

REGLEMENT

für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer der Liegenschaft  
Röthenbach-Grundbuchblatt Nr. 422 "Mehrzweckgebäude Hübeli"

A. AUFTEILUNG DES EIGENTUMSArt. 1Gegenstand des Stockwerkeigentums

An der Liegenschaft, Röthenbach-Grundbuchblatt Nr. 422, besteht Stockwerkeigentum im Sinne von Art. 712ff des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGE).

Art. 2Aufteilung der Liegenschaft

Gemäss Begründungsakt von Stockwerkeigentum ist die Liegenschaft aufgeteilt in folgende Stockwerkeigentumsanteile

1. Grundbuchblatt Nr. 1052Untergeschoss

Lagerraum, Garagen, Garderoben und Duschen 1 und 2, WC-Anlagen, Putzraum, Keller-Wohnung.

Feuerwehrmagazin mit Schlauchtröckne und Magazin 3.

Zivilschutzanlage mit Schutzräumen 1 bis 4, Waschraum, Schleuse und Reinigung, Militärküche, Magazine 1 und 2 sowie Holz- und Containerraum.

Erdgeschoss

Turnhalle mit Geräteraum, Invaliden-WC, Dusche, Sanität und Lehrergarderobe sowie Putzraum.

Obergeschoss und Dachgeschoss

5-Zimmer-Wohnung mit Wohn- und Cheminéezimmer, Schlafzimmer, Zimmer I, Zimmer II, Küche und Essecke, Bad/WC, Dusche/WC, Entrée und Réduit, Treppe und Gang, 3 Estrichräumen sowie Terrasse und Balkon.

Turnhallengalerie und Abstellräume mit Ausnahme von Abstellraum Nr.

Diese Räume sind in den Plänen mit roter Farbe gekennzeichnet und weisen eine Wertquote von 7627/10000 auf (76,27 %).

2. Grundbuchblatt Nr. 1053

Untergeschoss

Archiv.

Erdgeschoss

Kirchgemeindesaal, Teeküche, Magazin und Wendeltreppe zur Jugendstube.

Obergeschoss und Dachgeschoss

Abstellraum (über Turnhallengalerie).

Obergeschoss und Dachgeschoss

Jugendstube mit Disponibel und Zugang über Wendeltreppe.

Diese Räume sind in den Plänen mit blauer Farbe gekennzeichnet und weisen eine Wertquote von 2373/10000 auf (23,73 %).

Die Aufteilung des Gebäudes ergibt sich im einzelnen aus den Aufteilungsplänen, die Bestandteil der Begründungserklärung sind.

Art. 3

Teile des Sonderrechtes

Das Sonderrecht umfasst die zum betreffenden Stockwerk gehörenden Räume und Einrichtungen. Lage und Grösse der Räume ergeben sich aus der Begründungserklärung und den Aufteilungsplänen.

Gegenstand des Sonderrechtes sind insbesondere

1. die inneren Zwischenwände, soweit sie keine tragende Funktion haben
2. die Fussböden, deren Beläge und der Deckenputz
3. die Verkleidung der Wände gegen die im Sonderrecht stehenden Räume
4. die Türen zwischen und zu den im Sonderrecht stehenden Räumen sowie alle zu den Räumen der Stockwerkeinheit führenden Eingangstüren

5. die Küchen-, Bade- und Toiletteneinrichtungen sowie ähnliche Einrichtungen die in den zu Sonderrecht ausgestalteten Räumen installiert sind (z. B. Schlauchtröckne etc).
6. die Leitungen von ihren Abzweigungen von der gemeinschaftlichen Leitung an
7. die Rolläden und die Balkonsonnenstoren (sofern vorhanden)
8. die Fenster in den Wänden der zur Sondernutzung ausgeschiedenen Räume

#### Art. 4

##### Gemeinschaftliche Teile

Zu den gemeinschaftlichen Teilen gehören insbesondere

1. der Grund und Boden der Liegenschaft
2. die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind
3. alle Teile, welche die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen
4. alle Anlagen und Einrichtungen, die auch den anderen Stockwerkeigentümern oder mehreren davon für die Benützung der Räume dienen, gleichgültig ob sich diese innerhalb oder ausserhalb der Räume befinden, an denen Sonderrecht besteht.

Folgende Räume sind ebenfalls gemeinschaftlich

##### Untergeschoss

Abwart, Sanitärverteiler, Lüftungszentrale, Speicher, Heizung  
Oeltank, Wärmepumpe

##### Erdgeschoss

Eingang, Windfang, Halle/Garderobe, Terrasse, Wendeltreppe zu  
Jugendstube

Gemeinschaftlich ist ferner der Anteil am vorhandenen Heizmaterial.

3. Für die Mitbenützung der formell im Sonderrecht stehenden WC-Anlagen im Untergeschoss und des Invaliden-WC im Erdgeschoss wird auf Ziffer VI der Begründungserklärung verwiesen (Dienstbarkeitserrichtungen).

## B. BENUTZUNG IM SONDERRECHT STEHENDER RÄUME UND EINRICHTUNGEN

### Art. 5

#### Grundsatz

In der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung der eigenen Räume ist jeder Stockwerkeigentümer frei, soweit dies mit den gleichen Rechten jedes andern Stockwerkeigentümers und den Interessen der Gemeinschaft vereinbart werden kann und dieses Reglement keine Einschränkungen enthält.

Innerhalb des Stockwerkes 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.

### Art. 6

#### Beschränkung des Nutzungsrechtes

Dem Stockwerkeigentümer ist jede Nutzung oder Veränderung der Räume seines Stockwerkes verboten, wodurch gemeinschaftliche Bauteile beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden, der Wert oder das gute Aussehen des Hauses leidet, oder andere Benutzer und Bewohner durch übermässige Einwirkung belästigt oder geschädigt werden können.

### Art. 7

#### Zweckbestimmung

Die Stockwerke dürfen nur zu den in der Begründungserklärung und in diesem Reglement umschriebenen Zwecken verwendet werden.

Eine andere Verwendung, insbesondere zu gewerblichen Zwecken, bedarf eines Beschlusses der Stockwerkeigentümer gemäss Art. 26 und Art. 27 hienach.

Art. 8

Zutrittsrecht und Duldung von Arbeiten

Der Stockwerkeigentümer hat dem Verwalter und andern Beauftragten der Gemeinschaft Zutritt und Aufenthalt in seinen Räumen zum Zwecke der Feststellung und Behebung von Schäden und zur Vornahme von Erneuerungsarbeiten und Umbauarbeiten am Gebäude zu gestatten. Die Räume des Stockwerkeigentümers sollen mit möglichster Rücksicht und nicht zur Unzeit beansprucht werden.

Art. 9

Haftung der Benützer des Stockwerkes

Der Stockwerkeigentümer haftet der Gemeinschaft dafür, dass die Gemeinschaftsordnung auch durch alle Benutzer seiner Stockwerkeinheit beachtet wird.

C. BENUTZUNG GEMEINSCHAFTLICHER TEILE UND EINRICHTUNGEN

Art. 10

Allgemeine Benutzung

Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes, sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen zu benützen, soweit dies mit dem gleichen Recht des anderen und dessen Benutzer und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.

Nicht gestattet ist namentlich

1. in gemeinschaftlichen Teilen irgendwelche Gegenstände zu lagern oder abzustellen, die die Benutzung der gemeinschaftlichen Teile beeinträchtigen oder der guten Ordnung nachteilig sein könnten.

2. Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes vorzunehmen.

Art. 11

Hausordnung

Nähere Vorschriften über die Benutzung der gemeinschaftlichen Räume und Einrichtungen enthält die Hausordnung. Diese kann durch Beschluss der Stockwerkeigentümer gemäss Art. 26 und Art. 27 hienach abgeändert werden. Die Hausordnung ist auch für Personen verbindlich, denen der Stockwerkeigentümer die im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen zur Benutzung überlassen hat.

D. KOSTEN FUER VERWALTUNG UND UNTERHALT DER GEMEINSCHAFTLICH BENUTZTEN TEILE

Art. 12

Gemeinschaftliche Kosten

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

Solche gemeinschaftliche Kosten sind insbesondere

1. die Kosten für den laufenden Unterhalt, Reinigung, Instandstellung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen
2. die Kosten des Betriebes der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen
3. öffentlich-rechtliche Beiträge und Steuern, soweit sie den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegt sind
4. Prämien für die Versicherung des Gebäudes gegen Feuer- und Wasserschaden und für die Haftung als Werkeigentümer etc.
5. die Kosten der Verwaltung, insbesondere die Entschädigung des Verwalters
6. die Entschädigung an den Hauswart

Art. 13

Verteilungsgrundsatz

Soweit keine abweichende Ordnung getroffen ist, werden die Kosten von den Stockwerkeigentümern im Verhältnis ihrer Wertquoten getragen.

Ein Stockwerkeigentümer, der durch Umstände, die auf sein Verhalten zurückgehen, die gemeinschaftlichen Lasten erhöht, hat für die daraus erwachsenden Aufwendungen alleine aufzukommen.

Art. 14

Abweichungen vom Verteilungsgrundsatz

Die Kosten für Betrieb, Unterhalt und Erneuerung von gemeinschaftlichen Teilen und Einrichtungen, die nicht beiden Stockwerkeigentümern im gleichen Masse dienen, sind im Verhältnis der Interessen zu verteilen.

Für die untenstehenden Kosten wird der Anteil der Kirchgemeinde wie folgt festgelegt:

Abwart	15 %
Heizung, Wärmepumpe und Oel	16 %
Wasser	15 %
Gebäudeversicherung	25 %
Wasserschadenversicherung	25 %

Für Strom wurden separate Zähler installiert. Ferner ist die Versicherung des Mobiliars Sache der einzelnen Stockwerkeigentümer.

Art. 15

Erneuerungsfonds

Auf die Bildung eines Erneuerungsfonds wird verzichtet. Anfallende Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten sind von Fall zu Fall direkt auf die beiden Stockwerkeigentümer zu verteilen und allenfalls zu bevorschussen.

## E. UNTERHALT, UMBAU UND ERNEUERUNG

### Art. 16

#### Versicherung

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 durch ausserordentliche Aufwendungen baulich ausgestaltet hat, ist zur Leistung eines zusätzlichen Prämienanteils verpflichtet, wenn er nicht eine Zusatzversicherung auf eigene Rechnung abschliesst. Die Verwaltungskommission beschliesst, welche Gefahren zu versichern sind.

### Art. 17

#### Dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten

Die Gemeinschaft hat alle für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft notwendigen Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten vornehmen zu lassen. Diese wurden durch die Verwaltungskommission oder einem von ihr beauftragten Verwalter angeordnet.

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.

## F. DIE VERWALTUNG

### Art. 18

#### Organe

Organe der Verwaltung sind

1. die Versammlung der Stockwerkeigentümer, d. h. die durch je 2 Vertreter der beiden Stockwerkeigentümer gebildete Verwaltungskommission
2. die Verwaltungskommission kann einen Verwalter einsetzen.

#### Art. 19

##### Die Verwaltungskommission

Die Verwaltungskommission wird auf Begehren eines oder beider Stockwerkeigentümer einberufen, sooft es die Geschäfte erfordern.

Es soll grundsätzlich nach Lösungen gesucht werden, denen beide Stockwerkeigentümer zustimmen können (Einstimmigkeitsprinzip). Es wird deshalb darauf verzichtet, davon abweichende Entscheidungsregeln aufzustellen. Vorbehalten bleiben die gesetzlichen Bestimmungen über die notwendigen und dringlichen Verwaltungshandlungen (Art. 712 g in Verbindung mit Art. 647 b + c ZGB).

Es ist Sache der betreffenden Kommissionsmitglieder, für Beschlüsse, die ihre Zuständigkeit übersteigen, die erforderlichen Genehmigungen durch andere Gremien vorzubehalten.

#### Art. 20

##### Der Verwalter

Ein allfälliger Verwalter übt seine Tätigkeit im Rahmen der ihm von der Verwaltungskommission ausdrücklich oder stillschweigend übertragenen Kompetenzen aus.

Es ist möglich, für verschiedene Teilbereiche verschiedene Personen einzusetzen, wobei durch klare Kompetenzaufteilung dafür zu sorgen ist, dass keine "Ueberschneidungen" möglich sind.

G. AENDERUNG IM BESTAND DER STOCKWERKEIGENTUEMER

Art. 21

Veräußerung und Belastung

Das Stockwerkeigentum ist veräußerlich unter Vorbehalt des Vorkaufsrechtes in Art. 22 hienach. Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, seinen Stockwerkanteil beliebig zu belasten.

Art. 22

Vorkaufsrecht

Den Stockwerkeigentümern steht ein Vorkaufsrecht gegenüber Dritten zu, die ein Stockwerk erwerben. Dieses Vorkaufsrecht ist im Grundbuch auf den beiden Stockwerkeigentümerparzellen vorgemerkt.

H. VERSCHIEDENES

Art. 23

Anmeldung

Dieses Reglement über die Benutzung und Verwaltung ist im Grundbuch angemerkt. Der Verwalter ist gehalten, für die Anmerkung aller Aenderungen des Reglementes besorgt zu sein.

Art. 24

Abänderung

Dieses Reglement kann jederzeit durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer abgeändert werden. Dazu bedarf es der ausdrücklichen Zustimmung beider Stockwerkeigentümer.

Art. 25

Gesetzliche Bestimmungen

Soweit dieses Reglement nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über das Stockwerkeigentum (Art. 712a ff) und über das einfache Miteigentum (Art. 647 ff). Für die Versammlung der Stockwerkeigentümer bzw. die Verwaltungskommission finden ergänzend die Vorschriften über die Organe des Vereins (Art. 64 ff ZGB) Anwendung.

Röthenbach, den 15. August 1985

Für die Stockwerkeigentümer:

H. Jung

L. Müller

R. Witter

H. Graf