REGLEMENT

DER STOCKWERKEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

DER LIEGENSCHAFT GB RHEINFELDEN NR. 3276, PLAN 22, (PARZ. 2325)

I. Aufteilung des Eigentums

1. Gegenstand des Stockwerkeigentums

Die Liegenschaft GB Rheinfelden Nr. 3276, (Parz. 2325), ist im Sinne von Art. 712 a ff. ZGB in 12 Stockwerkeinheiten aufgeteilt.

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

2. Aufteilung der Liegenschaft

Die Liegenschaft besteht aus dem Mehrfamilienhaus Nr. 2557 und umfasst ein Wohnatelier, vier 3 ½-Zimmerwohnungen, drei 4 ½-Zimmerwohnungen, drei Hobbyräume sowie eine Stockwerkeinheit bestehend aus den Räumen „Abwart". „Archiv BGRL", „Gem. Raum" und „WC".

Für die 12 Stockwerkeinheiten bestehen im Grundbuch je separate Grundbuchblätter.

Die Umschreibung und die Wertquoten der einzelnen Stockwerkeinheiten gehen aus der Begründungserklärung mit den dazugehörenden Plänen (Aufteilungsplan) hervor.

3. Änderung der Wertquoten

Änderungen an der Wertquote bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer (einfaches Mehr gemäss Ziff. 24 hienach). Gleiches gilt für Änderungen in der Zuteilung einzelner Räume zu Sonderrecht; ebenso für die Aufteilung oder Zusammenlegung von Stockwerkeinheiten. Die Umwandlung gemeinschaftlicher Teile zu Sonderrecht oder zu reglementarischer Sondernutzung bedarf der Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer.

Die betreffenden Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung und der Eintragung im Grundbuch.

Jeder Stockwerkeigentümer hat u.a. Anspruch auf Berichtigung der Wertquoten, wenn sie infolge von baulichen Veränderungen des Gebäudes oder seiner Umgebung unrichtig geworden sind.

4. Sonderrecht

Das Sonderrecht umfasst die zur betreffenden Stockwerkeinheit gehörenden Räume und Einrichtungen, einschliesslich der Nebenräume. Lage und Grösse der Räume ergeben sich aus dem Aufteilungsplan und der Begründungserklärung.

Gegenstand des Sonderrechts sind insbesondere:

- Die inneren Zwischenwände, soweit sie keine tragende Funktion haben;
- die Fussböden und deren Belag sowie der Deckenputz, mit Ausnahme der rohen Decken, der Unterlagsböden und Isolationen;
- die innere Verkleidung der Wände gegen die im Sonderrecht stehenden Räume;
- die Fenster und Türen (einschliesslich der Abschlusstüren gegen gemeinschaftliche Teile, diese jedoch nur auf der Innenseite);
- die eingebauten Schränke;
- die Küchen-, Bade- und Toiletteneinrichtungen sowie die Heizkörper;
- die Leitungen, soweit sie ausschliesslich einer Stockwerkeinheit dienen und innerhalb dieser Stockwerkeinheit liegen;
- allfällige Cheminées mit der Kaminanlage, soweit diese innerhalb der Wohneinheit liegen;

Den Stockwerkeinheiten Nr. 1 bis 8 stehen im Untergeschoss je ein Kellerraum und ein Weinkeller, die mit derselben Farbe gekennzeichnet sind wie die Stockwerkeinheit, zu.

5. Gemeinschaftliche Teile

Zu den gemeinschaftlichen Teilen gehören alle Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen, die nicht ausdrücklich zu Sonderrecht ausgeschieden sind.

Grundsätzlich sind folgende Teile gemeinschaftlich:

- Der Grund und Boden der Liegenschaft;
- die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung, die Isolation (Wärme und Schall) und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind;
- Teile, welche die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen;
- alle Anlagen und Einrichtungen, die auch den andern Stockwerkeigentümern oder mehreren von ihnen für die Benutzung ihrer Räume dienen, gleichgültig, ob sich diese innerhalb oder ausserhalb der Räume, an denen Sonderrecht besteht, befinden;

- Fall- und Steigleitungen (Sanitär, Heizung, Elektrisch, TV. etc.);
- Umgebungsanlagen, Zugangs- und Zufahrtswege sowie Lift, Gänge, Treppen und Treppenhaus mit Vorplätzen;
- alle Gebäudeteile, die in den Plänen weiss belassen oder gepunktet sind.

Im speziellen sind folgende Teile gemeinschaftlich:

- Der Raum „Technik" und „Liftmasch.raum", die sich im Untergeschoss befinden.

Gemeinschaftlich sind ferner - sofern vorhanden - die für die Verwaltung der Liegenschaft gebildeten Rückstellungen sowie die Apparate und Geräte für die Reinigung und den Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile sowie der Erneuerungsfonds.

Vorbehalten bleibt Ziff. 12 hienach.

II. Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen

6. Grundsatz

In der Verwaltung und Benutzung der in seinem Sonderrecht stehenden Räume ist der Stockwerkeigentümer frei, soweit

- dies mit den gleichen Rechten jedes andern Stockwerkeigentümers und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist;
- dadurch der Bestand, die konstruktive Gliederung, die Isolation (Wärme und Schall) und Festigkeit des Gebäudes, der Räume anderer Stockwerkeigentümer oder die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes nicht beeinträchtigt werden;
- dadurch den andern Stockwerkeigentümern die bisherige Benutzung ihrer Räume nicht erschwert wird;
- dieses Reglement und das Gesetz keine Einschränkungen enthalten.

7. Beschränkung der Nutzungsrechte

Die Stockwerkeinheiten Nr. 1-8 sind zum Wohnen bestimmt. Für Geschäftszwecke (stilles Gewerbe, wie Büro, Atelier) dürfen sie sowie auch die Stockwerkeinheiten Nr. 9 - 12 verwendet werden, sofern sich daraus für die Eigentümer oder Bewohner der anderen Stockwerkeinheiten keine störenden Immissionen, schädlichen oder sonstigen Einwirkungen wie Lärm, Erschütterungen, üble Gerüche etc. ergeben oder den guten Ruf des Hauses beeinträchtigen könnten. Andere Benützungsarten sind nicht erlaubt.

Insbesondere ist dem Stockwerkeigentümer untersagt, den ihm zu Sonderrecht zugewiesenen Bauteilen (wie z.B. Fenstern) durch Anbringen von Aufschriften, Reklamevorrichtungen oder durch die Art der Benützung eine äussere Erscheinung zu geben, welche das gute Aussehen des Hauses und seine Zweckbestimmung beeinträchtigen, sowie auch:

- Die Böden seiner Räume übermässig zu belasten;
- in seinen Räumen oder in gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft feuergefährliche, explosive oder übelriechende Stoffe aufzubewahren;
- Feuchtigkeit oder Nässe entstehen zu lassen, die sich auf die Liegenschaft oder Teile davon nachteilig auswirken können.

Haustiere dürfen nur gehalten werden, soweit sich dies für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer nicht störend auswirkt.

8. Unterhaltspflicht, Instandstellung und Erneuerung

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die in seinem Sonderrecht oder in seiner Sondernutzung (ausschliessliche Benützung; Ziff. 12 hienach) stehenden Räume, Einrichtungen, Anlagen und Umgebungsteile auf seine Kosten so zu unterhalten, wie dies nötig ist, damit das Gebäude ein gutes Aussehen bewahrt und in einwandfreiem baulichen Zustand verbleibt.

Dabei hat der Stockwerkeigentümer darauf zu achten, dass das einheitliche Aussehen des Gebäudes nicht gestört wird; die Unterhaltsarbeiten müssen bezüglich Material, Form und Farbe dem Bestehenden angepasst sein. Insbesondere sind die Erstellungsgegebenheiten betreffend Statik und Schalldämmung zu bewahren.

Zu Lasten des einzelnen Stockwerkeigentümers gehen insbesondere die Kosten für Unterhalt und Reparatur folgender Gegenstände und Einrichtungen:

- der zur betreffenden Wohnung gehörende Lamellen- und Sonnenstoren sowie deren Antriebsvorrichtungen
- der Fensterscheiben
- der sich in den Wohnungen befindlichen Abluftanlagen

Im Unterlassungsfalle kann der Verwalter nach Vorankündigung die Ersatzvornahme veranlassen, soweit die Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten im Interesse des Aussehens oder dem Zustand des Gebäudes geboten sind.

9. Zutrittsrecht

Der Stockwerkeigentümer hat dem Verwalter und anderen Beauftragten der Gemeinschaft Zutritt und Aufenthalt in seinen Räumen zum Zwecke der Feststellung und Behebung von Schäden zu gestatten. Gleiches gilt für die Vornahme von Erneuerungs- und Umbauarbeiten am Gebäude. Die Räume des Stockwerkeigentümers sollen mit Rücksicht und nicht zur Unzeit beansprucht werden.

10. Verantwortlichkeit

Der Stockwerkeigentümer ist der Gemeinschaft und jedem andern Stockwerkeigentümer gegenüber verantwortlich für das Einhalten der Gemeinschaftsordnung durch alle Personen, welche zu seinem Haushalt oder Betrieb gehören oder denen er den Aufenthalt in seinen Räumen gestattet hat.

Sofern ein Mieter die Gemeinschaftsordnung wiederholt missachtet, kann vom betreffenden Stockwerkeigentümer nach Mitteilung und Ermahnung verlangt werden, dass er den Mietvertrag durch Kündigung bzw. Rücktritt aus wichtigen Gründen auflöst. Zu dieser Aufforderung ist auch der Verwalter befugt.

III. Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen

11. Grundsatz

Jeder Stockwerkeigentümer ist berechtigt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes, d.h. alle diejenigen Teile, welche nicht im Sinne von Ziff. 4 hievor als Sonderrecht ausgeschieden sind und an denen kein ausschliessliches Benützungsrecht gemäss Ziff. 12 hienach besteht, sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen bestimmungsgemäss zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes andern und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.

Nicht gestattet ist:

- Irgendwelche Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes, gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen vorzunehmen;
- in gemeinschaftlichen Teilen und Räumen irgendwelche Gegenstände zu lagern oder abzustellen, sofern es sich nicht um hiefür speziell vorgesehene Räume handelt.

Vorbehalten bleiben obligatorische Vereinbarungen, wonach gewisse gemeinschaftliche Teile und Einrichtungen nur von einem Teil der Stockwerkeigentümer benützt werden sollen.

12. Sondernutzung an gemeinschaftlichen Teilen

Den folgenden Stockwerkeigentümern stehen folgende Gebäudeteile, Anlagen und Umgebungsteile zur ausschliesslichen Benutzung zu, die in den Grundrissplänen mit den Farben der jeweilig berechtigten Stockwerkeinheit schraffiert dargestellt sind.

Sitzplätze

Zu den Stockwerkeinheiten Nr. 1 (dunkelblau) und Nr. 2 (rot) gehört je ein Sitzplatz.

Die zu ausschliesslichem Benutzungsrecht zugewiesenen Teile sind so zu benützen und zu unterhalten, wie wenn es Teile wären, die im Sonderrecht stehen (vgl. Ziff. 8 hievor).

13. Hausordnung

Weitere Vorschriften über die Benutzung der Stockwerkeinheiten und der gemeinsamen Teile, Anlagen und Einrichtungen können in einer Hausordnung aufgestellt werden. Sie wird auf Antrag eines Stockwerkeigentümers oder des Verwalters durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschlossen und abgeändert. Die Hausordnung ist auch für Personen verbindlich, denen der Stockwerkeigentümer die im Sonderrecht oder zur ausschliesslichen Benutzung stehenden Räume überlassen hat.

IV. Kosten für die Verwaltung und den Unterhalt der gemeinschaftlich benutzten Teile

14. Grundsatz

Gemeinschaftlich sind alle Kosten, die durch Benutzung, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile, Anlagen und Einrichtungen sowie durch die gemeinschaftliche Verwaltung entstehen (vgl. aber insbesondere Ziff. 16 hienach). Dazu gehören insbesondere:

- Die Kosten für den laufenden Unterhalt (inkl. Reinigung und Winterdienst), Betrieb, Instandstellung und Erneuerung von Grundstück, Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten, soweit in diesem Reglement nichts abweichendes vereinbart ist;
- öffentlich-rechtliche Beiträge und Abgaben, soweit sie die Gemeinschaft insgesamt betreffen;
- Prämien der gemeinschaftlichen Versicherungen;
- Kosten der Verwaltung und Hauswartkosten;
- Einlagen in den Erneuerungsfonds;
- Baurechtszins.

Erträge, die der Gemeinschaft zukommen, sind der Kostenrechnung gutzuschreiben.

15. Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten

Die gemeinschaftlichen Kosten werden von den Stockwerkeigentümern nach Massgabe ihrer Wertquoten getragen, wobei die nachfolgende Ziffer sowie die in diesem Reglement statuierten Ausnahmen vorbehalten bleiben. In einzelnen Fällen werden die Kosten zu gleichen Teilen auf alle Stockwerkeigentumsanteile verteilt (z.B. Fernsehgebühren, Liftunterhalt).

Verursacht ein Stockwerkeigentümer durch sein Verhalten oder durch das Verhalten von in seiner Verantwortung stehenden Personen eine Erhöhung der gemeinschaftlichen Kosten, hat er für die betreffende Kostenerhöhung alleine aufzukommen.

Mehrere an einer Stockwerkeinheit beteiligten Personen haften für den betreffenden Kostenanteil solidarisch.

16. Spezielle Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten

Die Kosten für Betrieb, Unterhalt, Wiederherstellung und Erneuerung von gemeinschaftlichen Teilen und Einrichtungen, die im wesentlichen nur einem Stockwerkeigentümer dienen, sind von diesem zu tragen.

Die Kosten für den Baurechtszins werden nur von den Wohnungen im Verhältnis der Nettowohnflächen getragen. Die Stockwerkeinheiten Nr. 8 - 12 haben demzufolge nichts an die Kosten des Baurechtszinses zu bezahlen.

Bezüglich Heizung entstehen folgende Kosten:
- Jahrespauschale pro Wohnung (Fr. 220.-- zuzüglich Mehrwertsteuer, indexiert, Stand Landesindex der Konsumentenpreise vom 1.10.1997);
- Energiekosten nach gemessenem Verbrauch (Der Wärmepreis berechnet sich jeweils nach den Lieferbedingungen des Gaslieferanten. Basis April 1997 beträgt der gültige Wärmepreis 6,97 Rp./kWh, zuzüglich Mehrwertsteuer).

Der Wärmebezug, die Wärmeablesung und die -verrechnung erfolgen durch das Aargauische Elektrizitätswerk (AEW).

17. Erneuerungsfonds

Zur Bestreitung der alle Stockwerkeigentümer betreffenden Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten wird ein Erneuerungsfonds gebildet. Dieser wird durch jährliche Beiträge geäufnet, deren Höhe durch Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer festgesetzt wird. Diese Beiträge sollen in der Regel insgesamt 1/2 % des Gebäudeversicherungswertes nicht übersteigen.

Aufwendungen zulasten des Erneuerungsfonds bedürfen eines Beschlusses der Versammlung der Stockwerkeigentümer, es sei denn, dem Verwalter stehen für die Bestreitung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten keine anderen Mittel zur Verfügung.

Der Fonds wie auch die Fondserträge gehören der Gemeinschaft. Dem Stockwerkeigentümer steht somit kein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils am Erneuerungsfonds zu. Die einbezahlten Beträge werden einem Stockwerkeigentümer, der seine Einheit verkauft, nicht zurückgezahlt, sondern dem jeweiligen Erwerber gutgeschrieben.

18. Versicherungen

Die Versicherung des Gebäudes gegen Elementarschäden sowie die Haftpflichtversicherung als Grundeigentümer ist eine gemeinschaftliche Angelegenheit der Stockwerkeigentümer.

Ein Stockwerkeigentümer, der seine Räume mit ausserordentlichen Aufwendungen baulich ausgestattet hat oder erhöhte Haftpflichtrisiken verursacht, ist zur Leistung eines zusätzlichen Prämienanteils verpflichtet, wenn er hiefür nicht selber Zusatzversicherungen abschliesst.

Die Versicherung weiterer Risiken (Glasbruch, Mobiliar, Privathaftpflicht etc.) ist Sache jedes einzelnen Stockwerkeigentümers.

19. Unterhalt, Instandstellung und Erneuerung

Die Stockwerkeigentümergemeinschaft beschliesst gemäss den gesetzlichen Bestimmungen über das Miteigentum (Art. 647 c - e ZGB) über alle baulichen Massnahmen.

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.

V. Stockwerkeigentümerversammlung und Verwaltung

20. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer

Oberstes Organ der Stockwerkeigentümergemeinschaft ist die Eigentümerversammlung. Ihr steht die Befugnis zum Entscheid in allen von der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer zu lösenden Probleme zu, soweit dafür nicht durch gesetzliche Vorschrift, Begründungsakt, Vertrag oder Reglement ein anderes Organ oder eine andere Person zuständig ist.

21. Ordentliche und ausserordentliche Versammlungen

Die Eigentümerversammlung findet ordentlicherweise einmal im Jahr statt und zwar innert 6 Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres, welches jeweils am 31. Dezember eines Jahres endet.

Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft die Verwaltung es für nötig erachtet oder wenn die Mehrheit der Eigentümer dies verlangt.

22. Einberufung

Die Einberufung und Leitung der Versammlung erfolgt durch die Verwaltung. Die Stockwerkeigentümer sind schriftlich unter Einhaltung einer dreiwöchigen Frist einzuladen. Mit der Einladung hat die Verwaltung die Traktanden bekanntzugeben. Ergänzungen der Traktandenliste sind ihr spätestens 14 Tage vor der Versammlung schriftlich einzureichen. Die Verwaltung hat diese Ergänzung bis spätestens 5 Tage vor der Versammlung allen Stockwerkeigentümern zu eröffnen. Über Anträge, die nicht in der vorgeschriebenen Weise bekannt gemacht werden, 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 dieser Stelle den Vorsitz führenden Stockwerkeigentümer und einem stimmberechtigten Versammlungsteilnehmer zu unterzeichnen. Das Protokoll ist von der Verwaltung oder von dem Vorsitz führenden Stockwerkeigentümer aufzubewahren.

23. Beschlussfähigkeit

Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer sowie die Hälfte der Wertquoten vertreten sind.

Wird dieses Quorum nicht erreicht, so ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 10 Tagen seit der ersten Versammlung 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.

24. Stimmrecht allgemein

Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse mit einfachem Mehr der abgegebenen Kopfstimmen (vorbehältlich Absatz 2 hienach), sofern keine anderen gesetzlichen Vorschriften bestehen und in diesem Reglement nichts anderes angeordnet ist. Bei Stimmengleichheit entscheidet das Mehr der vertretenen Wertquoten.

Jeder Stockwerkeigentümer verfügt über so viele Stimmen, als ihm Stockwerkeinheiten gehören. Mehrere Personen, denen eine Stockwerkeinheit gemeinschaftlich zusteht, haben nur eine Stimme, die sie durch einen von ihnen zu bezeichnenden Vertreter abzugeben haben. Wird an einer Stockwerkeinheit eine Nutzniessung oder ein Wohnrecht begründet, so übt der Nutzniesser oder Wohnrechtsberechtigte das Stimmrecht in der Stockwerkeigentümerversammlung aus, sofern nicht zwischen ihm und dem Eigentümer eine andere Regelung vereinbart ist.

Bezüglich der Änderung von Wertquoten, Umwandlung gemeinschaftlicher Teile zu Sonderrecht oder Zuweisung zu Sondernutzung wird auf Ziff. 3 verwiesen.

Der Zustimmung des jeweilig berechtigten Stockwerkeigentümers bedürfen Änderungen der Umschreibung der im Sonderrecht stehenden Teile des Gebäudes sowie der reglementarischen Sondernutzung an gemeinschaftlichen Teilen.

25. Qualifiziertes Mehr

Der Mehrheit aller (auch der nicht anwesenden und nicht vertretenen) Kopfstimmen (vorbehältlich Ziff. 24 Abs. 2 hievor) die zugleich mehr als die Hälfte aller Wertquoten vertreten, bedürfen

- die Abänderung des vorliegenden Reglements, soweit nicht Einstimmigkeit erforderlich ist;
- die Anordnung von Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Sache bezwecken.

26. Einstimmigkeit

Der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bedürfen:

- Änderungen des vorliegenden Reglements bezüglich Abstimmungsmodalitäten, Kompetenzverteilung, Zuständigkeiten und Verbindlichkeiten von Beschlüssen;
- Änderungen über die Zweckbestimmung des Stockwerkeigentums;
- der Beschluss über die Aufhebung des Stockwerkeigentums;
- Beschlüsse über Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung der Sache oder der Bequemlichkeit dienen und die insbesondere eine Veränderung der Architektur bewirken;
- Einführung des Vorkaufs- und Einspracherechtes gemäss Art. 712 c ZGB;
- Änderungen hinsichtlich des Kostenverteilschlüssels sowie der zur Sondernutzung zugewiesenen Teile.

27. Der Verwalter

Die Versammlung wählt (vorbehältlich Abs. 2 hienach) einen Verwalter, der Stockwerkeigentümer oder Aussenstehender sein kann. Wählbar ist auch eine juristische Person.

Mit der Verwaltung ist auf eine Mindestdauer von 3 Jahren seit Bezugsbereitschaft der Wohnungen der Vorstand der Wohnbaugenossenschaft Rheinlust Rheinfelden, in Rheinfelden, betraut.

Der Verwalter-Vertrag verlängert sich automatisch jeweils um eine weitere Periode von zwei Jahren, wenn er nicht ein Jahr vor Ablauf gekündigt wird.

28. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften des Gesetzes, des Reglements und des Verwaltungsvertrages unter Beachtung der Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer.

Dem Verwalter obliegt insbesondere:

- Die Besorgung der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft;
- Veranlassen und Überwachung der Garantiearbeiten;
- die Berichterstattung über die Geschäftsführung und die Rechnungslegung für jedes Verwaltungsjahr zu Handen der Versammlung der Stockwerkeigentümer;
- die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten auf die einzelnen Stockwerkeigentümer sowie Rechnungstellung und Inkasso (inkl. Inkasso der anteiligen Baurechtszinsen);
- die Verwaltung und bestimmungsgemässe Verwendung der vorhandenen Geldmittel;
- das Führen und die Archivierung der Bücher, Protokolle und Register der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer;
- Auskunftserteilung über die die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer betreffenden Angelegenheiten an die Stockwerkeigentümer sowie Gewährung vom Einblick in die einschlägigen Bücher und Unterlagen;
- Ausführung der Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer;
- Abschluss der Versicherungsverträge nach den Weisungen der Versammlung der Stockwerkeigentümer;
- Anordnung von unaufschiebbaren Massnahmen, um die Gemeinschaft vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren;
- Einberufung der Versammlung der Stockwerkeigentümer sowie gegebenenfalls Protokollierung deren Beschlüsse;
- Anstellen und Überwachen des Hauswartes, sofern sich dies als nötig erweist.

Entscheide des Verwalters können von jedem Stockwerkeigentümer innert 14 Tagen ab Eröffnung an die Eigentümerversammlung weitergezogen werden.

VI. Aenderungen im Bestand der Stockwerkeigentümer

29. Allgemeine Ausschlussgründe

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

30. Spezielle Ausschlussgründe

Insbesondere kann ein Ausschluss aus folgenden Gründen erfolgen:

- 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;
- wenn er sich beharrlich der Vornahme von Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten an gemeinschaftlichen Bauteilen und Einrichtungen innerhalb seiner eigenen Stockwerkeinheit widersetzt;
- wenn er für die Gemeinschaft oder für einzelne Stockwerkeigentümer nachteilige Aenderungen an gemeinschaftlichen Grundstück- oder Gebäudeteilen vorgenommen hat und sich der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes widersetzt, oder sich weigert, den verursachten Schaden zu ersetzen;
- 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;
- 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 Haus zu entfernen.

31. Verfahren

Der Ausschluss eines Stockwerkeigentümers erfolgt durch richterliches Urteil.

32. Veräusserung und Verpfändung

Das Stockwerkeigentum ist frei veräusserlich und vererblich. Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, sein Stockwerkeigentum beliebig zu verpfänden oder mit anderen Rechten zu belasten.

33. Vorkaufsrecht

Den Stockwerkeigentümern steht kein Vorkaufsrecht gegenüber Dritten zu, die eine Stockwerkeinheit erwerben.

34. Rechtsstellung des Erwerbers

Die von den Stockwerkeigentümern übernommenen Verwaltungs- und Nutzungsordnungen (Begründungsakt, Reglement, Hausordnung) und die von ihnen gefassten Beschlüsse sowie allfällige richterliche Urteile sind für alle Rechtsnachfolger eines Stockwerkeigentümers ohne weiteres verbindlich.

35. Orientierungspflicht

Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, den Erwerber seines Anteils oder eines dinglichen Rechtes daran auf Reglementsbestimmungen aufmerksam zu machen, welche im Grundbuch noch nicht eingetragen sind. Die gleiche Pflicht besteht für richterliche Urteile und Verfügungen sowie für wesentliche Beschlüsse der Gemeinschaft. Er haftet dem Erwerber persönlich für Schäden, welche infolge Verletzung dieser Mitteilungspflicht entstehen.

VII. Schlussbestimmungen

36. Anmerkung im Grundbuch

Dieses Reglement über die Benutzung und Verwaltung ist im Grundbuch anzumerken. Zur Anmeldung wird Notar Valentin Müller, mit Büro in Rheinfelden, bevollmächtigt.

37. Vollmacht

Zur Realisierung der Überbauung "Theodorshof" müssen noch grundbuchliche Akte erfolgen. In diesem Sinne wird die Wohnbaugenossenschaft Rheinlust Rheinfelden, d.h. die heutige Grundeigentümerin, zur Vornahme aller diesbezüglich notwendigen Grundbucheintragungen (z.B. Begründung, Änderung, Löschung von Dienstbarkeiten, An- und Vormerkungen, Abgabe von Zustimmungserklärungen, etc.) bevollmächtigt. Diese Vollmacht hat im Rahmen ihrer Zweckbestimmung den Charakter einer Generalvollmacht.

Die Bevollmächtigte verpflichtet sich, den Vollmachtgeber über alle ihn betreffenden Eintragungen im Grundbuch vorgängig zu orientieren; diesem ist bekannt, dass er die Möglichkeit hat, die Vollmacht zu widerrufen.

38. Anwendbares Recht

Soweit dieses Reglement nichts abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) über das Stockwerkeigentum.

Rheinfelden, 8. Juli 2003

Die Grundeigentümerin:
Wohnbaugenossenschaft
Rheinlust Rheinfelden:

Die Bevollmächtigten

Anmeldung an das Grundbuchamt

Dem Grundbuchamt wird hiermit das vorstehende Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft zur Anmerkung unter GB Rheinfelden Nr. 3276, (Parz. 2325) (Stammgrundstück) und unter den Stockwerkeinheiten GB Nr. 2325.01 - 2325.12 angemeldet.

Rheinfelden, – 2. Sep. 2003

VALENTIN MÜLLER
AARGAUISCHER NOTAR

Der bevollmächtigte Notar:

Änderung
des Reglements der Stockwerkeigentümergemeinschaft der Liegenschaft GB Rheinfelden Nr. 3276, Plan 22, (Parz. 2325)

Ziff. 16 Absatz 2 des Reglements der Stockwerkeigentümergemeinschaft vom 8. Juli 2003 wird ersetzt durch:

Die Kosten für den Baurechtszins werden nur von den Wohnungen und dem Wohnatelier im Verhältnis der Nettowohnflächen getragen. Die Stockwerkeinheiten Nr. 9 – 12 haben demzufolge nichts an die Kosten des Baurechtszinses zu bezahlen.

Zur Anmeldung dieser Reglementsänderung wird ermächtigt: Valentin Müller, Notar, Rheinfelden.

Rheinfelden, den 31. Oktober 2003
Rheinfelden, 11. Nov. 2003
Rheinfelden, 12. November 2003

Wohnbaugenossenschaft
Rheinlust Rheinfelden:
Die Bevollmächtigten:

Marianne Abderhalden-Kuster: