

Benutzungs- und Verwaltungsreglement

für die Stockwerkeigentumsverhältnisse an der Liegenschaft Langackerstrasse 15, Spreitenbach
(Hochhaus «Langacker», Spreitenbach)

Gesetzesgrundlage für dieses Reglement sind die seit dem 1. Januar 1965 rechtskräftigen Artikel des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über Miteigentum und Stockwerkeigentum

Art. 1 — Stockwerkeinheiten

Die im Anhang beigefügte Liste enthält zu jeder der 103 einzelnen Stockwerkeinheiten die zutreffende Wertquote in Promille.

Art. 2 — Sonderrecht

Das Sonderrecht eines jeden Stockwerkeigentümers hat alle Bauteile innerhalb seiner Stockwerkeinheit zum Gegenstand, welche beseitigt oder umgestaltet werden können, ohne daß dadurch der Bestand, die Festigkeit, die konstruktive Gliederung oder die äussere Gestalt des Gebäudes beeinträchtigt werden. Im besonderen sind Gegenstände des Sonderrechtes: die inneren Zwischenwände, soweit sie keine tragende Funktion haben; die Bodenbeläge, die Verkleidung der Wände und Decken, auch der gemeinschaftlichen; die Fenster und Türen, einschliesslich der Wohnungstüre; alle eingebauten Schränke; Küchen- und Sanitär-Einrichtungen; die Leitungen von ihren Abzweigungen an zu den einzelnen Räumen der Stockwerkeinheit, mit Ausnahme der Durchgangsleitungen. Soweit die Sicherheit, die Gebrauchsfähigkeit, die Zweckbestimmung oder das gute Aussehen der Liegenschaft nicht beeinträchtigt werden, kann jeder Stockwerkeigentümer seine Stockwerkeinheit baulich umgestalten. Mit den Arbeiten darf aber erst begonnen werden, wenn die Pläne von der Verwaltung genehmigt sind. Die Prüfung der Pläne, wozu die Verwaltung auch einen Architekten beiziehen kann, hat sich auf die allfällige Beeinträchtigung von Sicherheit, Gebrauchsfähigkeit und gutem Aussehen der Liegenschaft durch die vorgesehenen Bauten zu beschränken.

Art. 3 — Benutzungsbeschränkung

Die Stockwerkeinheiten (mit Ausnahme der Bastelräume) dürfen nur zu Wohnzwecken oder für ein stilles Gewerbe (z. B. Arzt- oder Anwaltspraxis, etc.) verwendet werden.

Art. 4 — Benutzungsfreiheit

In der Benutzung aller Räume seiner Stockwerkeinheit ist jeder 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.

Art. 5 — Bastelräume

Die Stockwerkeinheiten Nrn. 1a, 1b, 1c und 1d können von den jeweiligen Stockwerkeigentümern zu beliebigen Zwecken verwendet werden, soweit damit für die übrigen Stockwerkeigentümer keine Störung oder Beeinträchtigung verbunden ist. Die Eigentümer der Bastelräume sind verpflichtet, die je nach Art der Arbeit und Intensität der Nutzung notwendigen, zusätzlichen Schallschutzmassnahmen auf ihre Kosten zu treffen.

Art. 6 — Schranken der Benutzung

Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Art der Benutzung, wodurch die gemeinschaftlichen Bauteile beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt würden, der Wert oder das gute Aussehen des Hauses eine Einbuße erleiden oder andere Stockwerkeigentümer durch übermäßige Einwirkungen belästigt oder geschädigt würden.

Zum Beispiel ist es ihm untersagt, den ihm zu Sonderrecht zugewiesenen Bauteilen, wie Fenstern, Balkonen usw. durch Anbringen von Aufschriften, Reklamemovrichtungen oder durch die Art der Benutzung

eine äussere Erscheinung zu geben, welche das gute Aussehen des Hauses beeinträchtigt.

Art. 7 — Verbotene Tätigkeiten

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

Art. 8 — Instandhaltungspflicht des Stockwerkeigentümers

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

Art. 9 — Reparaturen

Der Stockwerkeigentümer hat den Vertretern und Beauftragten der Gemeinschaft den Zutritt zu seiner Stockwerkeinheit zum Zwecke der Feststellung und Behebung von Schäden sowie zu Erneuerungs- und Umbauarbeiten an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes zu gestatten. Die Inanspruchnahme seiner Stockwerkeinheit zu diesen Vorkehren soll mit möglichster Rücksicht und nicht zur Unzeit erfolgen.

Art. 10 — Verantwortlichkeit für Mitbewohner und Mieter

Der Stockwerkeigentümer ist der Gemeinschaft und jedem ihrer Glieder gegenüber verantwortlich für jede Störung und Beeinträchtigung, die verursacht wird durch Personen, 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 Kündigung oder gegebenenfalls durch Rücktritt aus wichtigen Gründen auflöse.

Art. 11 — Schranken der Gemeinschaftsbenutzung

Jeder Stockwerkeigentümer ist berechtigt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes, d. h. alle diejenigen Teile, die nicht im Sinne von Art. 2 als Sonderrechte ausgeschieden 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.

Art. 12 — Sonderbenutzungsrechte an gemeinschaftlichen Anlagen

1. Alle Wohnungseigentümer haben das ausschliessliche Benutzungsrecht eines Kellerabteils im 2. bzw. 1. Kellergeschoss.

Die Abteile sind im Aufteilungsplan mit den Nummern der Stockwerkeinheiten eingezeichnet, zu denen sie gehören.

Soweit sich die Abteile im Luftschutzkeller befinden, sind sie in Gefahrenzeiten der Stockwerkeigentümergeinschaft zur Verfügung zu halten und gegebenenfalls zu räumen.

2. Dem jeweiligen Eigentümer der Stockwerkeinheit Nr. 2 steht an der ihm gemäss gelber Einzeichnung im Aufteilungsplan zugewiesenen Gartenfläche ein ausschliessliches und alleiniges Benutzungsrecht zu.

Der zugewiesene Abschnitt darf vom Berechtigten nicht durch tote Einfriedigung eingezäunt werden. Er ist ordnungsgemäss zu unterhalten. Sofern der Berechtigte dieser Verpflichtung nicht nachkommt, ist die Verwaltung befugt, die erforderlichen Unterhaltsarbeiten auf Rechnung des betreffenden Eigentümers zu veranlassen.

3. Dem jeweiligen Eigentümer der Stockwerkeinheit Nr. 252 steht an der ihm gemäss gelber Einzeichnung im Aufteilungsplan zugewiesenen Dachterrasse ein ausschliessliches und alleiniges Benützungsrecht zu.
4. Die auf jedem zweiten Stockwerk liegenden Waschküchen mit sämtlichen dazu gehörenden Einrichtungen stehen den nachfolgenden Stockwerkeigentümern zur ausschliesslichen Benützung zur Verfügung:

Waschküche: Stockwerkeinheiten:

1. Stock	2, 11, 12, 13, 14, 21, 22, 23, 24
3. Stock	31, 32, 33, 34, 41, 42, 43, 44
5. Stock	51, 52, 53, 54, 61, 62, 63, 64
7. Stock	71, 72, 73, 74, 81, 82, 83, 84
9. Stock	91, 92, 93, 94, 101, 102, 103, 104
11. Stock	111, 112, 113, 114, 121, 122, 123, 124
13. Stock	131, 132, 133, 134, 141, 142, 143, 144
15. Stock	151, 152, 153, 154, 161, 162, 163, 164
17. Stock	171, 172, 173, 174, 181, 182, 183, 184
19. Stock	191, 192, 193, 194, 201, 202, 203, 204
21. Stock	211, 212, 213, 214, 221, 222, 223, 224
23. Stock	231, 232, 233, 234, 241, 242, 243, 244
25. Stock	251, 252

Die berechtigten Eigentümer haben allein für die Betriebskosten, den Unterhalt und den eventuellen Ausbau dieser Räume und Einrichtungen aufzukommen.

5. Dem jeweiligen Eigentümer der Stockwerkeinheit Nr. 2 steht an dem im Aufteilungsplan mit gelber Farbe eingezeichneten Parkplatz im Freien ein ausschliessliches und alleiniges Benützungsrecht zu.
6. Den jeweiligen Eigentümern der Stockwerkeinheiten Nrn. 1a, 1b, 1c und 1d steht am Vorraum zu diesen Stockwerkeinheiten ein ausschliessliches und alleiniges Benützungsrecht zu.
7. Diese Sonderbenützungsrechte sind nicht als Dienstbarkeiten im Grundbuch aufgenommen. Sie können nur mit Zustimmung der berechtigten Stockwerkeigentümer beschränkt oder aufgehoben werden.

Art. 13 — Parkplätze im Freien

Die im Aufteilungsplan schwarz eingezeichneten und mit «Besucher» markierten Parkplätze sind ausschliesslich für Besucher reserviert und stehen den einzelnen Stockwerkeigentümern nicht zur persönlichen Verfügung.

Art. 14 — Sorgfaltspflicht

In der Benützung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen, wie der Heizung, Warmwasseranlage, der Personenaufzüge, der Waschküchen, Wasch- und Trockenmaschinen, Wäschehänge usw., hat sich jeder Stockwerkeigentümer an die dafür aufgestellten besonderen Gebrauchsanweisungen zu halten, sich jeder übermäßigen oder unnötigen Beanspruchung zu enthalten und im Gebrauch Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen.

Art. 15 — Hausordnung

Die Verwaltung wird — soweit notwendig oder nützlich — ergänzende Vorschriften im Rahmen einer Hausordnung festlegen. Die Hausordnung kann durch Beschluß der Versammlung der Stockwerkeigentümer mit einfacher Mehrheit abgeändert werden.

Art. 16 — Schadenmeldung

Erlangt ein Stockwerkeigentümer von Gefahren Kenntnis, welche dem Grundstück, den Bauten darauf oder Einrichtungen darin drohen, so hat er sofort der Verwaltung Mitteilung zu machen. Greift die Verwaltung

nicht ein, so hat jeder Stockwerkeigentümer das Recht,

- a) von sich aus auf Kosten der Gesamtheit die Massnahmen zu ergreifen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache 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. 17 — Gemeinschaftliche Kosten

Gemeinschaftliche Kosten sind insbesondere:

1. Auslagen für den laufenden Unterhalt, für Reparaturen und Erneuerungen der Parkplätze, der Wege-, Spiel- und Grünanlagen, der gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen, sowie Lift, Entwässerungsanlagen und Prämien der gemeinschaftlichen Versicherungen, ebenso Strom- und Oelverbrauch für Heizung und Warmwasser usw.
2. Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungsarbeiten und Umbauten, einschliesslich der Beiträge für den Erneuerungsfonds.
3. Die den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegten öffentlich-rechtlichen Beiträge und Steuern.
4. Die Kosten der Verwaltungstätigkeit und des Hauswartes, insbesondere die Entschädigung, welche der Verwaltung gemäß Vereinbarung auszurichten ist.

Die Kosten werden in Form eines Betriebskostenanteils quartalsweise zum Voraus erhoben und auf die Stockwerkeigentümer verteilt. Die zur Anwendung gelangenden Aufteilungsschlüssel sind in Art. 20 festgelegt.

Die Schlußabrechnung wird nach Abschluß des Geschäftsjahres vorgenommen; Nachforderungen oder Rückvergütungen schuldet der, bzw. gehören dem Stockwerkeigentümer, der am Ende des betreffenden Geschäftsjahres im Grundbuch eingetragen ist.

Art. 18 — Kostentragung in Sonderfällen

Die Kosten des Unterhalts, der Reparaturen und des evtl. Ausbaus von gemeinschaftlichen Teilen und Einrichtungen, welche nur einem Teil der Stockwerkeigentümer offenstehen, werden unter den Stockwerkeigentümern dieser Gruppe verteilt.

Art. 19 — Erneuerungsfonds

Zur Verteilung der Kosten größerer Unterhaltsarbeiten auf mehrere Jahre wird ein Erneuerungsfonds geschaffen, über dessen Verwendung die Eigentümerversammlung beschließt.

Die Speisung dieses Fonds wird jährlich von der ordentlichen Generalversammlung für das nächste Geschäftsjahr festgelegt.

Der Fonds wie die Fondserträge gehören der Gemeinschaft. Die einbezahlten Beträge werden einem Stockwerkeigentümer, der seine Wohnung verkauft, nicht zurückbezahlt. Hingegen kann sich der Verkäufer seinen Anteil am Erneuerungsfonds vom Käufer vergüten lassen.

Art. 20 — Kostenverteilung

Die Verteilung der Kosten erfolgt je nach Kostenart, entweder gemäß Wertpromille oder gemäß m³ Rauminhalt der im Sondereigentum ausgeschiedenen Stockwerkeinheiten. In einzelnen Fällen werden die Kosten zu gleichen Teilen auf alle Stockwerkeigentumsanteile verteilt.

Kostenverteilung gemäß Wertpromille:

- Lift (Strom, Service, Unterhalt und Betreuung);
- allgemeiner Unterhalt, Reparaturen und Beitrag zum Erneuerungsfonds;
- Grundstückunterhalt (Spielanlagen, Bepflanzung, Wege, Straßen und Plätze usw.);
- Versicherungsprämien, Verwaltungshonorar, Hauswartlohn;
- Wasserzins, Kanalisationsgebühren;
- allgemeine Stromkosten, insbesondere für Beleuchtung;
- sowie alle übrigen, nicht speziell aufgeführten Kostenarten, es sei denn, das Gesetz oder die Ge-

neralversammlung verlangen eine andere Kostenverteilung.

Kostenverteilung gemäß m³ Rauminhalt:

— Heizungs- und Warmwasserkosten samt den damit verbundenen Strom-, Service-, Unterhalts- und Betreuungskosten.

Gleichmässige Kostenverteilung einheitlich für alle Wohnungen:

— Kehrichtabfuhr.

Art. 21 — Versicherung

Alle Gebäudeversicherungen sowie die Hauseigentümerschafts-Haftpflichtversicherung sind Sache der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer. Ein Stockwerkeigentümer, der seine Stockwerkeinheit mit ausserordentlichen Aufwendungen ausgebaut hat, muß, um die entsprechende Schadendeckung zu erlangen, einen zusätzlichen Prämienanteil entrichten oder auf eigene Rechnung zusätzliche Versicherungen abschließen.

Art. 22 — Träger der Verwaltung

Träger der Verwaltung ist eine von der Gemeinschaft zu bezeichnende natürliche oder juristische Person, die nachstehend als Verwaltung bezeichnet wird.

Art. 23 — Eigentümerversammlung und Stimmrecht

Die Eigentümerversammlung beschließt in allen Angelegenheiten der Gemeinschaft, soweit nicht durch Gesetz, Begründungsakt oder durch 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 vorgeschrieben sind.

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

Wird an einer Stockwerkeinheit oder an einzelnen Räumen derselben eine Nutznießung oder ein Wohnrecht begründet, so übt der Nutznießer oder Wohnberechtigter das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung aus, sofern nicht zwischen ihm und dem Eigentümer eine andere Regelung vereinbart ist.

Art. 24 — Ordentliche und außerordentliche Versammlungen

Die Eigentümerversammlung findet ordentlichweise einmal im Jahr statt, und zwar innert sechs Monaten nach Abschluß des Geschäftsjahres, welches jeweils am 30. Sept. eines Jahres endet.

Außerordentliche Versammlungen finden statt, so oft die Verwaltung es für nötig erachtet oder wenn ein Fünftel der Stockwerkeigentümer dies verlangt.

Art. 25 — Einberufung

Die Versammlung wird von der Verwaltung einberufen. Die Stockwerkeigentümer sind schriftlich unter Beachtung einer 14tägigen Frist einzuladen. Mit der Einladung hat die Verwaltung die Traktanden bekannt zu geben. Ergänzungen zur Traktandenliste sind ihr bis spätestens 10 Tage vor der Versammlung schriftlich einzureichen. Die Verwaltung hat diese Ergänzungen bis spätestens 5 Tage vor der Versammlung allen Stockwerkeigentümern zu eröffnen. Über Anträge, die nicht in der vorbeschriebenen Weise bekannt gemacht wurden, kann die Versammlung nicht Beschluß fassen.

Für jede Versammlung muss ein Protokollführer bezeichnet werden, der nicht Stockwerkeigentümer zu sein braucht. Das Protokoll ist nach erfolgter Genehmigung vom Protokollführer, von der Verwaltung als Vorsitzende bzw. von einem an deren Stelle den Vorsitz führenden Stockwerkeigentümer und einem stimmberechtigten Versammlungsteilnehmer zu unter-

zeichnen. Das Protokoll ist von der Verwaltung oder von dem den Vorsitz führenden Stockwerkeigentümer aufzubewahren.

Art. 26 — Beschlußfähigkeit

Die Versammlung ist beschlußfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeinheiten mit der Hälfte aller Anteile vertreten ist.

Wird dieses Quorum nicht erreicht, so ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von zehn Tagen seit der ersten stattfinden darf.

Die zweite Versammlung ist beschlußfähig, wenn der dritte Teil aller Stockwerkeinheiten vertreten ist.

Jeder Stockwerkeigentümer kann seinen Anteil durch einen Dritten mittels schriftlicher Vollmacht vertreten lassen.

Stockwerkeigentümer, die ihren Wohnsitz im Ausland haben, haben einen ständigen Vertreter im Inland zu ernennen und diesen Vertreter der Verwaltung bekannt zu geben.

Art. 27 — Einfache Mehrheit der Anwesenden

Die Mehrheit der an der Versammlung vertretenen Stockwerkeinheiten ist maßgebend für sämtliche Beschlüsse, welche keine qualifizierte Mehrheit erfordern, insbesondere für:

- a) die Genehmigung des Geschäftsberichtes und der Jahresrechnung über das abgelaufene Geschäftsjahr;
- b) die Genehmigung des Budgets für das neue Geschäftsjahr;
- c) die Entlastung der Verwaltung;
- d) die Beschlüsse über die Durchführung der zur Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit des Grundstückes und des Gebäudes nötigen Unterhalts-, Reparatur- und Erneuerungsarbeiten, die über das Budget hinausgehen und von der Verwaltung wegen ihrer Dringlichkeit nicht schon von sich aus angeordnet werden mußten;
- e) die Wahl der Verwaltung;
- f) die allfällige Wahl einer Delegation von Stockwerkeigentümern (siehe Art. 33);
- g) den Beschluß, die Verwaltung zur Durchführung eines Prozesses zu ermächtigen (vorbehalten bleibt Art. 28);
- h) gewöhnliche Verwaltungshandlungen, sofern keine Verwaltung bestellt ist.

Art. 28 — Einfache Mehrheit aller und nach Anteilen

Die Mehrheit aller Stockwerkeinheiten und die Mehrheit nach Anteilen sind maßgebend für:

- a) Aenderung des Verwaltungsreglementes (vorbehaltenlich Art. 29);
- b) Einleitung eines Prozesses auf Ausschließung eines Stockwerkeigentümers im Sinne von ZGB Art. 649 b;
- c) die Kündigung des Verwaltungsvertrages und die Abberufung der Verwaltung aus wichtigen Gründen;
- d) bauliche Maßnahmen, die nützlich aber nicht notwendig sind;
- e) wichtigere Verwaltungshandlungen im Sinne von Art. 647 b, wozu auch die Beschlussfassung über eine gegenüber der bestehenden andere Nutzungsart gemeinschaftlicher Räume und Grundstückteile gehört;
- f) die Begründung oder Löschung von Grunddienstbarkeiten zu Lasten oder zu Gunsten der Gesamtliegenschaft;
- g) die Veräußerung von Teilen der unüberbauten Grundstücksfläche zwecks Vornahme von Grenzbereinigungen sowie für öffentliche Bauten, bei welchen das Expropriationsrecht gegeben ist.

Art. 29 — Einstimmigkeit

Die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ist erforderlich für:

Arbeiten irgendwelcher Art, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung, der Bequemlichkeit des Gebrauches oder der Ansehnlichkeit der Sache dienen (luxuriöse Aufwendungen);

Art. 30 — Änderung des Begründungsaktes

Die Änderung des Begründungsaktes sowie jener Teile des Reglements, welche im Begründungsakt enthalten sind, kann nur mit Zustimmung von 80% der Stockwerkeinheiten sowie der allenfalls in ihren eigenen Rechten unmittelbar betroffenen Stockwerkeigentümer beschlossen werden.

Art. 31 — Schriftliche Beschlussfassung

Die Stockwerkeigentümer können bei Einstimmigkeit durch schriftliche Erklärung aller Stockwerkeigentümer ohne Versammlung Beschluss fassen.

Art. 32 — Beschlußfassung über gemeinschaftliche Räume

Beschlüsse im Sinne von Art. 647 a—d ZGB über die Benützung, den Unterhalt und den Ausbau der in Art. 12, Abs. 4 und 6 erwähnten Räume und ihrer Einrichtungen — mit Ausnahme von Wiederaufbauarbeiten — werden von der Versammlung der berechtigten Stockwerkeigentümer mit der Mehrheit der Stockwerkeigentümer und der Mehrheit der Mit-eigentumsanteile gefasst. Für die Einberufung und die Beschlussfassung solcher Versammlungen gelten Art. 25, 29 und 31 dieses Reglementes analog.

Art. 33 — Der Ausschuß der Stockwerkeigentümer

Die Eigentümerversammlung kann einen Ausschuß, bestehend aus einem oder mehreren Stockwerkeigentümern, für ein bis zwei Jahre wählen. Dieser wird von der Verwaltung zur Betreuung wichtiger Angelegenheiten herangezogen. Ihm steht insbesondere die Vorberatung der Geschäfte der Eigentümerversammlung zu. Er überprüft die Geschäftsführung der Verwaltung und stellt der Eigentümerversammlung Antrag über deren Genehmigung und über die Entlastung der Verwaltung. Sofern die Verhältnisse es erfordern, können auch mehrere Ausschüsse mit gesonderten Aufgabenbereichen gebildet werden.

Art. 34 — Die Verwaltung

Mit der Verwaltung ist bis 30.9.1983 die Park-Verwaltungs AG in Baden betraut. Der Verwaltungsvertrag verlängert sich jeweils um fünf Jahre, wenn er nicht ein Jahr vor Ablauf gekündigt wird. Die Verwaltung kann bei Vorliegen wichtiger Gründe abberufen werden. Liegen die wichtigen Gründe nicht bei ihr selbst, so bleiben ihr Schadenersatzansprüche jeder Art vorbehalten. Lehnt die Eigentümerversammlung die Abberufung der Verwaltung aus wichtigen Gründen ab, so kann jeder Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist die richterliche Abberufung und Ersetzung verlangen.

Art. 35 — Rechte und Pflichten der Verwaltung

Die Verwaltung hat die im Gesetz umschriebenen Aufgaben zu erfüllen (Art. 712 s und t ZGB). Sie hat insbesondere die gewöhnlichen Verwaltungshandlungen im Sinne von Art. 647 a ZGB vorzunehmen. Des weiteren hat sie alle Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten im Sinne von Art. 647 c ZGB zu veranlassen und zu überwachen, soweit dies für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Anlagen nötig ist. Vorbehältlich der dringlichen Maßnahmen zur Abwehr oder Beseitigung von Schädigungen hat sie sich dabei an das Budget zu halten. Sie ist verpflichtet, die Garantiewerke zu veranlassen und deren Ausführung zu überwachen. Sie hat der Eigentümerversammlung alljährlich einen Bericht über die Geschäftsführung zu erstatten und die Jahresrechnung sowie ein Budget vorzulegen.

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

Die Verwaltung hat den aus den Beiträgen der Stockwerkeigentümer zu äufnenden Erneuerungsfonds zu verwalten.

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

Die Verwaltung stellt den Hauswart an und überwacht die ordnungsgemäße Erfüllung aller Hauswartaufgaben.

Art. 36 — Allgemeine Ausschlußgründe

Ein Stockwerkeigentümer kann aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn er seine Pflichten gegenüber der Gemeinschaft gröblich und fortgesetzt verletzt oder wenn er selber oder Personen, denen er den Gebrauch seiner Stockwerkeinheit oder einzelner Räume derselben überlassen hat, oder für die er einzustehen 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. 37 — Spezielle Ausschlußgründe

Im besonderen kann ein Ausschluß aus folgenden Gründen erfolgen:

1. wenn der Stockwerkeigentümer die Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Instandhaltung der ihm gehörenden Stockwerkeinheit dauernd und schwer verletzt, so daß darunter der bauliche Zustand des Hauses leidet oder dessen äußere Erscheinung beeinträchtigt wird;
2. wenn er sich beharrlich der Vornahme von Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten an gemeinschaftlichen Bauteilen und Einrichtungen innerhalb seiner eigenen Stockwerkeinheit widersetzt;
3. wenn er für die Gemeinschaft oder für einzelne Stockwerkeigentümer nachteilige Änderungen an gemeinschaftlichen Grundstück- oder Gebäudeteilen vorgenommen hat und sich der Wiederherstellung des rechtmäßigen Zustandes widersetzt oder sich weigert, den verursachten Schaden zu ersetzen;
4. wenn er oder ihm angehörige Personen ein friedliches Zusammenleben und einen nachbarlichen Verkehr, wie er unter Hausgenossen nach Brauch und guter Sitte üblich ist, durch verletzendes, gewalttätiges, arglistiges oder anstößiges Verhalten unmöglich machen;
5. wenn er die wiederholte Aufforderung des Verwalters oder eines sonstigen Vertreters der Gemeinschaft mißachtet, Personen, denen er seine Stockwerkeinheit oder Teile derselben zum Gebrauch überlassen hat, wegen ihres unerträglichen Verhaltens innert nützlicher Frist aus dem Hause zu entfernen (vergl. Art. 10).

Art. 38 — Verfahren

Der Ausschluß eines Stockwerkeigentümers erfolgt durch richterliches Urteil auf Klage im ordentlichen Verfahren, welche mit der einfachen Mehrheit aller übrigen Stockwerkeinheiten nach Stimmen und Anteilen beschlossen wird (vergl. Art. 28). 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 angesetzten Frist veräußert wird, dessen öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die Zwangsversteigerung von Grundstücken an.

Dieses Verwaltungsreglement ist im Grundbuch angemerk.