile beschädigen und keine Beeinträchtigungen (Aussicht, Besonnung, Belichtung, Laub-/Nadelfall) für die anderen Stockwerkeigentümer verursachen.

9.4. Sitzplatz- und Terrassenverglasungen

Die Sitzplätze und Terrassen dürfen mit Windschutzverglasungen ausgestattet werden. Vorbehalten bleibt das vorgängige Einholen der baupolizeilichen Bewilligung. Die Gestaltung hat einheitlich für alle Sitzplätze und Terrassen zu erfolgen und bedarf an einer Stockwerkeigentümersammlung eines

vorgängigen Mehrheitsbeschlusses der Stockwerkeigentümer (nach Zahl der Stockwerkeinheiten und Wertquoten). Es gelten dabei folgende Grundsätze: Vollverglasung (somit keine Vertikalprofile, keine Eckpfosten, keine Staubleisten), die Ausführung bezüglich Materialien und Erscheinungsbild darf nicht vom Gesamterscheinungsbild der Überbauung abweichen und hat in Rücksprache mit einem geeigneten Architekten zu erfolgen.

9.5. Einfahrt zur Tiefgarage und Treppenaufgang

Die Eigentümer der Stockwerkeinheit Nr. 8 haben das Recht, die Einfahrt zur Tiefgarage sowie den Treppenaufgang ausschliesslich zu benutzen. Die Zufahrt sowie der Treppenaufgang sind im Aufteilungsplan in der Farbe des Sonderrechts schraffiert.

9.6. Ausschliessliche Benützungsrechte zu Lasten der Stockwerkeinheit Nr. 8 (Tiefgarage)

a) Velo- und Mofa-Abstellplatz

Den Eigentümern der Stockwerkeinheiten Nr. 1 bis 7 steht das ausschliessliche und alleinige Benützungsrecht des Abstellplatzes für Velos und Mofas zu, welcher sich in der Tiefgarage (Stockwerkeinheit Nr. 8) befindet. Der Velo- und Mofa-Abstellplatz ist im beiliegenden, Bestandteil dieses Reglements bildenden Situationsplan grün schraffiert eingezeichnet.

Das Aufladen von Elektrobikes ist nur zulässig über Steckdosen, die eine individuelle Messung des Energieverbrauchs ermöglichen.

b) Besucherparkplatz in der Tiefgarage

Den Besuchern der Eigentümern der Stockwerkeinheiten Nr. 1 bis 7 steht das ausschliessliche und alleinige Benützungsrecht am Besucherparkplatz zu, welcher sich in der Tiefgarage (Stockwerkeinheit Nr. 8) befindet. Das Benützungsrecht in der Tiefgarage umfasst auch das Zufahrtsrecht. Dieser Besucherparkplatz dient gleichzeitig auch als Behindertenparkplatz.

Der Besucherparkplatz in der Tiefgarage darf nur von Besuchern der Stockwerkeigentümer des Grundstücks LIG Killwangen Nr. 1185 verwendet werden. Den Miteigentümern selber ist es nicht erlaubt, ihre Fahrzeuge auf dem Besucherparkplatz abzustellen.

Der Besucherparkplatz ist im beiliegenden, Bestandteil dieses Reglements bildenden Situationsplan blau schraffiert eingezeichnet.

c) Besucherparkplatz im Freien

Den Besuchern der Eigentümer der Stockwerkeinheiten Nr. 1 bis 7 steht das ausschliessliche und alleinige Benützungsrecht am Besucherparkplatz zu, welcher sich im Freien auf der Allgemeinfläche (Ebene 0) befindet. Das Benützungsrecht umfasst auch das Zugangsrecht.

Der Besucherparkplatz ist im beiliegenden, Bestandteil dieses Reglements bildenden Situationsplan braun schraffiert eingezeichnet.

d) Haustechnikräume

Den Eigentümern der Stockwerkeinheiten Nr. 1 bis 4 steht das ausschliessliche und alleinige Benützungszrecht des Haustechnikraumes zu, welcher sich in der Tiefgarage (Stockwerkeinheit Nr. 8, Ebene 1) im Gebäude A befindet.

Den Eigentümern der Stockwerkeinheiten Nr. 5 bis 7 steht das ausschliessliche und alleinige Benützungszrecht des Haustechnikraumes zu, welcher sich in der Tiefgarage (Stockwerkeinheit Nr. 8, Ebene 1) im Gebäude B befindet.

Die beiden Haustechnikräume sind im beiliegenden, Bestandteil dieses Reglements bildenden Situationsplan rot schraffiert eingezeichnet.

9.7. Kostentragung

Die jeweiligen Berechtigten tragen die Kosten für Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile, an denen ihnen ein ausschliessliches Benützungszrecht zusteht.

Das ausschliessliche Benützungszrecht an gemeinschaftlichen Teilen kann den jeweiligen Berechtigten ohne ihre Zustimmung nicht entzogen werden.

Art. 10 Sorgfaltspflicht

In der Benützung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen hat jeder Eigentümer sich einer übermässigen oder unnötigen Beanspruchung zu enthalten und im Gebrauch Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen.

Art. 11 Hausordnung

Die Verwaltung wird, sofern nützlich oder notwendig, ergänzende Vorschriften im Rahmen einer Hausordnung festlegen. Diese kann durch Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer abgeändert oder aufgehoben werden.

Soweit sie nicht durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer abgeändert oder aufgehoben wird, ist sie für sämtliche Eigentümer oder Personen, denen dieser den Aufenthalt gestattet hat (Mietler, Besucher), oder die zu seinem Haushalt gehören, verbindlich.

Art. 12 Schadenmeldung

Erlangt ein Stockwerkeigentümer von Gefahren Kenntnis, welche dem Grundstück, den Bauten darauf oder Einrichtungen darin drohen, hat er sofort der Verwaltung Mitteilung zu machen. Greift diese innert nützlicher Frist nicht ein, hat dieser das Recht,

- a) von sich aus auf Kosten der Gesamtheit diejenigen Massnahmen zu treffen, welche notwendig sind, um die Sachen vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren;
- b) vom Richter die für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Sache notwendigen Verwaltungshandlungen anordnen zu lassen.

Art. 13 Gemeinschaftliche Kosten

13.1. Grundsatz

Grundsätzlich hat jedes der beiden Häuser (A und B) für die anfallenden gemeinschaftlichen Kosten allein aufzukommen bzw. diese sind von den jeweiligen Stockwerkeigentümern der betroffenen Häuser zu tragen.

Solche, von den beiden Häusern getrennt zu übernehmenden gemeinschaftliche Kosten sind insbesondere:

- Auslagen für allgemeinen Unterhalt und Reparaturen der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen des jeweiligen Gebäudes, soweit diese nicht zu den ausschliesslichen Benutzungsrechten gemäss Ziffer 9.2. bis 9.3. hiervor zählen, welche den jeweiligen Stockwerkeinheiten zugeordnet werden können;
- Unterhalt und Renovation der Sanitär-Installationen der jeweiligen Häuser
- Stromverbrauch für allgemeine Zwecke der jeweiligen Häuser;
- Wasser- und Abwasserkosten und -gebühren;
- Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungsarbeiten, Renovationen, Umbauten und Sanierungen der jeweiligen Häuser;
- Beiträge an den Erneuerungsfonds der jeweiligen Häuser;
- Hauswartlohn, soweit dieser den Häusern direkt zugeordnet werden kann;
- Versicherungsprämien, soweit sie den Häusern direkt zugeordnet werden können;
- Treppenhaus mit Lift der jeweiligen Häuser.

Die Betriebskosten werden in Form eines Kostenanteils vierteljährlich vorschüssig durch die Verwaltung erhoben und auf die Eigentümer verteilt. Die zur Anwendung gelangenden Aufteilungsschlüssel sind in Art. 15.1 festgehalten.

13.2. Gemeinschaftliche Kosten

Alle übrigen Kosten sind von allen Stockwerkeigentümern gemeinsam zu bezahlen. Die zur Anwendung gelangenden Aufteilungsschlüssel sind in Art. 15.2 festgehalten.

Solche Kosten sind insbesondere:

- Auslagen für Unterhalt und Reparaturen (gemeinsame Wege, Plätze, Bepflanzung, Spiel- und Grünanlagen, Besucherparkplätze usw.), soweit diese nicht zu den ausschliesslichen Benutzungsrechten gemäss Ziffer 9.2. und 9.3. hiervor zählen;

- Unterhalt und Renovation der Sanitär-Installationen, soweit diese nicht zum Sonderrecht gemäss Ziffer 2. hiervor zählen;
- Stromverbrauch für allgemeine Zwecke;
- Wasserzins, Kanalisations- und Abwassergebühren für allgemeine Zwecke;
- Kosten der Verwaltungstätigkeit;
- Kosten der allgemeinen Haus- und Umgebungswartung, soweit sie nicht den Häusern direkt belastet werden können;
- Die den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegten Steuern sowie übrigen öffentlich-rechtlichen Abgaben und Gebühren;
- Versicherungsprämien, Kehricht- und sonstige Abfallbeseitigung, soweit sie nicht den Häusern direkt belastet werden können;
- anteilmässige Kosten der Allgmeinparzelle LIG Killwangen Nr. 1185;
- sowie alle, nicht speziell aufgeführten Kostenarten - es sei denn, das Gesetz oder die Eigentümersammlung verlange eine andere Aufschlüsselung.

Die Betriebskosten werden in Form eines Kostenanteils vierteljährlich vorschüssig durch die Verwaltung erhoben und auf die Eigentümer verteilt. Die zur Anwendung gelangenden Aufteilungsschlüssel sind in Art. 15.2. und 16 festgehalten.

Die Eigentümer des Hauses B haben an die Kosten für die Mitbenützung von Treppenhaus und Lift der Ebene 0 zur Ebene 1 im Haus A sowie den Zugang auf der Ebene 1 zum Haus B (vgl. Art. 8 hier vor) jährlich einen angemessenen pauschalen Beitrag zu leisten, der von der Verwaltung bestimmt wird.

Art. 14 Erneuerungsfonds

Zur Verteilung der Kosten auf mehrere Jahre für grössere Anschaffungen, Reparaturen, Unterhalts- und Sanierungsarbeiten wird nach Ablauf des zweiten Geschäftsjahres pro Haus (A und B) je ein Erneuerungsfonds geschaffen, über dessen Verwendung ausschliesslich die Versammlung der Stockwerkeigentümer der betroffenen Häuser beschliesst.

Die Speisung der Fonds wird jährlich von der Versammlung der Stockwerkeigentümer der betroffenen Häuser im Rahmen des Kostenvoranschlages festgelegt. In den ersten zwei Geschäftsjahren wird noch nicht in die Fonds einbezahlt.

Die Fonds und deren Erträge gehören der Gemeinschaft. Die einbezahlten Beträge werden einem Stockwerkeigentümer, der seine Stockwerkeinheit veräussert, nicht zurückbezahlt. Der Verkäufer kann sich hingegen seinen Anteil vom Käufer zurückerstatten lassen.

Die Mittel der Fonds sind von der Verwaltung ertragbringend anzulegen. Alle Erträge werden wiederum den Fonds gutgeschrieben.

Art. 15 Kostenverteiler

15.1. Für die auf die Häuser A und B entfallenden Kosten

Soweit keine andere abweichende Ordnung aufgestellt ist, oder andere öffentlich-rechtliche Auf-

schlüsselungen bestehen, werden die Kosten gemäss Ziffer 13.1 hiervon von den in den betroffenen Gebäuden sich befindenden Stockwerkeigentümern im Verhältnis ihrer Wertquoten am jeweiligen Gebäude getragen.

15.2. Für die auf das Gesamtgrundstück entfallenden Kosten

Soweit keine andere abweichende Ordnung aufgestellt ist, oder andere öffentlich-rechtliche Aufschlüsselungen bestehen, werden die Kosten des Gesamtgrundstücks gemäss Ziffer 13.2. hiervon von der Stockwerkeigentümergeinschaft im Verhältnis ihrer Wertquoten getragen.

Art. 16 Spezielle Kostenverteilung

16.1. Wärmeversorgung

Jede Häusergruppe hat eine eigene Erdsondenheizung mit Lüftungsschächten. Die Kosten für Unterhalt, Erneuerung und Betrieb der Wärmeversorgung inkl. Lüftungsschächte werden wie folgt verteilt:

- Die Kosten werden weitmöglichst (unter Vorbehalt der gesetzlichen Bestimmungen) nach individueller Wärmemessung auf die Stockwerkeigentümer verteilt;
- Reparaturen, Erneuerungs- und Sanierungskosten sowie die Kosten einer allfälligen Neuerstellung der Anlagen für die Wärmeversorgung inkl. Lüftungsschächte: nach Wertquoten pro Haus.

16.2. Wasserversorgung

Die Kosten für Unterhalt, Erneuerung und Betrieb der Wasserversorgung werden wie folgt verteilt:

- Die Kosten werden weitmöglichst (unter Vorbehalt der gesetzlichen Bestimmungen) nach individuellem Wasserverbrauch auf die Stockwerkeigentümer verteilt;
- Reparaturen, Erneuerungs- und Sanierungskosten sowie die Kosten einer allfälligen Neuerstellung der Anlagen für die Wasserversorgung: nach Wertquoten.

16.3. Fernseh- und Radiokabelanschluss

Die Kosten für die Fernseh- und Radiokabelanschlüsse, inkl. Reparaturen/Sanierungen am Tableau, sowie namentlich die Abonnementsgebühren werden gleichmässig auf alle Stockwerkeinheiten verteilt, die über einen entsprechenden Anschluss verfügen.

Art. 17 Versicherungen

Die Versicherungen gegen Brand-, Elementar- und Wasserschaden sind Sache der Gemeinschaft, ebenso der Abschluss einer Haushaftpflichtversicherung.

Um den Versicherungsschutz von Anbeginn zu gewährleisten, ist die Verwaltung berechtigt, für eine erste Periode die entsprechenden Verträge namens der Gemeinschaft abzuschliessen.

Baut ein Stockwerkeigentümer seine Stockwerkeinheit mit ausserordentlichem Aufwand aus, muss er, um die erforderliche Schadendeckung zu erlangen, einen zusätzlichen Prämienanteil entrichten oder nachweisbar auf eigene Kosten zusätzliche Versicherungen abschliessen.

Die Versicherung des Mobiliars gegen Feuer- und Wasserschäden ist Sache jedes einzelnen Stockwerkeigentümers.

Art. 18 Träger der Verwaltung

Träger der Verwaltung ist eine von der Gemeinschaft zu bestimmende natürliche oder juristische Person.

Art. 19 Eigentümerversammlung und Stimmrecht

Die Eigentümerversammlung beschliesst in allen Angelegenheiten der Gemeinschaft, soweit nicht durch Gesetz, Begründungsakt oder dieses Reglement die Zuständigkeit der Verwaltung gegeben ist. Jeder Stockwerkeigentümer verfügt über so viele Stimmen, als ihm Stockwerkeinheiten gehören.

Die Eigentümerversammlung entscheidet mit einfacher Mehrheit der anwesenden oder vertretenen Stockwerkeinheiten. Vorbehalten bleiben die qualifizierten Mehrheiten, die im Gesetz oder in diesem Reglement vorgesehen sind.

Steht eine Stockwerkeinheit im Eigentum mehrerer Personen, so haben diese in der Versammlung nur eine Stimme, zu deren Abgabe sie einen Vertreter zu bezeichnen haben.

Wird an einer Stockwerkeinheit oder an einzelnen Räumen derselben Nutzniessung oder Wohnrecht begründet, so übt der Nutzniesser oder Wohnberechtigte das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung aus, sofern nicht zwischen ihm und dem Eigentümer eine andere Regelung vorgesehen ist.

Art. 20 Ordentliche und ausserordentliche Versammlungen

Die Eigentümerversammlung findet normalerweise einmal im Jahr statt, und zwar innert vier Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres.

Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft es die Verwaltung als notwendig erachtet, oder wenn die Mehrheit der Stockwerkeigentümer dies verlangt.

Art. 21 Einberufung

Die Versammlung wird grundsätzlich von der Verwaltung einberufen. Die Stockwerkeigentümer sind unter Beachtung einer zwanzigtägigen Frist schriftlich einzuladen. Mit der Einladung hat die Verwaltung die Traktanden bekanntzugeben. Ergänzungen zur Traktandenliste sind ihr bis spätestens zehn Tage vor der Versammlung schriftlich einzureichen. Die Verwaltung hat diese Ergänzungen bis fünf Tage vor der Versammlung den Eigentümern ebenfalls schriftlich zu eröffnen.

Über Anträge, die nicht in der vorbeschriebenen Weise bekanntgemacht wurden, kann die Versammlung nicht Beschluss fassen.

Für jede Versammlung ist ein Protokollführer zu bezeichnen, der nicht Stockwerkeigentümer zu sein braucht. Das Protokoll ist vom Protokollführer und der Verwaltung, resp. einem an deren Stelle den Vorsitz führenden Stockwerkeigentümer zu unterzeichnen und den Eigentümern nach der Versammlung innert nützlicher Frist zuzustellen. Das Original wird von der Verwaltung aufbewahrt.

Art. 22 Beschlussfassung

Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit aller Stockwerkeigentümer mit der Mehrheit aller Anteile anwesend oder vertreten ist.

Wird dieses Quorum nicht erreicht, ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von dreissig Tagen seit der ersten stattfinden darf. Für die zweite Versammlung gilt kein Anwesenheitsquorum.

Jeder Stockwerkeigentümer kann seinen Anteil durch einen Dritten mittels schriftlicher Vollmacht vertreten lassen. Der Vertreter braucht nicht Stockwerkeigentümer zu sein.

Stockwerkeigentümer, die ihren Wohnsitz vorübergehend oder dauernd im Ausland haben, sind verpflichtet, einen ständigen Vertreter in der Schweiz zu ernennen und diesen Vertreter der Verwaltung unaufgefordert bekanntzugeben. Die Adresse des Vertreters gilt als Zustelldomizil.

Betreffen einzelne Beschlüsse nur das Haus A oder Haus B, sind nur die jeweiligen Stockwerkeigentümer der betroffenen Häuser stimmberechtigt. Art. 23 bis 25 gelten sinngemäss.

Art. 23 Einfache Mehrheit

Die Mehrheit der an der Eigentümerversammlung vertretenen Stockwerkeinheiten ist massgebend für sämtliche Beschlüsse, welche keine qualifizierte Mehrheit erfordern, insbesondere für

- a) die Genehmigung der Jahresrechnung über das abgelaufene Geschäftsjahr;
- b) die Entlastung der Verwaltung;
- c) die Genehmigung des Budgets für das neue Geschäftsjahr;
- d) die Beschlüsse über die Durchführung und Finanzierung der zur Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit nötigen Reparatur-, Unterhalts-, Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten, die

- über das Budget hinausgehen und nicht schon von der Verwaltung ihrer Dringlichkeit wegen von sich aus angeordnet werden mussten;
- e) die Wahl der Verwaltung;
 - f) die allfällige Wahl einer Revisionsstelle;
 - g) allfällige Wahl einer Delegation (eines Ausschusses) der Stockwerkeigentümer (siehe Art. 27);
 - h) den Beschluss, die Verwaltung zur Durchführung eines Prozesses zu ermächtigen (Aktiv- und Passivlegitimation).

Art. 24 Qualifizierte Mehrheit

Die Mehrheit aller Stockwerkeigentümer und die Mehrheit nach Anteilen sind massgebend für

- a) die Einleitung eines Prozesses auf Ausschluss eines Eigentümers i.S. von Art. 649 b ZGB;
- b) die Kündigung des Verwaltungsvertrages und die Abberufung der Verwaltung aus wichtigen Gründen;
- c) die Änderung des Verwaltungsreglements, mit Ausnahme der ausschliesslichen und alleinigen Benützungsrechte;
- d) bauliche Massnahmen, die wohl nützlich, aber nicht notwendig sind;
- e) wichtigere Verwaltungshandlungen i.S. von Art. 647 b ZGB.

Art. 25 Einstimmigkeit

Die Zustimmung aller Stockwerkeinheiten ist erforderlich für:

- a) Arbeiten oder Anschaffungen irgendwelcher Art, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung, der Bequemlichkeit des Gebrauchs oder der Ansehnlichkeit der Sache dienen (luxuriöse Aufwendungen);
- b) die Erteilung einer Bewilligung an Stockwerkeigentümer, die beim Ausbau ihrer Stockwerkeinheit gemeinschaftliches Eigentum tangieren (z.B. Mauerdurchbrüche);
- c) die Begründung oder Löschung von Grunddienstbarkeiten zulasten oder zugunsten der Gesamtliegenschaft;
- d) die Veräusserung von Teilen der unüberbauten Grundstückfläche zwecks Vornahme von Grenzbereinigungen sowie für öffentliche Bauten, bei welchen das Expropriationsrecht gegeben ist;
- e) die Aufhebung des Stockwerkeigentums.
- f) Begründung, Änderung und Aufhebung von ausschliesslichen und alleinigen Benützungsrechten.

Art. 26 Änderung des Begründungsaktes

Änderungen des Begründungsaktes bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar betroffenen Stockwerkeigentümer und der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer, die zugleich die Mehrheit aller Stockwerkeigentümer und die Mehrheit nach Anteilen vertreten (vgl. Art. 24).

Art. 27 Die Delegation (Ausschuss) der Stockwerkeigentümer

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer kann für die Dauer von zwei Jahren eine Delegation (einen Ausschuss) wählen, bestehend aus zwei Stockwerkeigentümern aus den Häusern A und B (je einen Stockwerkeigentümer aus jedem Haus).

Diese wird von der Verwaltung zur Beratung gemeinschaftlicher Angelegenheiten beigezogen. Insbesondere steht ihr auch die Vorberatung der Geschäfte der Eigentümerversammlung zu. Sie überprüft die Geschäftsführung der Verwaltung und stellt der Eigentümerversammlung Antrag über deren Genehmigung und über die Entlastung der Verwaltung.

Art. 28 Rechte und Pflichten der Verwaltung

Die Verwaltung hat die im Gesetz vorgeschriebenen Aufgaben zu erfüllen (Art. 712s und t ZGB).

Sie hat insbesondere auch die gewöhnlichen Verwaltungshandlungen i.S. von Art. 647a ZGB vorzunehmen.

Des Weiteren hat sie alle Unterhalts-, Renovations-, Wiederherstellungs-, Erneuerungs- und Sanierungsarbeiten gemäss Art. 647c ZGB zu veranlassen und zu überwachen, soweit dies zur Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen notwendig ist. Sie hat sich dabei an die Beschlüsse der Eigentümerversammlungen und an das Budget zu halten, ausgenommen bei dringenden Massnahmen zur Abwehr oder Beseitigung von Schädigungen.

Sie legt der Eigentümerversammlung alljährlich die Jahresrechnung und den Kostenvoranschlag vor.

Sie hat den Stockwerkeigentümern jederzeit über gemeinschaftliche Angelegenheiten Auskunft zu geben und ihnen Einblick in die entsprechenden Akten zu gewähren.

Die Verwaltung hat den oder die aus den Beiträgen der Stockwerkeigentümer zu äufnenden Erneuerungsfonds zu verwalten und die Gelder im Sinne des Gesetzes sicher, aber ertragbringend anzulegen.

Den gesamten Geldverkehr wickelt die Verwaltung über die Konten der Eigentümergemeinschaft bei Banken oder Post ab. Der Verwaltung obliegt die Führung aller Bücher und Register der Gemeinschaft, sowie die Ordnung und Aufbewahrung des gesamten Bestandes an Plänen, Akten und Büchern.

Für das Inkasso der Betriebskosten ist die Verwaltung im Sinne einer Generalvollmacht ermächtigt, gegebenenfalls die zur Erhältlichmachung gesetzlich vorgesehenen Schritte zu unternehmen. Namentlich gilt dies für Betreibungs- und Rechtsöffnungsbegehren sowie die Eintragung von Miteigentümergepfandrechten.

Die Verwaltung stellt den Hauswart an, entlohnt ihn und überwacht die Erfüllung aller Hauswartarbeiten.

Die Verwaltung ist nur gestützt auf einen entsprechenden Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung berechtigt und verpflichtet, einen Versammlungsbeschluss im Grundbuch anzumerken.

Art. 29 Allgemeine Ausschlussgründe

Ein Stockwerkeigentümer kann aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn er seine Pflichten gegenüber der Gemeinschaft gröblich verletzt, oder wenn er selber oder Personen, denen er den Gebrauch seiner Stockwerkeinheit oder einzelner Räume davon überlassen hat, sich gegenüber Eigentümern oder Bewohnern anderer Stockwerkeinheiten ein dermassen ungebührliches Betragen hat zuschulden kommen lassen, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann.

Art. 30 Spezielle Ausschlussgründe

Im Besonderen kann ein Ausschluss aus folgenden (nicht endgültig aufgezählten) Gründen erfolgen:

30.1.

Wenn ein Stockwerkeigentümer die Verpflichtung zur ordnungsgemässen Instandhaltung der ihm gehörenden Stockwerkeinheit dauernd und schwer verletzt, so dass darunter der bauliche Zustand der Liegenschaft leidet oder dessen äussere Erscheinung beeinträchtigt wird.

30.2.

Wenn er sich beharrlich der Vornahme von Wiederherstellungs- oder Erneuerungsarbeiten am gemeinschaftlichen Eigentum (Bauteilen und Einrichtungen) innerhalb seiner eigenen Stockwerkeinheit widersetzt.

30.3.

Wenn er für die Gemeinschaft oder einzelne Eigentümer nachteilige Änderungen am gemeinschaftlichen Grundstück oder gemeinschaftlichen Gebäudeteilen vorgenommen hat und sich der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands widersetzt oder sich weigert, den verursachten Schaden zu ersetzen.

30.4.

Wenn er oder ihm angehörige Personen ein friedliches Zusammenleben und nachbarschaftlichen Verkehr, wie es unter den Hausbewohnern nach Brauch und guter Sitte üblich ist, durch verletzendes, arglistiges, gewalttätiges oder anstössiges Verhalten unmöglich macht.

30.5.

Wenn er die wiederholten Aufforderungen des Verwalters oder eines sonstigen Vertreters der Ge-

meinschaft missachtet, Personen, denen er seine Stockwerkeinheit oder Teile davon zum Gebrauch überlassen hat, wegen ihres unerträglichen Verhaltens innert nützlicher Frist aus dem Haus zu entfernen (vgl. Art. 5 hiavor).

Art. 31 Verfahren

Der Ausschluss eines Stockwerkeigentümers aus der Gemeinschaft erfolgt durch richterliches Urteil auf Klage im ordentlichen Verfahren. Die Versammlung entscheidet gemäss Art. 24 lit. a hiavor über die Bewilligung an einen oder mehrere Eigentümer, das entsprechende Verfahren einzuleiten.

Erkennt der Richter auf Ausschluss des Beklagten, so verurteilt er ihn zur Veräusserung seines Anteils und ordnet für den Fall, dass der Anteil nicht binnen der gesetzlichen Frist veräussert wird, dessen öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften für die Zwangsversteigerung von Grundstücken an.

Art. 32 Anmerkung im Grundbuch

Dieses Reglement ist im Grundbuch angemerkt. Von den Versammlungen der Stockwerkeigentümer beschlossene Änderungen sind durch die Verwaltung nachtragen zu lassen.

Die Grundeigentümer melden dem Grundbuchamt Baden zur Eintragung auf allen Stockwerkeinheiten an:

Anmerkung des vorstehenden Reglements der Stockwerkeigentümergeinschaft

Baden, den 21. März 2013

Die Grundeigentümerin:

Hächler AG Immobilien:



Beilage:

Situationsplan Ebene 0 und Ebene 1