

# **Reglement**

für die

## **Stockwerkeigentümergeinschaft**

**Haus Schützenheimweg 22, 6012 Obernau  
Gebäude Nr. 4373**

**auf Grundstück Nr. 6136 GB Kriens**

## INHALTSVERZEICHNIS

### **A. Aufteilung des Stockwerkeigentums**

1.	Gegenstand des Stockwerkeigentums	Seite	4
2.	Stockwerkeinheiten	Seite	4
3.	Änderung der Wertquoten	Seite	5
4.	Umschreibung des Sonderrechtes	Seite	6
5.	Gemeinschaftliches Eigentum	Seite	6
6.	Grundbuchliche Eintragungen	Seite	7

### **B. Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen**

7.	Zweckbestimmung	Seite	7
8.	Benutzungsfreiheit	Seite	7
9.	Beschränkung des Nutzungsrechts	Seite	7
10.	Unterhaltungspflicht an Stockwerkeinheiten	Seite	8
11.	Zutrittsrecht zu den Stockwerkeinheiten	Seite	8
12.	Verantwortlichkeit für die Bewohner der Stockwerkeinheit	Seite	9
13.	Vermietung und Überlassung von Stockwerkeinheiten an Dritte	Seite	9
14.	Störungen und Beeinträchtigungen des Wohnwertes	Seite	9

### **C. Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen**

15.	Benutzung im Allgemeinen	Seite	9
16.	Ausschliessliche Benutzungsrechte	Seite	10
17.	Ausübung der ausschliesslichen Benutzungsrechte	Seite	10
18.	Hausordnung	Seite	11

### **D. Kosten für die Verwaltung und den Unterhalt der gemeinschaftlich benutzten Teile**

19.	Gemeinschaftliche Kosten	Seite	11
20.	Photovoltaikanlagen und Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV)	Seite	12
21.	Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten	Seite	13
22.	Einzug der Beiträge	Seite	13
23.	Erneuerungsfonds	Seite	14
24.	Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten	Seite	14

### **E. Unterhalt, Umbau und Erneuerung des Gebäudes**

25.	Versicherungen	Seite	14
26.	Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungskosten	Seite	14
27.	Nützliche Änderungen an der Liegenschaft	Seite	15
28.	Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen	Seite	15

### **F. Verwaltung**

29.	Träger der Verwaltung	Seite	15
30.	Geschäftsjahr	Seite	16
31.	Versammlung der Stockwerkeigentümer	Seite	16
32.	Einberufung der Stockwerkeigentümerversammlung	Seite	16
33.	Beschlussfähigkeit der Stockwerkeigentümerversammlung	Seite	17

34. Ausübung des Stimmrechts	Seite	17
35. Beschlussfassung	Seite	17
36. Verwalter	Seite	18
37. Abberufung des Verwalters	Seite	18
38. Aufgaben des Verwalters	Seite	18
39. Rekurse gegen Verfügungen des Verwalters	Seite	19

#### **G. Änderungen im Bestand der Stockwerkeigentümer und Aufhebung des Stockwerkeigentums**

40. Handänderungen	Seite	19
41. Ausschlussgründe	Seite	19
42. Aufhebung des Stockwerkeigentums	Seite	20
43. Gesetzliche Vorschriften	Seite	20
44. Anmerkung	Seite	20

## A. Aufteilung des Stockwerkeigentums

### Art. 1 Gegenstand des Stockwerkeigentums

Das Grundstück Nr. 6136 GB Kriens mit dem Wohnhaus Schützenheimweg 22 ist gemäss Art. 712a ff. ZGB zu Stockwerkeigentum mit 10 Stockwerkeinheiten ausgestaltet.

Jede Stockwerkeinheit bildet einen Miteigentumsanteil, mit dem das Sonderrecht verbunden ist, bestimmte Teile des Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen.

### Art. 2 Stockwerkeinheiten

1. Das Grundstück Nr. 6136 GB Kriens weist gemäss Eintrag im Grundbuch die folgenden Stockwerkeinheiten auf:

GB-Nr.	StWE-Nr.	Wertquote	<b>Beschreibung des Stockwerkes und der im Sonderrecht stehenden Räume</b>
14161	22.92	139/1000	Miteigentum an Grundstück Nr. 6136 Sonderrecht an der 3 ½-Zimmerwohnung im Erdgeschoss lt. Plan Erdgeschoss und am Kellerraum im Kellergeschoss lt. Plan Kellergeschoss im Gebäude Nr. 4373 mit nachtblauer Farbe bezeichnet
14162	22.93	144/1000	Miteigentum an Grundstück Nr. 6136 Sonderrecht an der 3 ½-Zimmerwohnung im Erdgeschoss lt. Plan Erdgeschoss und am Kellerraum im Kellergeschoss lt. Plan Kellergeschoss im Gebäude Nr. 4373 mit pastellblauer Farbe bezeichnet
14163	22.94	135/1000	Miteigentum an Grundstück Nr. 6136 Sonderrecht an der 4 ½-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss lt. Plan 1. Obergeschoss und am Kellerraum im Kellergeschoss lt. Plan Kellergeschoss im Gebäude Nr. 4373 mit violettgrauer Farbe bezeichnet
14164	22.95	140/1000	Miteigentum an Grundstück Nr. 6136 Sonderrecht an der 4 ½-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss lt. Plan 1. Obergeschoss und am Kellerraum im Kellergeschoss lt. Plan Kellergeschoss im Gebäude Nr. 4373 mit flieder Farbe bezeichnet
14165	22.96	93/1000	Miteigentum an Grundstück Nr. 6136 Sonderrecht an der 3 ½-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss lt. Plan 2. Obergeschoss und am Kellerraum im Kellergeschoss lt. Plan Kellergeschoss im Gebäude Nr. 4373 mit enzianblauer Farbe bezeichnet

14166	22.97	138/1000	Miteigentum an Grundstück Nr. 6136 Sonderrecht an der 4 ½-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss lt. Plan 2. Obergeschoss und am Kellerraum im Kellergeschoss lt. Plan Kellergeschoss im Gebäude Nr. 4373 mit hellblauer Farbe bezeichnet
14167	22.98	86/1000	Miteigentum an Grundstück Nr. 6136 Sonderrecht an der 3 ½-Zimmerwohnung im Dachgeschoss lt. Plan Dachgeschoss und am Kellerraum im Kellergeschoss lt. Plan Kellergeschoss im Gebäude Nr. 4373 mit taubenblauer Farbe bezeichnet
14168	22.99	123/1000	Miteigentum an Grundstück Nr. 6136 Sonderrecht an der 4 ½-Zimmerwohnung im Dachgeschoss lt. Plan Dachgeschoss und am Kellerraum im Kellergeschoss lt. Plan Kellergeschoss im Gebäude Nr. 4373 mit himmelblauer Farbe bezeichnet
14169	22.1	1/1000	Miteigentum an Grundstück Nr. 6136 Sonderrecht am Disporaum 22.1 im Kellergeschoss lt. Plan Kellergeschoss im Gebäude Nr. 4373 mit kobaltblauer Farbe bezeichnet
14170	22.2	1/1000	Miteigentum an Grundstück Nr. 6136 Sonderrecht am Disporaum 22.2 im Kellergeschoss lt. Plan Kellergeschoss im Gebäude Nr. 4373 mit lilier Farbe bezeichnet
Total Wertquoten 1000/1000			

2. Die Aufteilung der Gebäude sowie die Lage und Grösse der einzelnen Stockwerkeinheiten und der dazugehörenden Nebenräume sowie der ausschliesslichen Benutzungsrechte ergibt sich im Einzelnen aus den Aufteilungsplänen, wie sie Bestandteil des Stockwerkbegründungsaktes bilden.
3. Das Sonderrecht ist auf den Plänen vollfarblich, ausschliessliche Benutzungsrechte (Sondernutzungsrechte) sind gleichfarblich schraffiert. Das gemeinschaftliche Eigentum ist in den beim Grundbuchamt eingereichten Plänen farblich nicht besonders gekennzeichnet.

### **Art. 3 Änderung der Wertquoten**

1. Änderungen der Wertquoten bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer. Gleiches gilt für Änderungen in der Zuteilung einzelner Räume zu Sonderrecht; ebenso die Aufteilung oder Zusammenlegung von Stockwerken.
2. Die Umwandlung gemeinschaftlicher Teile zu Sonderrecht oder zu ausschliesslichen Benutzungsrechten bedarf der Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer.

3. Jeder Stockwerkeigentümer hat Anspruch auf Berichtigung der Wertquoten, wenn sie aus Irrtum unrichtig festgesetzt oder infolge baulicher Veränderungen des Gebäudes oder dessen Umgebung unrichtig geworden sind.

#### **Art. 4 Umschreibung des Sonderrechtes**

1. Das Sonderrecht jedes Stockwerkeigentümers umfasst die zur betreffenden Stockwerkeinheit gehörenden Räume, Einrichtungen und Bauteile, welche beseitigt oder umgestaltet werden können, ohne dass dadurch der Bestand, die Festigkeit, die konstruktive Gliederung, die äussere Gestaltung des Gebäudes oder die Sonderrechte und ausschliesslichen Benutzungsrechte der anderen Stockwerkeigentümer beeinträchtigt werden.
2. Gegenstand des Sonderrechtes sind insbesondere:
  - a) die inneren Zwischenwände, soweit diese keine tragende Funktion haben;
  - b) die Fussböden und Decken, mit Ausnahme der rohen Betondecken, der Unterlagsböden und Isolationen;
  - c) die Verkleidung der Wände, welche die Stockwerkeinheit bzw. die Nebenräume umschliesst;
  - d) Türen (ausgenommen diejenigen gegen gemeinschaftliche Teile);
  - e) die Küchen-, Badezimmer- und Toiletteneinrichtungen, Einbauschränke;
  - f) alle Leitungen von ihren Abzweigungen von der gemeinschaftlichen Leitung an, ausgenommen Durchgangsleitungen;
  - g) Heizschlangen und Heizkörper innerhalb der im Sonderrecht stehenden Räume;
  - h) die zu den Cheminées gehörenden Kamine;
  - i) Installationen in Kellerräumen.

#### **Art. 5 Gemeinschaftliches Eigentum**

1. Im gemeinschaftlichen Eigentum stehen alle Gebäudeteile und Einrichtungen, die nicht ausdrücklich zu Sonderrecht ausgeschieden sind. Dazu gehören insbesondere:
  - 1.1 Grund und Boden des Grundstückes Nr. 6136 GB Kriens;
  - 1.2 die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeinheiten von Bedeutung sind, namentlich das Fundament, Umfassungsmauern, tragende Wände, tragende Decken und die Haus- und Flachdächer;
  - 1.3 alle Teile, welche die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen, wie Fassaden, Terrassenbrüstungen usw.;
  - 1.4 Folgende Räume, Anlagen und Einrichtungen sind ebenfalls gemeinschaftlich:
    - a. Hauseingang mit Treppenhäuser und Korridore
    - b. Liftschacht mit Liftanlage
    - c. Technikraum
    - d. Veloraum
  - 1.5 Alle weiteren Anlagen und Einrichtungen, die mehr als einer Stockwerkeinheit dienen, gleichgültig, ob sich diese Anlagen und Einrichtungen innerhalb oder ausserhalb der Räume, an denen Sonderrecht besteht, befinden (z.B. Leitungen für Heizung, Warmwasser, Elektrizität, Telefon, Radio und Fernsehen, Lüftungskamine, usw.).
2. Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind überdies alle durch Dienstbarkeiten für Grundstück Nr. 6136 GB Kriens gesicherten Rechte und die damit verbundenen Anlagen.

3. Gemeinschaftlich sind ferner die für die Verwaltung und Erneuerung der Liegenschaft gebildeten Rückstellungen, die durch den Verwalter gemachten Anschaffungen sowie Apparate und Gerätschaften für Reinigung und Unterhalt der Liegenschaft.

### **Art. 6 Grundbuchliche Eintragungen**

Bezüglich der Dienstbarkeiten und Grundlasten, Vormerkungen und Anmerkungen wird auf die Eintragungen im Grundbuch verwiesen. Sämtliche Stockwerkeigentümer sind verpflichtet, die sich daraus ergebenden Verpflichtungen einzuhalten.

## **B. Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen**

### **Art. 7 Zweckbestimmung**

Die Stockwerkeinheiten sind in erster Linie für Wohnzwecke bestimmt. Es dürfen darin neben dem Wohnen nur Tätigkeiten ausgeübt werden, die auf die Mitbewohner keine lästige oder schädigende Folge haben, oder die nicht gegen das Ruhebedürfnis der Bewohner verstossen (stilles und ruhiges Gewerbe).

Unzulässig ist die Nutzung sämtlicher Stockwerkeinheiten für Zwecke der Prostitution oder für ähnliche Zwecke. Zweckänderungen sind dem Verwalter zu melden und durch die Eigentümerversammlung genehmigen zu lassen.

### **Art. 8 Benützungsfreiheit**

1. In der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung der eigenen Räume ist jeder Stockwerkeigentümer frei, soweit dies mit den gleichen Rechten jedes anderen Stockwerkeigentümers und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist oder dieses Reglement keine Einschränkungen enthält.
2. Soweit die Sicherheit, die Gebrauchsfähigkeit, die Zweckbestimmung oder das gute Aussehen der Liegenschaft nicht beeinträchtigt werden, kann jeder Stockwerkeigentümer seine Stockwerkeinheit innen baulich umgestalten. Mit den Arbeiten darf aber erst begonnen werden, wenn die Pläne vom Verwalter genehmigt sind. Die Prüfung der Pläne, wozu der Verwalter auch einen Architekten beiziehen kann, hat sich auf allfällige Beeinträchtigung von Sicherheit, Gebrauchsfähigkeit und gutem Aussehen der Liegenschaft durch die vorgesehenen Umbauten zu beschränken. Baupolizeiliche Bestimmungen bleiben vorbehalten.
3. Änderungen an der Liegenschaft, die einem Stockwerkeigentümer die bisherige Art der Benutzung erschweren oder verunmöglichen, können nur mit seiner Zustimmung getroffen werden.

### **Art. 9 Beschränkung des Nutzungsrechts**

1. Dem Stockwerkeigentümer ist jede Nutzung oder bauliche Veränderung der Räume seiner Stockwerkeinheit untersagt, durch welche die gemeinschaftlichen Bauteile beschädigt oder deren Funktion beeinträchtigt würden, der Wert oder das gute oder einheitliche Aussehen des

Hauses eine Einbusse erleiden oder andere Bewohner durch übermässige Einwirkungen belästigt oder geschädigt werden können.

2. Im Besonderen ist dem Stockwerkeigentümer untersagt:
  - a) die Böden der Räume übermässig zu belasten (nicht mehr als 200 kg/m<sup>2</sup>);
  - b) in seinen Räumen oder in gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft feuergefährliche, explosive oder übelriechende Stoffe unterzubringen;
  - c) Feuchtigkeit und Nässe entstehen zu lassen, die sich auf die Liegenschaft oder Teile davon nachteilig auswirken können;
  - d) die ihm zur Nutzung zugewiesenen Bauteile durch Anbringen von Anschriften, Reklamen oder durch die Art der Benutzung eine äussere Erscheinung zu geben, die das gute Aussehen des Hauses beeinträchtigt;
  - e) die Heizungsleistung unter 12 Grad abzusenken.
3. Jeder Stockwerkeigentümer ist berechtigt, Türen gegen gemeinschaftliche Räume, Fenster- und Türrahmen auf der Innenseite nach eigenem Ermessen und soweit die Gesamtansicht damit nicht beeinträchtigt wird, zu bemalen und zu gestalten.
4. Die Bestimmungen der Hausordnung bleiben vorbehalten.

#### **Art. 10 Unterhaltspflicht an Stockwerkeinheiten**

1. Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, alle ihm zu Sonderrecht bzw. zur ausschliesslichen Sondernutzung zugewiesenen Räume, Einrichtungen und Flächen auf seine Kosten so zu unterhalten, wie dies nötig ist, damit die Liegenschaft ein gutes und einheitliches Aussehen bewahrt und in einwandfreiem baulichen Zustand bleibt.
2. Zu Lasten des einzelnen Stockwerkeigentümers gehen insbesondere die Kosten für Unterhalt, Reparaturen und Ersatz nachstehender Gebäudeteile, Gegenstände und Einrichtungen:
  - a. die Abschlusstüren der einzelnen Stockwerkeinheiten und Nebenräume samt allfälliger Gläser;
  - b. Fenster, Storen, Sonnenstoren (Vertikal- und Ausstellstoren) und Vorrichtungen zu deren Bedienung;
  - c. Unterlagsböden;
  - d. Böden der Loggien und Terrassen (mit Ausnahme der Dichtungsbeläge, Isolationen und Abschlüsse);
3. Unterlässt der Stockwerkeigentümer Unterhaltsarbeiten, die im Interesse des Aussehens der Liegenschaft und des baulichen Zustandes des Gebäudes geboten wären, so kann der Verwalter nach vorangegangener Anzeige die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des säumigen Stockwerkeigentümers veranlassen.

#### **Art. 11 Zutrittsrecht zu den Stockwerkeinheiten**

Der Stockwerkeigentümer hat dem Verwalter und anderen 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 Stockwerkeigentümer von Kellerräumen haben insbesondere Zugang zu den in diesen Räumen befindlichen Revisionschächten zu gewähren. Die Inanspruchnahme seiner Stockwerkeinheit soll mit möglichster Rücksicht und nicht zur Unzeit erfolgen. Ausser in Notfällen hat eine angemessene Voranzeige zu

erfolgen, und es ist auf die Wünsche der Bewohner jede mögliche Rücksicht zu nehmen. Das heimliche Betreten ohne Wissen der Bewohner ist untersagt.

#### **Art. 12 Verantwortlichkeit für die Bewohner der Stockwerkeinheit**

Jeder Stockwerkeigentümer ist der Gemeinschaft und jedem ihrer Mitglieder gegenüber für jede Störung und Beeinträchtigung verantwortlich, die durch Personen verursacht werden, die zu seinem Haushalt gehören oder denen er den Aufenthalt in seiner Wohnung oder deren Gebrauch gestattet hat. Insbesondere haftet der Stockwerkeigentümer auch für die Mieter seiner Stockwerkeinheit. Wird nach erfolgloser Mahnung durch den Verwalter die Gemeinschaft durch Mieter eines Stockwerkeigentümers weiterhin gestört, so kann der Verwalter vom Stockwerkeigentümer verlangen, dass das entsprechende Mietverhältnis aufgelöst wird.

#### **Art. 13 Vermietung und Überlassung von Stockwerkeinheiten an Dritte**

1. Stockwerkeinheiten oder einzelne Zimmer dürfen nur auf längere Zeit, nicht aber tage- oder wochenweise vermietet oder Dritten zum Gebrauch überlassen werden.
2. Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, den Verwalter zu unterrichten, wenn er seine Stockwerkeinheit Dritten dauernd zum Gebrauch überlässt, und ihm die genauen Personalien dieser Personen anzugeben.

#### **Art. 14 Störungen und Beeinträchtigungen des Wohnwertes**

1. Musikalische Übungen sind nur von 08.00 - 20.00 Uhr gestattet und müssen in der Zeit zwischen 12.00 - 13.00 Uhr sowie nach zweistündiger Dauer unterbrochen werden.
2. TV-, Radio- und Tonwiedergabegeräte sind auf eine Lautstärke einzustellen, welche die Stockwerkeigentümergeinschaft und Nachbarschaft nicht stören.

### **C. Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen**

#### **Art. 15 Benutzung im Allgemeinen**

1. Jeder Stockwerkeigentümer ist berechtigt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes, d.h. alle diejenigen Teile, die nicht im Sinne von Artikel 4 als Sonderrecht ausgeschieden oder im Sinne von Artikel 16 zur ausschliesslichen Benutzung zugewiesen sind oder für welche eine Dienstbarkeit begründet wurde, sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes anderen und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.
2. Im Gebrauch der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen haben die Stockwerkeigentümer und übrigen Bewohner gegenseitige Rücksichtnahme und Sorgfalt walten zu lassen, damit die Interessen der übrigen Stockwerkeigentümer und der Gemeinschaft nicht verletzt werden.

3. Nicht gestattet sind namentlich:
  - a) die Vornahme von Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft;
  - b) Namen- und Firmenschilder an gemeinschaftlichen Gebäudeteilen ohne Zustimmung des Verwalters anzubringen;
  - c) die Lagerung oder das Abstellen von Gegenständen in gemeinschaftlichen Teilen und Räumen (Treppenhaus, Gänge usw.) oder auf der Liegenschaft, soweit die allgemeine Benützung beeinträchtigt, der Durchgang behindert oder die gute Ordnung tangiert werden (Kinderwagen, Velos, Schuhwerk und dergleichen), sofern es sich nicht um hierfür speziell vorgesehene Räume handelt.
4. Die Eigentümergeinschaft kann durch eine Hausordnung im Sinne von Art. 18 weitere Beschränkungen der Benutzung der gemeinschaftlichen Teile verfügen.

### **Art. 16 Ausschliessliche Benutzungsrechte**

An den gemäss Artikel 5 gemeinschaftlichen Teilen bestehen folgende ausschliessliche Benutzungsrechte zugunsten der einzelnen Stockwerkeigentümer:

<b>StWE-Nr. 14161</b> Terrasse, Reduit	im Plan Erdgeschoss mit nachtblauer Farbe schraffiert
<b>StWE-Nr. 14162</b> Terrasse, Reduit	im Plan Erdgeschoss mit pastellblauer Farbe schraffiert
<b>StWE-Nr. 14163</b> Terrasse, Reduit	im Plan 1. Obergeschoss mit violettgrauer Farbe schraffiert
<b>StWE-Nr. 14164</b> Terrasse, Reduit	im Plan 1. Obergeschoss mit flieder Farbe schraffiert
<b>StWE-Nr. 14165</b> Terrasse, Loggia, Reduit	im Plan 2. Obergeschoss mit enzianblauer Farbe schraffiert
<b>StWE-Nr. 14166</b> Terrasse, Loggia, Reduit	im Plan 2. Obergeschoss mit hellblauer Farbe schraffiert
<b>StWE-Nr. 14167</b> Terrasse, Loggia, Reduit	im Plan Dachgeschoss mit taubenblauer Farbe schraffiert
<b>StWE-Nr. 14168</b> Terrasse, Loggia, Reduit	im Plan Dachgeschoss mit himmelblauer Farbe schraffiert

### **Art. 17 Ausübung der ausschliesslichen Benutzungsrechte**

1. Veränderungen oder Verfügungen an gemeinschaftlichen Teilen mit ausschliesslichen Benutzungsrechten können nur mit Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft einerseits und des Berechtigten andererseits vorgenommen werden.

2. Jeder Stockwerkeigentümer hat für den Unterhalt der ihm zur ausschliesslichen Benutzung überlassenen Teile des gemeinschaftlichen Eigentums so aufzukommen, wie wenn er daran eigentliches Sonderrecht im Sinne von Sondereigentum besässe.
3. Jeder Stockwerkeigentümer hat die ihm zur ausschliesslichen Benutzung überlassenen Teile des gemeinschaftlichen Eigentums zu nutzen und so zu unterhalten, damit ein einheitliches Gesamtbild der Liegenschaft gewahrt bleibt und die Gebäude keinen Schaden nehmen können. Es ist namentlich untersagt:
  - a. feste Einrichtungen wie Verglasung von Loggien und Terrassen sowie Geländer zu installieren;
  - b. Farbe und Materialart der Loggien- und Terrassenbeläge sowie der Geländer zu verändern;
  - c. Farbe und Materialart der Lamellen- und Sonnenstoren zu verändern.
4. Individuelle Parabolantennen dürfen innen auf den Loggien und Terrassen angebracht werden. Sie dürfen jedoch nicht störend in Erscheinung treten.
5. Der Stockwerkeigentümergeinschaft steht das Recht zu, gemeinschaftliche Teile mit ausschliesslichen Benutzungsrechten in Anspruch zu nehmen, sofern dies im Zusammenhang mit der Durchführung von Unterhalts- und Bewirtschaftungsarbeiten an anderen Teilen der Liegenschaft notwendig und zweckmässig ist.

#### **Art. 18 Hausordnung**

1. Die Stockwerkeigentümerversammlung kann eine Hausordnung erlassen, welche weitere Details des Zusammenlebens in den Bauten und Anlagen auf Grundstück Nr. 6136 GB Kriens regelt. Eine solche Hausordnung darf indessen den Bestimmungen dieses Reglements nicht widersprechen, insbesondere was die ausschliesslichen Benutzungsrechte am gemeinschaftlichen Eigentum anbetrifft.
2. Der Verwalter kann - soweit notwendig oder nützlich - ergänzende Vorschriften im Rahmen einer Hausordnung festlegen.

#### **D. Kosten für die Verwaltung und den Unterhalt der gemeinschaftlich benutzten Teile**

##### **Art. 19 Gemeinschaftliche Kosten**

1. Unter den Begriff der gemeinschaftlichen Kosten fallen alle Aufwendungen für Benutzung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen am Gebäude Schützenheimweg 22, insbesondere:
  - a) Auslagen für den laufenden Unterhalt (eingeschlossen Reinigung), Instandstellung und Erneuerung, soweit nicht vorstehend wegen ausschliesslicher Benutzungsrechte eine andere Regelung vorgesehen ist;
  - b) Die Kosten des Betriebes der Anlagen und Einrichtungen, insbesondere Prämien für die Versicherungen gegen Feuer-, Glas- und Wasserschaden und für die Haftung als Werkeigentümer, die Stromkosten für Allgemeinanlagen, Wasserverbrauch, Liftwartung und dergleichen;
  - c) Alle öffentlich-rechtlichen Beiträge, Gebühren und Steuern, soweit sie den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegt sind;
  - d) die Einlagen in den Erneuerungsfonds.

## **Art. 20 Photovoltaikanlagen und Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV)**

1. Die Romano & Christen Management AG plant, auf den Dächern der Gebäude Schützenheimweg 11 – 22, 2 – 12 und Schützenheimweg GV Nrn. 4339 und 4340 Photovoltaikanlagen zu erstellen. Die Romano & Christen Management AG ist berechtigt, den Strom zu veräussern und die Stockwerkeigentümer sind verpflichtet, den mit diesen Photovoltaikanlagen erzeugten Strom zu beziehen. Im Falle der Realisierung der Photovoltaikanlagen gelten die nachstehenden Bestimmungen. Nach Löschung der Dienstbarkeit gehen die Photovoltaikanlagen ins Eigentum der Stockwerkeigentümer über und diese werden unterhaltspflichtig.
2. Über das Gebiet Schützenheimweg 11 – 22, 2 – 12 und Schützenheimweg GV Nrn. 4339 und 4340 wird ein Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) gemäss Art. 16 -18 des Energiegesetzes vom 30. September 2016 (EnG) und Art. 14 -18 der Energieverordnung vom 1. November 2017 (EnV) für selbst produzierten Strom gebildet. Die Betreiber der Anlagen dürfen die selbst produzierte Energie am Ort der Produktion ganz oder teilweise selber verbrauchen. Sie dürfen die selbst produzierte Energie auch zum Verbrauch am Ort der Produktion ganz oder teilweise veräussern. Beides gilt als Eigenverbrauch.
3. Die Grundeigentümer des Gebietes Schützenheimweg 11 – 22, 2 – 12 und Schützenheimweg GV Nrn. 4339 und 4340 schliessen sich zum gemeinsamen Eigenverbrauch zusammen und bilden damit einen Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV). Dazu treffen sie mit dem Verteilnetzbetreiber (VNB), der Romano & Christen Management AG und unter sich eine Vereinbarung.  
Die Grundeigentümer sehen einen gemeinsamen Eigenverbrauch auch für Endverbraucher vor, die zu ihnen in einem Miet- oder Pachtverhältnis stehen. Sie sind für die Versorgung der am Zusammenschluss beteiligten verantwortlich. Die Abwicklung der Messung und Abrechnung erfolgt durch den Verrechnungsdienstleister.
4. Im Kaufvertrag ist der Erwerber auf diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung hinzuweisen, dass er als Miteigentümer einen ZEV bildet. Der Stockwerkeigentümer kann aus dem ZEV nicht austreten.  
Bei der Vermietung einer Stockwerkeinheit hat der Stockwerkeigentümer und Vermieter im Mietvertrag darauf hinzuweisen, dass die Energieversorgung mittels ZEV organisiert ist, die Abrechnungsdienstleistung durch einen Verrechnungsdienstleister erfolgt und der Mieter einen ZEV bildet. Er hat im Mietvertrag die Stromkosten als Nebenkosten aufzuführen. Diese Kosten umfassen den Strom aus dem Netz sowie den im Gebiet Schützenheimweg 11 – 22, 2 – 12 und Schützenheimweg GV Nrn. 4339 und 4340 produzierten Solarstrom. Der Verrechnungsdienstleister erstellt im Auftrag der Stockwerkeigentümer für den ZEV die mieterspezifischen Abrechnungen für elektrische Energie (Netzbezug, Eigenstrom, Ladestation, Kosten der Verwaltung und Abrechnung). Der Mieter kann aus dem ZEV nicht austreten.
5. Die internen Kosten pro kWh (selbst produzierter Solarstrom, Messung und Abrechnung) dürfen nicht höher liegen als jene für den Bezug des externen Stromprodukts (vergleichbarer Qualität, typischerweise Strom aus erneuerbaren Quellen).
6. Für Stockwerkeigentümer, welche ihre Stockwerkeinheit selber nutzen gilt in Bezug auf die Abrechnungsdienstleistung dasselbe wie für Mieter. Der Verrechnungsdienstleister erbringt die objektspezifische Abrechnungsdienstleistung.
7. Alle zukünftigen Entscheidungen in Bezug auf den ZEV obliegen Teilnehmern des ZEV. Sie können beschliessen, den ZEV aufzugeben und sich einem Stromversorger anzuschliessen. In

diesem Fall tragen die Teilnehmer des ZEV allfällige Kosten für die Anpassungen an Messeinrichtung und Erschliessung, sowie für die Organisation der Abrechnungsdienstleistungen für ihr jeweiliges Grundstück selber. Treten Grundeigentümer aus dem ZEV aus, muss sichergestellt bleiben, dass die verbleibenden Grundeigentümer die für den Betrieb ihrer Photovoltaikanlage erstellten gemeinsamen Anlagen weiterhin benutzen können.

### **Art. 21 Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten**

1. Die Betriebs- und Unterhaltskosten für Heizung, allfällige Kühlung und Warmwasseraufbereitung des Gebäudes Schützenheimweg 22 werden separat verteilt. Die Raumheizkosten, die Kosten der Kältelieferung und Warmwasserkosten (Verbrauch und Unterhalt; Grundpreis und Arbeitspreis) werden innerhalb eines Gebäudes individuell nach effektivem Verbrauch verteilt. Die Erneuerungskosten werden nach der Wertquote separat verteilt.
2. Die Betriebs-, Unterhalts- und Erneuerungskosten der Liftanlage und der gemeinschaftlichen Räume und Anlagen werden nach Massgabe der Wertquote verteilt.
3. Jeder Stockwerkeigentümer haftet nur im Umfange seines Anteiles für die Bezahlung der Gesamtkosten. Steht das Eigentum an einer Stockwerkeinheit mehreren Personen zu, so haften sie für den betreffenden Kostenanteil solidarisch.
4. Ein Stockwerkeigentümer, der durch Umstände, die auf sein Verhalten zurückgehen, die gemeinschaftlichen Kosten erhöht, hat für die betreffenden Mehrkosten allein aufzukommen.

### **Art. 22 Einzug der Beiträge**

1. Die Stockwerkeigentümer haben zur Deckung der laufenden Gesamtkosten wie auch der Kosten für Heizung, Warmwasseraufbereitung, Liftanlage usw. Beiträge im Rahmen ihrer Wertquoten und nach Massgabe der Bestimmungen in Art. 21 zu leisten.
2. Der Verwalter legt der Versammlung der Stockwerkeigentümer einen jährlichen Kostenvorschlag vor, welcher der Zustimmung der Stockwerkeigentümer bedarf. Aufgrund des bewilligten Vorschlages werden die jährlichen Beiträge bestimmt und sind im Rahmen von vierteljährlichen Akontozahlungen im Voraus zur Zahlung fällig.
3. Die Schlussabrechnung wird spätestens innert sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres vorgenommen. Nachforderungen oder Rückvergütungen schuldet bzw. fordert der jeweilige Stockwerkeigentümer zur Zeit des Rechnungsabschlusses.
4. Schuldner der nicht durch Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Stockwerkeigentümer am Jahresende.
5. Beiträge, die nicht erhoben wurden oder uneinbringlich sind, sind von der Gemeinschaft zu übernehmen.

### **Art. 23 Erneuerungsfonds**

1. Zur teilweisen Bestreitung der alle Stockwerkeigentümer betreffenden Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten wird ein separater Erneuerungsfonds geschaffen. Dieser wird durch jährliche Beiträge geüfnet, deren Höhe auf Antrag des Verwalters durch Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung festgesetzt wird. Diese Beiträge sollen in der Regel 2.0 ‰ des Gebäudeversicherungswertes nicht unterschreiten. In den ersten drei Jahren nach der Stockwerkeigentumsbegründung sind keine Einlagen zu leisten.
2. Über diesen Erneuerungsfonds verfügt die Stockwerkeigentümerversammlung oder der Verwalter in ihrem Auftrage. Die Mittel des Fonds sind bei einer Bank auf ein Spezialkonto anzulegen. Die Zinsen sind zum Kapital zu schlagen. Bei Veräusserung eines Anteiles hat ein Stockwerkeigentümer keinen Anspruch auf Rückerstattung des auf ihn entfallenden Anteiles am Erneuerungsfonds. Er hat sich mit allfälligen Rechtsnachfolgern bezüglich seines Anteils direkt auseinanderzusetzen.

### **Art. 24 Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten**

1. Für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen hat die Gemeinschaft Anspruch auf Eintragung des Pfandrechts am Anteil des säumigen Stockwerkeigentümers.
2. Die Eintragung ist vom Verwalter namens der Gemeinschaft innert nützlicher Frist zu erwirken.
3. Der Gemeinschaft steht für die gleichen Beitragsforderungen zudem ein Retentionsrecht an den beweglichen Sachen zu, die sich in den Räumen eines Stockwerkeigentümers befinden und zu deren Einrichtung und Benutzung gehören.

## **E. Unterhalt, Umbau und Erneuerung des Gebäudes**

### **Art. 25 Versicherungen**

1. Die Versicherung der Gebäude gegen Feuer-, Glas- und Wasserschaden sowie die Versicherung der Gemeinschaft gegen die Haftpflicht als Werkeigentümer ist eine gemeinschaftliche Angelegenheit aller Stockwerkeigentümer.
2. Ein Stockwerkeigentümer, der seine Räume mit ausserordentlichen Aufwendungen baulich ausgestaltet hat, ist zur Leistung eines zusätzlichen Prämienanteils verpflichtet, wenn er nicht eine Zusatzversicherung auf eigene Rechnung abschliesst.
3. Die Stockwerkeigentümerversammlung beschliesst, welche Gefahren zu versichern sind.

### **Art. 26 Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungskosten**

1. Die Gemeinschaft hat alle für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft notwendigen Unterhalts-, Instandstellungs- oder Erneuerungsarbeiten vornehmen zu lassen. Im Rahmen seiner Zuständigkeit werden die Arbeiten vom Verwalter angeordnet.

2. Erlangt ein Stockwerkeigentümer Kenntnis von Gefahren, welche dem Grundstück, den Bauten darauf oder Einrichtungen darin drohen, so hat er sofort dem Verwalter Mitteilung zu machen. Greift der Verwalter nicht ein, so hat jeder Stockwerkeigentümer das Recht:
  - a) von sich aus auf Kosten der Gesamtheit die Massnahmen zu ergreifen, die unverzüglich 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. 27 Nützliche Änderungen an der Liegenschaft**

1. Änderungen an der Liegenschaft, 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.
2. Verlangt die Änderung von einem Stockwerkeigentümer Aufwendungen, die ihm nicht zumutbar sind, weil sie beispielsweise in einem Missverhältnis zum Wert seiner Stockwerkeinheit 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.

### **Art. 28 Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen**

1. Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung oder Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, können nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ausgeführt werden.
2. Wird die Arbeit mit Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigt sind, beschlossen, so kann sie auch gegen den Willen eines nicht zustimmenden Stockwerkeigentümers ausgeführt werden, sofern ihm die übrigen Stockwerkeigentümer für eine bloss vorübergehende Beeinträchtigung Ersatz leisten und seinen Kostenanteil übernehmen.
3. Stockwerkeigentümer, die an den Kosten solcher Arbeiten keine Beiträge leisten, können die neu geschaffenen Anlagen und Einrichtungen erst benutzen, wenn sie den entsprechenden Anteil an den ursprünglichen Kosten nachträglich erbringen.

## **F. Verwaltung**

### **Art. 29 Träger der Verwaltung**

1. Träger der Verwaltung sind die Versammlung der Stockwerkeigentümer, die Rechnungsrevisoren und der Verwalter.
2. Die Vorschriften über die Organe des Vereins und über die Anfechtung von Vereinsbeschlüssen finden sinngemäss Anwendung, soweit das Gesetz oder dieses Reglement keine besondere Bestimmung enthält.

3. Als Verwalter kann auch eine juristische Person eingesetzt werden.

### **Art. 30 Geschäftsjahr**

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Das erste Verwaltungsjahr dauert ab Bezug bis zum 31. Dezember des darauf folgenden Jahres.

### **Art. 31 Versammlung der Stockwerkeigentümer**

1. Oberstes Organ der Stockwerkeigentümergeinschaft ist die Versammlung der Stockwerkeigentümer. Sie entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach dem Gesetz, Gründungsakt oder Reglement zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören und soweit sie nicht dem Verwalter zustehen.
2. Der Stockwerkeigentümersammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben zu:
  - a) Wahl und Abberufung des Verwalters, von Rechnungsrevisoren sowie deren Beaufsichtigung;
  - b) Genehmigung der Jahresrechnung und der Verteilung der Kosten auf die Stockwerkeigentümer;
  - c) Festsetzung der Einlagen in den Erneuerungsfonds;
  - d) Genehmigung des Voranschlags und Festsetzung der von den Stockwerkeigentümern auf die Kostenanteile zu leistenden Vorschüsse;
  - e) Entlastung des Verwalters;
  - f) Ermächtigung des Verwalters zur Führung von Prozessen;
  - g) Erlass und Änderung einer Hausordnung und weiterer Vorschriften für die Benutzung gemeinschaftlicher Teile, Anlagen und Einrichtungen;
  - h) Entscheidung über Rekurse gegen Verfügungen des Verwalters;
  - i) Bezeichnung der abzuschliessenden Versicherungen.

### **Art. 32 Einberufung der Stockwerkeigentümersammlung**

1. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens 14 Tagen mit Angabe der zu behandelnden Gegenstände schriftlich einberufen.
2. Die ordentliche Jahresversammlung findet jeweils bis spätestens Ende Juni statt.
3. Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft es der Verwalter als notwendig erachtet oder wenn vier Stockwerkeigentümer es verlangen.
4. Fehlt der Verwalter oder gibt dieser dem Begehren von Stockwerkeigentümern um Einberufung keine Folge, so kann die Versammlung von jedem Stockwerkeigentümer einberufen werden.
5. Der Verwalter leitet die Versammlung der Stockwerkeigentümer, sofern diese nichts anderes beschliesst. Alle Beschlüsse der Gemeinschaft sind durch den Verwalter zu protokollieren. Der Verwalter ist für die ordnungsgemässe Aufbewahrung der Protokolle verantwortlich.

### **Art. 33 Beschlussfähigkeit der Stockwerkeigentümerversammlung**

1. Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte der Stockwerkeigentümer anwesend oder vertreten ist.
2. Wird dieses Quorum nicht erreicht, so ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von zehn Tagen seit der ersten Versammlung stattfinden darf. Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn ein Viertel der Stockwerkeigentümer vertreten ist.
3. Über Gegenstände, die in der Einladung nicht bekannt gegeben wurden, kann die Versammlung nicht Beschluss fassen, sondern nur diskutieren.

### **Art. 34 Ausübung des Stimmrechts**

1. Jeder Stockwerkeinheit steht eine Stimme zu. Steht einem Stockwerkeigentümer mehr als eine Stockwerkeinheit zu, so kann er die Rechte für jede Stockwerkeinheit gesondert geltend machen. Für die Bemessung der Stimmkraft nach Köpfen hat er für jede ihm gehörende Stockwerkeinheit eine Stimme.
2. Mehrere Personen, denen eine Stockwerkeinheit gemeinschaftlich zusteht, haben nur eine Stimme, die sie durch einen von ihnen zu bezeichnenden Vertreter abgeben.
3. Besteht an einer Stockwerkeinheit eine Nutzniessung, so steht das Stimmrecht in der Versammlung dem Nutzniesser zu, sofern nicht zwischen ihm und dem Eigentümer eine andere Regelung vereinbart ist.
4. Ein Stockwerkeigentümer kann sich auch durch eine Drittperson vertreten lassen, die nicht der Gemeinschaft anzugehören braucht. Die Drittperson hat sich durch eine schriftliche Vollmacht auszuweisen. Steht das Stockwerkeigentum einem Ehepaar zur Verfügung, so wird ohne gegenteilige schriftliche Mitteilung an die Verwaltung angenommen, dass jeder Ehepartner allein zur Vertretung berechtigt ist.
5. Stockwerkeigentümer, die sich für länger als acht Wochen im Ausland aufhalten, und Stockwerkeigentümer mit Wohnsitz im Ausland sind verpflichtet, einen Vertreter im Inland zu ernennen und diesen Vertreter dem Verwalter bekanntzugeben.

### **Art. 35 Beschlussfassung**

1. Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse mit dem absoluten Mehr der anwesenden oder vertretenen Wertquoten, soweit nicht im Reglement oder im Gesetz etwas anderes vorgeschrieben ist. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Verwalter.
2. Für Beschlüsse über bauliche Massnahmen gelten die Vorschriften über das gewöhnliche Miteigentum gemäss Art. 647c, 647d und 647e ZGB, wobei die Mehrheit der anwesenden oder vertretenen Wertquoten gilt.
3. Für die Änderung des vorliegenden Reglements bedarf es die Zustimmung von zwei Dritteln der Stockwerkeigentümer.

4. Die Änderung der Sonderrechte, der Wertquoten sowie der ausschliesslichen Benutzungsrechte bedarf zusätzlich der Zustimmung der jeweiligen Berechtigten.
5. Jeder Beschluss der Eigentümerversammlung kann durch schriftliche Zustimmung aller Stockwerkeigentümer im Sinne eines Zirkularbeschlusses gefasst werden.

### **Art. 36 Verwalter**

1. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer wählt einen Verwalter, der Stockwerkeigentümer oder Aussenstehender sein kann. Der Verwalter soll über die erforderlichen Fähigkeiten für die Erfüllung der ihm zustehenden Obliegenheiten verfügen. Wählbar ist auch eine juristische Person.
2. Kommt die Bestellung des Verwalters durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer nicht zustande, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Ernennung durch den Richter verlangen.

### **Art. 37 Abberufung des Verwalters**

1. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer kann den Verwalter jederzeit abberufen. Vorbehalten bleiben dessen vertragliche Ansprüche.
2. Lehnt die Versammlung die Abberufung des Verwalters trotz wichtiger Gründe ab, so kann jeder Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist seit Beschlussfassung eine richterliche Abberufung verlangen.

### **Art. 38 Aufgaben des Verwalters**

1. Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung und führt die Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer aus. Er hat dabei die Vorschriften des Gesetzes, der Begründungsurkunde, des Reglements und der Hausordnung zu beachten.
2. Der Verwalter trifft von sich aus alle dringlichen Massnahmen zur Abwehr oder Beseitigung vor drohendem oder wachsenden Schaden.
3. Dem Verwalter obliegt insbesondere:
  - a) die ordentliche Verwaltung des Hauses zu besorgen;
  - b) der Versammlung der Stockwerkeigentümer alljährlich einen Bericht über Geschäftsführung und Rechnung zu erstatten;
  - c) der Versammlung der Stockwerkeigentümer einen Voranschlag für das folgende Kalenderjahr vorzulegen, der auch für die Bemessung der Kostenvorschüsse massgebend ist;
  - d) die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten auf die einzelnen Stockwerkeigentümer zu verteilen, diesen Rechnung zu stellen und deren Beiträge einzuziehen;
  - e) die vorhandenen Geldmittel zu verwalten und bestimmungsgemäss zu verwenden;
  - f) die Bücher und Register der Gemeinschaft sorgfältig zu führen sowie für deren ordnungsgemässe Aufbewahrung zu sorgen;
  - g) die Auskunftserteilung über gemeinschaftliche Angelegenheiten und die Einsichtgewährung in alle einschlägigen Bücher und Akten gegenüber jedem Stockwerkeigentümer;
  - h) die Ausführung der Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer;

- i) der Abschluss der Versicherungsverträge zur Deckung von Wasser-, Glas- und Feuerschäden sowie der gesetzlichen Haftpflicht des Grundeigentümers nach Weisung der Versammlung;
  - j) der Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen, soweit dies nicht Sache einzelner Stockwerkeigentümer ist;
  - k) die Anmeldung von Pfandrechten zur Sicherstellung ausstehender Beiträge einzelner Stockwerkeigentümer im Sinne von Art. 712 lit. e ZGB;
  - l) die Anstellung, Beaufsichtigung und Entlassung des Hauswarts.
4. In allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung vertritt der Verwalter im Rahmen der ihm zustehenden Aufgabe sowohl die Gemeinschaft wie auch die einzelnen Stockwerkeigentümer.

### **Art. 39 Rekurse gegen Verfügungen des Verwalters**

1. Gegen selbständige Verfügungen des Verwalters kann der betroffene Stockwerkeigentümer innert 14 Tagen an die Versammlung der Stockwerkeigentümer Rekurs erheben.
2. Die Versammlung entscheidet über den Rekurs.

## **G. Änderungen im Bestand der Stockwerkeigentümer und Aufhebung des Stockwerkeigentums**

### **Art. 40 Handänderungen**

1. Das Stockwerkeigentum ist veräusserlich und vererblich. Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, seine Stockwerkeinheit beliebig zu verpfänden oder mit anderen dinglichen Rechten zu belasten.
2. Dieses Reglement, der Begründungsakt, mit welchem es dem Grundbuchamt eingereicht wird, eine allfällige Hausordnung und die von der Stockwerkeigentümergeinschaft gefassten Verwaltungsbeschlüsse sowie allenfalls ergangene richterliche Urteile und Verfügungen sind für alle Rechtsnachfolger eines Stockwerkeigentümers verbindlich.

### **Art. 41 Ausschlussgründe**

1. Ein Stockwerkeigentümer kann aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn er durch 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, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht mehr zugemutet werden kann.
2. Wenn der Ausgeschlossene seine Stockwerkeinheit nicht innert der vereinbarten oder durch den Richter festgesetzten Frist veräussert, so wird diese versteigert.
3. Im Besonderen kann die Stockwerkeigentümergeinschaft den Ausschluss aus folgenden Gründen beschliessen:

- a) 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;
- b) wenn er sich beharrlich der Vornahme von Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten an gemeinschaftlichen Bauteilen und Einrichtungen innerhalb seiner eigenen Stockwerkeinheit widersetzt;
- c) wenn er für die Gemeinschaft oder für einzelne Stockwerkeigentümer nachteilige Änderungen am gemeinschaftlichen Grundstück oder Gebäudeteilen vorgenommen hat und sich der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes widersetzt oder sich weigert, den verursachten Schaden zu ersetzen;
- d) 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 macht;
- e) wenn er die wiederholte Aufforderung des Verwalters oder eines anderen 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.

#### **Art. 42 Aufhebung des Stockwerkeigentums**

Das Stockwerkeigentum kann nur durch Vereinbarung aller Stockwerkeigentümer aufgehoben werden. Vorbehalten bleibt die Aufhebung bei Zerstörung des Gebäudes.

#### **Art. 43 Gesetzliche Vorschriften**

Soweit dieses Reglement keine besondere Regelung enthält, gelten die Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über das Stockwerkeigentum und über das Miteigentum.

#### **Art. 44 Anmerkung**

1. Dieses Reglement ist im Grundbuch anzumerken.
2. Der Verwalter ist gehalten, allfällige Änderungen des Reglements ebenfalls im Grundbuch anmerken zu lassen.

Dieses Reglement ist von der Grundeigentümerin heute in dieser Fassung genehmigt worden.

Horw, den XY. Mai 2023  
F:\5383\SB\REGL51.DOC

Die Grundeigentümerin:

**Romano & Christen Management AG**

---

Gian Andrea Prevost