Grundbuch
10.MAR.1992
Kreis
und

2

1008

1008

# REGLEMENT DER STOCKWERKEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

für die Stockwerkeigentumsverhältnisse an der Liegenschaft Loonstrasse, Oberrohrdorf

Gesetzliche Grundlage für dieses Reglement bilden die entsprechenden Artikel des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über Miteigentum und Stockwerkeigentum.

## Art. 1 Stockwerkeinheiten

Die Liegenschaft IR Oberrohrdorf Nr. 1779 ist zu Stockwerkeigentum aufgeteilt und umfasst 10 Stockwerkeinheiten. Diese Stockwerkeinheiten haben folgende Wertquoten:

| | |
|---|---|
| Einheit Nr. 1 | 140/1000 |
| Einheit Nr. 2 | 140/1000 |
| Einheit Nr. 3 | 140/1000 |
| Einheit Nr. 4 | 140/1000 |
| Einheit Nr. 5 | 140/1000 |
| Einheit Nr. 6 | 140/1000 |
| Einheit Nr. 7 | 154/1000 |
| Einheit Nr. 8 | 2/1000 |
| Einheit Nr. 9 | 2/1000 |
| Einheit Nr. 10 | 2/1000 |

Die in den Aufteilungsplänen sowie in obenstehender Tabelle aufgeführten Stockwerkeinheiten Nr. 1 - 7 dürfen nur als Wohnungen, die Stockwerkeinheiten Nr. 8 - 10 nur als Hobbyräume benutzt werden. Umnutzungen unterstehen der Bewilligung der zuständigen Baubehörde sowie der Zustimmung sämtlicher Miteigentümer.

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 verändert oder beeinträchtigt werden./

Im besonderen sind Gegenstände des Sonderrechts:

- die inneren Zwischenwände, sofern sie keine tragende Funktion haben;
- die Bodenbeläge;
- die Verkleidung der Wände und Decken;
- die Türen und Fenster, einschliesslich Wohnungstüre;
- alle eingebauten Schränke;
- die Küchen- und Sanitäreinrichtungen;
- die Leitungen von ihren Abzweigungen an zu den einzelnen Räumen der Stockwerkeinheit (mit Ausnahme der Durchgangsleitungen);
- die Rolladen und Sonnenstoren;
- die Cheminées und Cheminéeöfen mit den zugehörigen Kaminen.

Beeinflussen im Sonderrecht stehende Teile die äussere Gestalt oder konstruktive Gliederung des Gebäudes (z.B. die Aussenseite der Wohnungstüren, die Fenster), ist für eine Aenderung gegenüber dem ursprünglichen Zustand die Zustimmung der Eigentümerversammlung notwendig./

Soweit an gemeinschaftlichen Räumen Sondernutzungsrechte bestehen, entspricht der Umfang der Berechtigung an diesen Räumen 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 erst begonnen werden, wenn die Pläne von der Verwaltung genehmigt sind. Die Prüfung der Pläne, wozu die Verwaltung in besonderen Fällen auch Fachleute zuziehen kann, hat sich auf eine allfällige Beeinträchtigung der Sicherheit, Gebrauchsfähigkeit und des guten Aussehens der Liegenschaft durch die vorgesehenen Bauten zu beschränken.

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

Vorbehalten bleibt Art. 26 lit. b.

Art. 4 Schranken der Benutzung

Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Nutzung, wodurch gemeinschaftliche Bauteile 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 würden.

Zum Beispiel ist es ihm untersagt, an zu Sonderrecht ausgeschiedenen Bauteilen wie Fenstern, Wohnungstüren, Sonnenstoren usw. durch das Anbringen von Reklameaufschriften und Vorrichtungen, durch abweichende Farbgebung oder durch die Art der Benutzung eine äussere Erscheinung zu geben, welche das gute oder einheitliche Aussehen des Hauses 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 mindert.

Art. 5 Verantwortlichkeit für Mitbewohner / Mieter

Der Stockwerkeigentümer ist der Gemeinschaft und jedem ihrer Glieder gegenüber verantwortlich für jede Störung und Beeinträchtigung, die durch Personen verursacht wird, 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 baulichen 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-, Sanierungs- oder Umbauarbeiten an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes zu gestatten. Die Inanspruchnahme einer Stockwerkeinheit soll mit möglichster Rücksicht 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, d.h. alle diejenigen Teile, die nicht im Sinne von Art. 2 und 9 als Sonderrechte, bzw. als Sondernutzungsrechte ausgeschieden sind, sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes andern und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.

Die fünf Besucherparkplätze entlang der Loonstrasse dürfen nur von Besuchern benützt werden.

Art. 9 Ausschliessliche und alleinige Benützungsrechte an gemeinschaftlichen Anlagen

1.

Die Eigentümer der Wohnungen Nr. 1 - 5 haben das ausschliessliche Benützungsrecht an einem Kellerabteil im Untergeschoss des Hauses.

Die Abteile sind im Aufteilungsplan mit den Nummern der Stockwerkeinheiten gekennzeichnet und in der Farbe des Sonderrechts entsprechend schraffiert./

Die Abteile Nr. 1 - 5 liegen im Luftschutzraum. Es gilt folgende Regelung: In Friedenszeiten können diese Abteile von den berechtigten Eigentümern frei benützt werden. Auf Anordnung der Behörden sind die Abteile den Erfordernissen des Zivilschutzes anzupassen und allen Berechtigten zur Verfügung zu halten. Die Kosten für die Räumung trägt der jeweilige Inhaber des ausschliesslichen Benützungsrechts am von der Räumung betroffenen Kellerabteil.

2.

Den Eigentümern der Wohnungen Nr. 1 - 7 steht das alleinige und ausschliessliche Benutzungsrecht an den von ihren Stockwerkeinheiten direkt zugänglichen Sitzplätzen (Erdgeschoss), Balkonen (1. und 2. Obergeschoss) bzw. Terrassenflächen (Attikageschoss) zu. Diese sind in den Aufteilungsplänen mit der Farbe des Sonderrechts entsprechend schraffiert.

Es ist Sache der Nutzungsberechtigten, die sich auf den ihnen zugeteilten Balkonen bzw. Terrassen befindlichen Pflanzungen in den Trögen zu unterhalten und nötigenfalls zu ersetzen.

3.
Die Autoeinstellhalle umfasst 19 Autoabstellplätze. Für die Abstellplätze Nrn. 1 - 10 gemäss Plan Nr. 1 zur Stockwerkeigentumsbegründung bestehen ausschliessliche und übertragbare Benützungsrechte zu Gunsten von Herrn Thomas Hunkeler. Die verbindliche Zuteilung der Abstellplätze Nrn. 11 - 19 gemäss erwähntem Plan Nr. 1 zur ausschliesslichen Nutzung durch die berechtigten Stockwerkeigentümer erfolgt in den Kaufverträgen für die Eigentumswohnungen.

4.
Das ausschliessliche Benutzungsrecht an gemeinschaftlichen Teilen kann den jeweiligen Berechtigten ohne ihre Zustimmung nicht entzogen werden.

Der jeweilige Berechtigte trägt die Kosten für Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile, an denen ihm ein ausschliessliches Benützungsrecht zusteht.

## Art. 10 Sorgfaltspflicht

In der Benützung der gemeinschaftlichen Anlagen 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, soweit nützlich oder notwendig, ergänzende Vorschriften im Rahmen einer Hausordnung festlegen. Diese kann durch Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer mit einfacher Mehrheit abgeändert oder aufgehoben werden. Soweit sie nicht durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer abgeändert oder aufgehoben wird, ist sie für sämtliche Eigentümer oder Personen, denen er den Aufenthalt gestattet hat (Mieter), 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 er das Recht:

a)
Von sich aus auf Kosten der Gesamtheit diejenigen Massnahmen zu treffen, die sofort ergriffen 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. 13 Gemeinschaftliche Kosten

Gemeinschaftliche Kosten sind insbesondere:

1.
Auslagen für den laufenden Unterhalt und Reparaturen der gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes (inkl. alle Fenster-Aussenseiten), der gemeinschaftlichen Wege und Plätze und aller gemeinschaftlichen Einrichtungen, wie z.B. Installations- und Heizzentrale und Abwasserpumpanlage. Ferner die Kosten für gemeinschaftliche Versicherungen, Stromverbrauch für allgemeine Zwecke, Energieverbrauch für Heizzentrale, Wasserverbrauch und Abwassergebühren.

2.
Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungsarbeiten und Umbauten und Sanierungen, einschliesslich der Beiträge für den Erneuerungsfonds.

3.
Die den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegten Steuern und übrigen öffentlich-rechtlichen Beiträge.

4.
Die Kosten der Verwaltungstätigkeit und der Haus- und Umgebungswartung, insbesondere die Entschädigung, welcher der Verwaltung gemäss Vereinbarung auszurichten ist.

Die Kosten werden in Form eines Betriebskostenanteils quartalsweise vorschüssig durch die Verwaltung erhoben und auf die Eigentümer verteilt. Die zur Anwendung gelangenden Aufteilungsschlüssel sind in Art. 16 und 17 festgehalten.

Die Schlussabrechnung erfolgt nach Ablauf des Geschäftsjahres. Nachforderungen oder Rückvergütungen schuldet der, bzw. gehören dem Eigentümer, der am Ende des Geschäftsjahres im Grundbuch eingetragen ist.

Art. 14 Kostentragung in Sonderfällen

Die Kosten des Unterhalts, der Reparaturen und des allfälligen Ausbaus von gemeinschaftlichen Teilen und Einrichtungen, welche nur einem Teil der Stockwerkeigentümer offen stehen, werden unter den Stockwerkeigentümern dieser Gruppe verteilt. Dies gilt insbesondere auch für die Ausscheidung der Kosten zwischen den Stockwerkeinheiten Nr. 1 - 7 (Wohnungen) und Nr. 8 - 10 (Hobbyräume) gemäss Art. 16.

Art. 15 Erneuerungsfonds

Zur Verteilung der Kosten auf mehrere Jahre für grössere Anschaffungen, Reparaturen, Unterhalts- und Sanierungsarbeiten wird ein Erneuerungsfonds geschaffen, über dessen Verwendung ausschliesslich die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschliesst.

Die Speisung des Fonds wird jährlich im Rahmen des Kostenvoranschlags von der ordentlichen Generalversammlung festgelegt. Für das erste Geschäftsjahr setzt die Verwaltung innerhalb des von ihr zu erstellenden Budgets einen Fondsbeitrag fest.

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

Die Mittel des Fonds sind von der Verwaltung ertragbringend anzulegen; alle Erträge werden wiederum dem Fonds gutgeschrieben.

Art. 16 Kostenverteilung

Die Verteilung erfolgt je nach Kostenart. Entweder gemäss Anteil Wertquoten der im Sonderrecht stehenden Teile, oder zu gleichen Teilen auf alle Stockwerkeinheiten. Vorbehalten bleiben Art. 14 und 17 sowie anderweitige, öffentlich-rechtlich bedingte Aufschlüsselungen.

Kostenverteilung nach Wertpromillen:

- Allgemeiner Unterhalt, Reparaturen, Renovationen und Sanierungen, Beiträge an Erneuerungsfonds;
- Grundstückunterhalt (gemeinschaftliche Wege, Plätze, Bepflanzung, Spiel- und Grünanlagen);
- Versicherungsprämien, Verwaltungshonorar;
- Wasserzins, Kanalisations- und Abwassergebühren;
- Treppenhausreinigung;
- sowie alle übrigen, nicht speziell aufgeführten Kostenarten - es sei denn, das Gesetz oder die Generalversammlung verlangen eine andere Aufschlüsselung.

Kostenverteilung gleichmässig auf alle Wohnungen:

- Kosten für Fernsehanlage, namentlich Abonnementsgebühren.

Art. 17 Spezielle Kostenverteilung

1.
Die Unterhalts- und Betriebskosten für die Heizungs- und Oeltankanlage wie Betreuung, Oeleinkauf, Stromverbrauch, Kaminfeger, Brennerservice, usw. werden wie folgt verteilt:

- 40 % der Kosten tragen die Wohnungen Nr. 1 - 7 zu je 1/7.

- 60 % der Kosten im Verhältnis der bezogenen Wärmemenge gemäss Wärmemessung.

Können die bezogenen Wärmemengen nicht ermittelt werden (z.B. wegen Ausfall der Zähler), gilt der oberwähnte Heizkosten-Verteilschlüssel für die Aufteilung der gesamten Unterhalts- und Betriebskosten.

Für die Aufteilung der Erneuerungskosten gilt ebenfalls der oberwähnte Heizkosten-Verteilschlüssel.

2.
Die Kosten des Unterhalts und einer allfälligen Erneuerung der Tiefgarage (inkl. Zufahrts- und Zugangsflächen gemäss gelber Einzeichnung in den Plänen Nr. 1 und 2 zum Dienstbarkeitsvertrag vom 24.2.1992) hat der jeweilige Berechtigte an einem Autoabstellplatz in der Tiefgarage zu je 1/19 zu tragen, ausgenommen die zur ausschliesslichen Nutzung zugewiesenen Parkplatzflächen, deren Unterhalt und Erneuerung der jeweilige Berechtigte selber zu tragen hat.

Art. 18 Versicherungen

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

Um den Versicherungsschutz von Anbeginn zu gewährleisten, ist die Verwaltung berechtigt, für eine erste Versicherungsperiode die 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 auf eigene Rechnung zusätzliche Versicherungen abschliessen.

Die im Kanton Aargau obligatorische Mobiliarversicherung gegen Feuerschaden ist Sache jedes einzelnen Stockwerkeigentümers. Hat er seine Wohnung vermietet, muss er den Mieter auf dieses Obligatorium aufmerksam machen.

Art. 19 Träger der Verwaltung

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

## Art. 20 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 soviel 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 Besitze mehrerer Personen, so haben diese in der Eigentümerversammlung nur eine Stimme, zu deren Aufgabe sie einen Vertreter zu bezeichnen haben.

Wird an einer Stockwerkeinheit oder an einzelnen Räumen derselben Nutzniessung 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. 21 Ordentliche und ausserordentliche Versammlungen

Die Eigentümerversammlung findet normalerweise einmal im Jahr statt, und zwar innert 4 Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres.

Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft es die Verwaltung als notwendig erachtet, oder wenn 2/5 der Stockwerkeigentümer dies verlangen.

Art. 22 Einberufung

Die Versammlung wird grundsätzlich von der Verwaltung einberufen. Die Stockwerkeigentümer sind unter Beachtung einer 14-tägigen Frist schriftlich einzuladen. Mit der Einladung hat die Verwaltung die Traktanden bekanntzugeben. Ergänzungen zur Traktandenliste sind ihr bis spätestens 10 Tage vor der Versammlung schriftlich einzureichen. Die Verwaltung hat diese Ergänzungen bis längstens 5 Tage vor der Versammlung ebenfalls schriftlich allen Eigentümern zu eröffnen.

Ueber 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. 23 Beschlussfassung

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

Wird dieses Quorum nicht erreicht, so ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 10 Tagen seit der ersten stattfinden darf. Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn der dritte Teil aller Stockwerkeigentümer vertreten ist.

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

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

Art. 24 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 Geschäftsberichts und 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 des Grundstückes und der Gebäude nötigen Reparatur-, Unterhalts-, Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten, die über das Budget hinausgehen, und die nicht schon von der Verwaltung wegen ihrer Dringlichkeit von sich aus angeordnet werden mussten;
e) die Wahl der Verwaltung;

f) allfällige Wahl einer Delegation (eines Ausschusses) der Stockwerkeigentümer (siehe Art. 28);
g) den Beschluss, die Verwaltung zur Durchführung eines Prozesses zu ermächtigen (Aktiv- und Passivlegitimation). Vorbehalten bleibt Art. 25 lit. b;
h) gewöhnliche Verwaltungshandlungen, sofern keine Verwaltung bestellt ist.

Art. 25 Einfache Mehrheit aller und nach Anteilen

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

a) Aenderung des Verwaltungsreglements, vorbehalten ist Art. 27;
b) Einleitung eines Prozesses auf Ausschluss eines Eigentümers im Sinne von Art. 649b ZGB;
c) die Kündigung des Verwaltungsvertrages und die Abberufung der Verwaltung aus wichtigen Gründen;
d) bauliche Massnahmen, die wohl nützlich, aber nicht notwendig sind;
f) wichtigere Verwaltungsverhandlungen im Sinne von Art. 647b des ZGB.

Art. 26 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).

Art. 27 Aenderung des Begründungsaktes

Die Aenderung des Begründungsaktes sowie jener Teile des Reglements, welche Bestimmungen des Begründungsaktes wiedergeben, kann nur mit Zustimmung von 100 % der Stockwerkeinheiten beschlossen werden.

Art. 28 Die Delegation (der Ausschuss) der Stockwerkeigentümer

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer kann eine Delegation (einen Ausschuss), bestehend aus zwei bis vier Stockwerkeigentümern, für die Dauer von 2 Jahren wählen. 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.

Sofern es die Verhältnisse erlauben oder erfordern, können auch mehrere Delegationen (Ausschüsse) mit gesonderten Aufgabenbereichen gebildet werden.

Art. 29 Rechte und Pflichten der Verwaltung

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

Sie hat insbesondere auch die gewöhnlichen Verwaltungshandlungen im Sinne von Art. 647a ZGB vorzunehmen.

Des weiteren hat sie alle Unterhalts-, Renovations-, Wiederherstellungs-, Erneuerungs- und Sanierungsarbeiten gemäss Art. 647 c ZGB zu veranlassen und zu überwachen, soweit dies zur Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Anlagen 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 der Schädigungen.

Sie veranlasst die Garantiearbeiten am gemeinschaftlichen Eigentum und überwacht deren Ausführung.

Sie erstattet der Eigentümerversammlung alljährlich einen Bericht über die Geschäftsführung und legt die Jahresrechnung sowie das Budget 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 aus den Beiträgen der Stockwerkeigentümer zu äufnenden Erneurungsfonds zu verwalten und die Gelder im Sinne des Gesetzes sicher, aber ertragbringend anzulegen.

Die gesamten Geschäfte (Geldverkehr) wickelt die Verwaltung über die Konten der Eigentümergemeinschaft bei Banken oder der 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 (siehe Art. 13) ist die Verwaltung im Sinne einer Generalvollmacht ermächtigt, gegebenenfalls die zur Erhältlichmachung gesetzlich vorgesehenen Schritte zu unternehmen. Namentlich gilt dies für Betreibungs- und Rechtsöffnungsverfahren, Retentionsverfahren sowie die Eintragung von Miteigentümerpfandrechten.

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

Art. 30 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. 31 Spezielle Ausschlussgründe

Im besonderen kann ein Ausschluss aus folgenden (nicht endgültigen) Gründen erfolgen:

1.
Wenn der Stockwerkeigentümer die Verpflichtung zur ordnungsgemässen Instandhaltung der ihm gehörenden Stockwerkeinheit dauernd und schwer verletzt, sodass darunter der bauliche Zustand des Hauses leidet oder dessen äussere Erscheinung beeinträchtigt wird.

2.
Wenn er sich beharrlich der Vornahme von Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten am gemeinschaftlichen Eigentum (Bauteilen und Einrichtungen) innerhalb seiner eigenen Stockwerkeinheit widersetzt.

3.
Wenn er für die Gemeinschaft oder einzelne Stockwerkeigentümer nachteilige Aenderungen am gemeinschaftlichen Grundstück oder gemeinschaftlichen Gebäudeteilen vorgenommen hat und sich der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands widersetzt oder sich weigert, den verursachten Schaden zu ersetzen.

4.
Wenn er oder ihm angehörige Personen ein friedliches Zusammenleben und nachbarschaftlichen Verkehr, wie es unter den Hausgenossen nach Brauch und guter Sitte üblich ist, durch verletzendes, arglistiges, gewalttätiges oder anstössiges Verhalten unmöglich macht.

5.
Wenn er die wiederholten Aufforderungen des Verwalters oder eines sonstigen Vertreters der Gemeinschaft 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).

Art. 32 Verfahren

Der Ausschluss eines Stockwerkeigentümers aus der Gemeinschaft erfolgt durch richterliches Urteil auf Klage im ordentlichen Verfahren. Die Versammlung entscheidet mit der Mehrheit nach Stimmen und nach Anteilen (vgl. Art. 25 lit. b) 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 über die Zwangsversteigerung von Grundstücken an.

Art. 33 Anmerkung im Grundbuch

Dieses Reglement ist im Grundbuch angemerkt. Von der Versammlung der Stockwerkeigentümer beschlossene Aenderungen sind durch die Verwaltung nachtragen zu lassen.

Die Grundeigentümer melden dem Grundbuchamt Baden zur Eintragung an:

- Anmerkung des vorstehenden Reglements der Stockwerkeigentümergemeinschaft,

Baden, den 24. Februar 1992

Thomas Hunkeler:
Der Verwaltung:

KANTON AARGAU
GRUNDBUCHAMT BADEN

Für getreue Fotokopie
Baden, den 1. März 199
Der Grundbuchverwalter:

A. No. 20'298/CS
Gebühr Fr. 82.-
Porto Fr. 9.-
Total Fr. 91.-

**Schweizerische Krankenversicherungskarte KVG**
**Carte suisse d'assurance-maladie LAMal**
**Tessera svizzera d'assicurazione malattie LAMal**
**Carta svizra da l'assicuranza da malsauns LAM**

Agentur Baden

SWICA

**Weltweiter Service 7x24h**
SWICA Kundenservice
Telemedizin santé24
Vers.-Nr.

**+41 56 200 19 40**
**+41 44 404 86 86**
**2344037**

**Lauper, Johanna**
Name, Vorname/Nom, prénom/Cognome, nome/Num, prenum

8075601384005384541 6
Karten-Nr./N° carte/N. carta/Nr. da la carta

01384
BAG-Nr./N° OFSP
N. UFSP/Nr. UFSP

756.8150.2241.70
AHV-Nr./N° AVS/N. AVS/Nr. AVS

27.09.1949 F
Geburtsdatum, Geschlecht/Date de naissance, sexe
Data di nascita, sesso/Data da naschientscha, schlattaina

30.06.2027
Ablaufdatum/Date d'expiration
Data di scadenza/Data da scadenza

SCHWEIZ SUISSE SVIZZERA SVIZRA SWITZERLAND

IDENTITÄTSKARTE ▪ CARTE D'IDENTITÉ
CARTA D'IDENTITÀ ▪ CARTA D'IDENTITAD
IDENTITY CARD

K0F52Z81

Name ▪ Nom ▪ Cognome ▪ Num ▪ Surname
Lauper▲

Vorname(n) ▪ Prénom(s) ▪ Nome(i) ▪ Prenum(s) ▪ Given name(s)
Johanna Maria▲

Geschlecht ▪ Sexe
Sesso ▪ Schlattaina
Sex
F

Nationalität ▪ Nationalité
Cittadinanza ▪ Naziunalitad
Nationality
CHE

Geburtsdatum ▪ Date de naissance
Data di nascita ▪ Data da naschientscha
Date of birth
27 09 1949

Gültig bis ▪ Date d'expiration
Data di scadenza ▪ Data da scadenza
Date of expiry
18 04 2034

H Lauper

EUROPÄISCHE KRANKENVERSICHERUNGSKARTE

International Certificate of Health Insurance
for cost guarantee +41 44 404 86 86

CH

3. Name
LAUPER

4. Vornamen
JOHANNA

5. Geburtsdatum
27/09/1949

6. Persönliche Kennnummer
756.8150.2241.70

7. Kennnummer des Trägers
01384 - SWICA

8. Kennnummer der Karte
807560138400538454l6

9. Ablaufdatum
30/06/2027

Heimatort • Lieu d'origine • Luogo di attinenza • Lieu d'origin • Place of origin
Schüpfen BE

Grösse • Taille • Statura • Grondezza • Height
164 cm

Ausgestellt am • Délivrée le • Rilasciata il • Emessa ils • Date of issue
19 04 2024

Behörde • Autorité • Autorità • Autoridad • Authority
Aarau AG

1OKEGC0221749 4

IDCHEKOF52Z81<O<<<<<<<<<<<<<<<
4909271F3404182CHE<<<<<<<<<<<O
LAUPER<<JOHANNA<MARIA<<<<<<<<<

Weber Immobilien-Management AG
310 * STEG Loonstr. 33, 5452 Oberrohrdorf
0 allgemeine Gruppe

**Verteilung der Betriebskosten**
**01.01.2025-31.12.2025**

03.02.2026


***positive Beträge zu Gunsten Eigentümer***
***negative Beträge zu Lasten Eigentümer***

| *Nr.* | *Eigentümer* | *Eigentümerkonto Anfangssaldo* | *Kosten* | *übrige Belastungen* | *übrige Gutschriften* | *bisher bezahlt* | *Eigentümerkonto Endsaldo* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Dietrich Bernadette | 2'196.45 | -6'385.35 | 0.00 | 0.00 | 5'954.55 | 1'765.65 |
| 2 | Schäli Marcel | 78.50 | -550.05 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | -471.55 |
| 5 | Gatti M. + M. | 665.55 | -6'630.30 | 0.00 | 0.00 | 6'135.25 | 170.50 |
| 6 | Térmeg Stefan | 203.65 | -6'439.00 | 0.00 | 0.00 | 6'374.75 | 139.40 |
| 8 | Baur Daniel | 2'324.60 | -6'935.30 | 0.00 | 0.00 | 4'774.20 | 163.50 |
| 9 | Lauper Johanna | 22.70 | -106.80 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | -84.10 |
| 12 | Murmann Susanne | 578.95 | -5'797.95 | 0.00 | 0.00 | 5'330.65 | 111.65 |
| 13 | Eigenmann F. J. + Eigenmann-Di Blasi A. | -446.00 | -213.60 | 0.00 | 0.00 | 724.00 | 64.40 |
| 14 | Lu Biao | 3'489.40 | -5'883.25 | 0.00 | 0.00 | 3'418.40 | 1'024.55 |
| 15 | Berisha Valon & Thaqi Ilirida | 2'164.70 | -5'958.40 | 0.00 | 0.00 | 5'433.30 | 1'639.60 |
| | **Total** | **11'278.50** | **-44'900.00** | **0.00** | **0.00** | **38'145.10** | **4'523.60** |

Kaufpreis CHF 20'000,—

**AGV** Aargauische Gebäudeversicherung
**Gebäudeversicherung**
Bleichemattstrasse 12/14
Postfach, 5001 Aarau
Tel.: 0848 836 800
www.agv-ag.ch

AGV–
Ihre Sicherheit.

106197

WEBER Immobilien-Management AG
Mühleweg 3
8156 Oberhasli

## Police Nr. 112946

Aarau, 25. Januar 2025
ANP / 006

Eigentümer/Eigentümerin
**StWE Gebäude 1008**

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2025 Deckung für folgendes Gebäude:

| Gemeinde | Gebäude-Nr. | Gebäudeadresse | Baujahr |
|---|---|---|---|
| Oberrohrdorf | 1008 | Loonstrasse 33 | 1992 |
| **Schätzdatum** | **Entwertung in %** | **Volumen (m3 nach SIA 116)** | **Index** |
| 10.05.2005 | 5.9 | 5'804 | 559 |

Gebäudebeschrieb
Mehrfamilienhaus, Garage

| Versicherungsdeckung Neuwert | | Versicherungswert CHF | Ansatz ‰ | Jahresbeitrag CHF |
|---|---|---|---|---|
| Feuer und Elementar | | | | |
| - Gebäude | 3'547'100 | 3'567'000 | 0.330 | 1'177.10 |
| - Umgebungsarbeiten (freiwillig) | 19'900 | | | |
| - Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig) | Ja | 3'567'000 | 0.010 | 35.65 |
| Gebäudewasser (freiwillig) | Ja | 3'567'000 | Max. | 1'025.60 |
| - Selbstbehalt CHF 200 | | | | |
| - Zusatzversicherung Aqua Plus | Ja | 3'567'000 | Max. | 86.50 |
| Eidg. Stempelabgabe 5% | | | | 116.25 |
| Interventionsabgabe | | 3'567'000 | 0.045 | 160.50 |
| Präventionsabgabe | | 3'567'000 | 0.030 | 107.00 |
| Total | | | | 2'708.60 |

Bitte beachten Sie die Rückseite und auch den zur Police gehörenden Anhang
Allfällige Rabatte sind in der Prämienrechnung aufgeführt