
Reglement

(verfremdet)

für die

Stockwerkeigentümer

Überbauung „Grund“

MFH 4

in 8867 Niederurnen

I. Aufteilung des Eigentums

Art. 1: Aufteilung der Liegenschaft

An der Liegenschaft Grundstück Nr. 2212, Grundbuch Niederurnen, besteht Stockwerkeigentum im Sinne von Art. 712 a ff ZGB (Mehrfamilienhaus).

Diese Liegenschaft wird in - 8 - Miteigentumsanteile (Stockwerkanteile) eingeteilt, für welche je ein besonderes Grundbuchblatt besteht. Die acht Stockwerkanteile, deren Beschreibung und Wertquoten, ergeben sich aus der beiliegenden Stockwerkaufteilung, welche einen integrierenden Bestandteil dieses Reglements bildet.

Art. 2: Aufteilung des Gebäudes

Das Haus ist in acht Miteigentumsanteile (im folgenden "Stockwerke" genannt) aufgeteilt, mit denen je das Sonderrecht verbunden ist, die dazugehörigen Teile des Gebäudes ausschliesslich zu benützen und innen auszubauen.

Im Einzelnen ergibt sich die Aufteilung des Gebäudes aus den Plänen Nrn. 71-4.09 (Untergeschoss), 71-4.10 (Erdgeschoss), 71-4.11 (1. Obergeschoss), 71-4.12 (2. Obergeschoss) und 71-4.13 (3. Obergeschoss), je im Massstab 1:100, alle vom 6. Dezember 2010.

▪ Plan Nr. 71-4.09; UNTERGESCHOSS

Lageraum 1, STWE Nr. S20073
Lageraum 2, STWE Nr. S20074
Kellerräume, Vorräume,
Technikraum, Trocknungsraum, Treppenhaus, Lift

▪ Plan Nr. 71-4.10; ERDGESCHOSS (Hochparterre)

Studio 4.10.1, STWE Nr. S20067
Büro / Atelier 4.10.2, STWE Nr. S20068
Veloraum, Treppenhaus, Lift

▪ Plan Nr. 71-4.11; 1. OBERGESCHOSS

3½-Zimmerwohnung 4.11.1, STWE Nr. S20069
3½-Zimmerwohnung 4.11.2, STWE Nr. S20070
Treppenhaus, Lift

▪ Pläne Nrn. 71-4.12 und 71-4.13; 2. und 3. OBERGESCHOSS

4½-Zimmer Maisonette Wohnung 4.12.1, STWE Nr. S20071
4½-Zimmer Maisonette Wohnung 4.12.2, STWE Nr. S20072
Treppenhaus, Lift

Diese Pläne bilden einen integrierenden Bestandteil des vorliegenden Reglements.

Art. 3: Teile im Sonderrecht

Das Sonderrecht umfasst die zum betreffenden Stockwerk gehörenden Räume und Einrichtungen, einschliesslich der Abstellräume im Keller. Lage und Grösse der im Sonderrecht stehenden wie auch der gemeinschaftlichen Räume und Gebäudeteile ergeben sich aus den Plänen gemäss Art. 2 Absatz 2 und aus dem Begründungsakt.

Soweit die zu einem Stockwerk gehörigen Räume, Gebäudeteile und Einrichtungen nachfolgend nicht ausdrücklich als gemeinschaftlich bezeichnet werden, bilden sie Gegenstand des Sonderrechts.

Gegenstand des Sonderrechts sind insbesondere:

- a. Die inneren Zwischenwände, soweit sie keine tragenden Funktionen haben;
- b. die Fussböden und ihre Beläge, ausgenommen Unterlagsböden und darunter liegende Isolationen;
- c. der Deckenputz;
- d. die Verkleidung der inneren Wände;
- e. die Türen, einschliesslich Eingangstüre zur Wohnung;
- f. die Küchen-, Badezimmer-, Heizungs- und Toiletteneinrichtungen sowie allfällige Waschkücheneinrichtungen;
- g. sämtliche Leitungen ab Abzweigung von der Gemeinschaftsleitung (Wasser, Elektrisch, Telefon, Radio, Television), ausgenommen Durchgangsleitungen.

Art. 4: Gemeinschaftliche Teile

Gemeinschaftlich sind insbesondere:

- a. Grund und Boden der Liegenschaft;
- b. sämtliche Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer und der gemeinschaftlichen Räume von Bedeutung sind;
- c. Teile, welche die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen;
- d. Anlagen und Einrichtungen, die auch den andern Stockwerkeigentümern oder mehreren von ihnen für die Benützung der Räume dienen, gleichgültig, ob sie sich innerhalb oder ausserhalb der Räume befinden, an denen Sonderrecht besteht (z.B. Heizungsanlage, Liftaufzüge und Liftmaschinenräume, Technikraum, Veloraum);
- e. Sämtliche Gebäudeteile, Räume, Anlagen und Einrichtungen, die nicht zu einem bestimmten Stockwerk gehören;
- f. Eingangspartie, Treppenhaus und Hauseingänge;
- g. Zugangswege und Strassen, Vorplätze und Gartenanlage, Besucherparkplätze.

Art. 5: Tiefgarage / Veloraum

Die Autoabstellplätze in der Tiefgarage stehen den Miteigentümern des Grundstücks Nr. 380 (Garageneinfahrt) zur alleinigen Benützung zur Verfügung. Unterhalts- und Betriebskosten der Tiefgarage gehen zulasten der Miteigentümer. Dieses Benutzungsrecht ist in der Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümer des Grundstücks Nr. 380 geregelt, vorbehalten bleibt die Vermietung einzelner Garagenplätze durch Stockwerkeigentümer.

Mieter von Garagenplätzen, die nicht Eigentümer sind, haben das Recht, über das Grundstück Nr. 380 zu gehen und zu fahren.

Den Eigentümern des Grundstücks Nr. 2212 steht der Veloraum 4.10 im Erdgeschoss zur alleinigen Benützung zur Verfügung.

Art. 6: Heizung

Die Beheizung des Mehrfamilienhauses 4 in der Überbauung "Grund" erfolgt mittels einer Grundwasser-Wärmepumpenanlage. Dafür werden auf dem Grundstück Nr. 381 ein Entnahmehrunden und von dort aus die für die Versorgung und Entsorgung der Wärmepumpen nötigen Leitungen erstellt. Für die Rückführung des Grundwassers ist im Grenzgebiet der Grundstücke Nrn. 2212 und 2213 ein Rückgabehrunden vorgesehen.

Die Unterhalts- und Erneuerungskosten des Entnahme- und des Rückgabehrunden sowie der Verbindungsleitungen gehen zu je $\frac{1}{4}$ zulasten der Grundstücke Nrn. 381, 382, 2212 und 2213, während die einzelnen Wärmepumpen und Heizungsanlagen Sache der Eigentümer der betroffenen Mehrfamilienhäuser sind.

II. Benützung der Teile im Sonderrecht

Art. 7: Zweckbestimmung

Die einzelnen Wohnstockwerke sind in erster Linie zu Wohnzwecken oder zur Ausübung eines stillen Gewerbes (z.B. Bürobetrieb / Atelier) bestimmt. Unzulässig sind Tätigkeiten, welche durch Lärm, Erschütterungen, übermässigen Publikumsandrang oder auf andere Weise die übrigen Bewohner belästigen.

Art. 8: Freiheit der Benützung

Jeder Stockwerkeigentümer ist in der Verwaltung, Benützung und baulichen Ausgestaltung seiner eigenen Räume frei, soweit dies mit den gleichen Rechten jedes anderen Stockwerkeigentümers und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.

Innerhalb seines Stockwerkes darf der Stockwerkeigentümer Bauteile beseitigen oder umgestalten, soweit dadurch der Bestand, die konstruktive Gliederung, die Festigkeit des Gebäudes, die Räume anderer Stockwerkeigentümer sowie die äussere Gestalt und das Ansehen des Gebäudes nicht berührt werden.

Die Vorschriften dieses Reglements und des öffentlichen Rechts (Baupolizei, Feuerpolizei, Gesundheitspolizei etc.) bleiben vorbehalten.

Art. 9: Schranken der Benützung

Unzulässig ist jede Veränderung oder Benützung der Räume eines Stockwerkes, durch welche gemeinschaftliche Bauteile beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden, der Wert oder das gute Aussehen des Gebäudes leidet oder andere Bewohner durch übermässige Einwirkung belästigt oder geschädigt werden.

Insbesondere ist dem Stockwerkeigentümer untersagt:

- a. Die Böden seiner Räume übermässig zu belasten;
- b. in seinen Räumen oder in gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft feuergefährliche oder explosive Stoffe unterzubringen;
- c. Feuchtigkeit oder Nässe entstehen zu lassen, die sich auf der Liegenschaft oder Teile davon nachteilig auswirken können;
- d. den zum Stockwerk gehörenden Teilen durch die Art der Benutzung eine äussere Erscheinung zu geben, die das gute Aussehen des Hauses nachteilig beeinträchtigt;
- e. ohne Zustimmung des Verwalters Aufschriften, Reklamevorrichtungen und dergleichen an den zum Stockwerk gehörenden Räumen oder Bauteilen anzubringen;
- f. das Abschalten der Heizkörper bei Frostgefahr;
- g. Fenster zu ändern, soweit dadurch die Fassadenansicht beeinträchtigt wird.

Die Bestimmungen der Hausordnung bleiben vorbehalten.

Art. 10: Zutrittsrecht des Verwalters

Dem Verwalter und anderen Beauftragten der Gemeinschaft ist auf angemessene Voranzeige hin der Zutritt und der Aufenthalt in den Räumen eines Stockwerkes zum Feststellen und Beheben von Schäden sowie zur Vornahme von Reparatur-, Erneuerungs- und Umbauarbeiten am Gebäude gestattet, sofern er mit möglichster Rücksichtnahme und nicht zur Unzeit beansprucht wird.

Bei drohender Gefahr für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer oder für andere Stockwerke ist der Verwalter befugt, sich ohne vorherige Benachrichtigung der Eigentümer Zugang zu den einzelnen Stockwerken zu verschaffen, wobei die Stockwerkeigentümergeinschaft dem Eigentümer für allfällige Schäden haftet, soweit der Gefahrenzustand nicht

vom Eigentümer oder von Personen, für die er im Sinne dieses Reglements verantwortlich ist, verschuldet wurde.

Bleibt ein Stockwerk für unbestimmte Zeit oder für eine Zeitdauer von mehr als einem Monat unbewohnt, so ist der Eigentümer desselben verpflichtet, beim Verwalter für diese Zeitdauer einen Schlüssel zum Stockwerk zu hinterlegen. Kommt der Eigentümer dieser Verpflichtung nicht nach, so ist der Verwalter befugt, auf Kosten des Eigentümers einen Schlüssel anfertigen zu lassen. Wird das Stockwerk wieder bewohnt, so sind die beim Verwalter hinterlegten Schlüssel dem Eigentümer auszuhändigen.

Art. 11: Unterhalt

Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, seine eigenen Räume auf eigene Kosten so zu unterhalten, wie es zur Erhaltung des Gebäudes in einwandfreiem Zustand und gutem Aussehen erforderlich ist (Art. 712 a Absatz 3 ZGB).

Art. 12: Verantwortlichkeit

Jeder Stockwerkeigentümer haftet der Stockwerkeigentümergeinschaft und den anderen Stockwerkeigentümern für sämtliche Schäden, welche diese aus Bestand oder Benützung seines Stockwerkes erleiden, soweit die Schäden von ihm oder von Personen, für die er im Sinne dieses Reglements verantwortlich ist, verschuldet wurden.

Jeder Stockwerkeigentümer ist der Gemeinschaft und jedem anderen Stockwerkeigentümer gegenüber haftbar, dass die Gemeinschaftsordnung, zu der insbesondere das vorliegende Reglement und die Hausordnung gehören, von allen Personen beachtet wird, die zu seinem Haushalt gehören oder denen er in irgend einer Weise den Aufenthalt in seinem Stockwerk oder dessen Benützung gestattet hat. Missachten Personen, für welche der Stockwerkeigentümer verantwortlich ist, trotz vorheriger Ermahnung durch den Verwalter oder einen anderen Beauftragten der Gemeinschaft neuerdings die Gemeinschaftsordnung, so kann von der Stockwerkeigentümergeinschaft verlangt werden, dass der Stockwerkeigentümer den betreffenden Personen den weiteren Aufenthalt in seinem Stockwerk oder dessen weitere Benützung untersage.

Art. 13: Ausschluss eines Eigentümers

Werden durch das Verhalten eines Stockwerkeigentümers oder durch das Verhalten von Personen, für die er verantwortlich ist, Pflichten gegenüber einzelnen oder allen anderen Stockwerkeigentümern so schwer verletzt, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann, so kann der betreffende Stockwerkeigentümer auf Klage der Stockwerkeigentümergeinschaft hin durch richterliches Urteil aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden (Art. 649 b Absatz 1 ZGB).

Art. 14: Wechsel des Eigentümers

Wechselt der Eigentümer eines Stockwerkes, so hat der bisherige Eigentümer dem Verwalter unter Angabe der Adresse des neuen Eigentümers davon Kenntnis zu geben.

Mitteilungen der Gemeinschaft werden so lange mit befreiender Wirkung an den bisherigen Eigentümer gemacht, bis dem Verwalter Name und Adresse des neuen Eigentümers bekannt werden.

Art. 15: Mehrheit von Eigentümern

Sind an einem Stockwerk mehrere natürliche oder juristische Personen beteiligt, so haben sie einen Zustellungsbevollmächtigten zu bezeichnen, ansonst die für sie bestimmten Mitteilungen der Gemeinschaft einer beliebigen von ihnen mit verpflichtender Wirkung für alle zugestellt werden können.

III. Benützung der gemeinschaftlichen Teile

Art. 16: Freiheit der Benützung

Jeder Stockwerkeigentümer ist berechtigt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes und die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen zu benützen oder durch diejenigen Personen, für welche er verantwortlich ist, benützen zu lassen, soweit das mit dem gleichen Recht jedes anderen Stockwerkeigentümers und jedes anderen Bewohners vergleichbar ist.

Art. 17: Schranken der Benützung

Beim Gebrauch der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen haben Stockwerkeigentümer sowie andere Bewohner Schonung, Sorgfalt und Rücksicht auf die Interessen der übrigen Bewohner und der Gemeinschaft walten zu lassen.

Die markierten Fluchtwege sind jederzeit frei zu halten und dürfen nicht mit Gegenständen irgendwelcher Art behindert werden. Sie müssen ständig ungehindert benützbar sein.

Die Vorschriften des vorliegenden Reglements, der Hausordnung und der Belegungspläne für Abstellräume bleiben vorbehalten.

Die Hausordnung und deren Abänderungen sind jedem Stockwerkeigentümer schriftlich auszuhändigen und in einem der gemeinschaftlichen Räume gut sichtbar anzuschlagen.

Art. 18: Sondernutzungsrechte

An den gemeinschaftlichen Räumen und Nutzflächen, welche in den Aufteilungsplänen farbig schraffiert angelegt sind, steht den Eigentümern der mit gleicher Farbe dargestellten Stockwerke das ausschliessliche Benützungsrecht zu.

Diese Sondernutzungsrechte können nur mit Zustimmung der Berechtigten und ihrer Grundpfandgläubiger geändert werden.

IV. Gemeinschaftliche Kosten

Art. 19: Begriff

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

Insbesondere gehören dazu:

- a. die Kosten für den laufenden Unterhalt (einschliesslich Reinigung, Schneeräumung, die Instandstellung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen);
- b. die Kosten des Betriebes der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen (insbesondere Heizung, Warmwasser und allgemeine Beleuchtung);
- c. die Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten;
- d. die öffentlich-rechtlichen Abgaben und Steuern, soweit sie den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegt sind;
- e. die Prämien für die Versicherung des Gebäudes gegen Feuer- und Wasserschaden und für die Haftpflicht des Werkeigentümers;
- f. die Kosten der Verwaltung (insbesondere Entschädigung des Verwalters und des Hausabwarts);
- g. die Einlagen in den Erneuerungs- und Reparaturfonds.

Art. 20: Verteilung

Die gemeinschaftlichen Kosten sind von den Stockwerkeigentümern im Verhältnis ihrer Wertquote zu tragen. Die Versammlung kann in Einzelfällen (z.B. für die Heizung) eine abweichende Verteilung (z.B. nach Wohneinheiten) festlegen.

Werden die gemeinschaftlichen Kosten durch Umstände, für die einer der Stockwerkeigentümer einzustehen hat, unverhältnismässig erhöht, so hat er für die Mehrbelastung aufzukommen.

Art. 21: Erneuerungs- und Reparaturfonds

Für allfällige grössere Unterhalts- und Reparatur- sowie Erneuerungsarbeiten wird ein Erneuerungs- und Reparaturfonds gebildet, dem ein jährlicher Beitrag in der Höhe von insgesamt $\frac{1}{4}$ % des Brandversicherungswertes des Gebäudes zu überweisen ist. Dieser Betrag wird auf die Stockwerkeigentümer im Verhältnis ihrer Wertquote verteilt.

Über die Äufnung und Verwendung des Erneuerungs- und Reparaturfonds beschliesst die Versammlung der Stockwerkeigentümer. Sie kann den Beitrag an den Erneuerungs- oder Reparaturfonds für je ein Jahr erhöhen, herabsetzen oder gänzlich wegfallen lassen.

Dem Stockwerkeigentümer stehen unter keinen Umständen Ansprüche auf Rückerstattung seines Anteils am Erneuerungs- und Reparaturfonds zu.

Art. 22: Bezug

Die gemeinschaftlichen Kosten und die Anteile der Stockwerkeigentümer am Beitrag an den Erneuerungs- und Reparaturfonds werden vom Verwalter bezogen.

Der Verwalter setzt jeweils nach der Genehmigung des Voranschlages durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer die Höhe der von den Stockwerkeigentümern für die gemeinschaftlichen Kosten und für ihre Anteile am Beitrag an den Erneuerungs- und Reparaturfonds zu leistenden Vorschüsse fest.

Die Vorschüsse werden, soweit die Versammlung der Stockwerkeigentümer nichts anderes beschliesst, je per Ende eines jeden Quartals zur Zahlung fällig. Die Abrechnung erfolgt je per Jahresende, soweit die Versammlung der Stockwerkeigentümer nicht etwas anderes beschliesst.

Für nicht rechtzeitig bezahlte Beiträge und Vorschüsse wird nach schriftlicher Mahnung ein Verzugszins von 9% verrechnet.

Schuldner der nicht durch Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Stockwerkeigentümer im Zeitpunkt der Abrechnung. Sind an einem Stockwerk mehrere natürliche oder juristische Personen beteiligt, so haften sie solidarisch für die gemeinschaftlichen Kosten und für ihren Anteil am Beitrag an den Erneuerungs- und Reparaturfonds.

V. Verwaltung der Gemeinschaft

Art. 23: Verwaltungsorgane

Verwaltungsorgane sind:

- a. Versammlung der Stockwerkeigentümer
- b. Verwalter

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer kann überdies eine besondere Kontrollstelle zur Prüfung der Abrechnung sowie nötigenfalls weitere Organe (z.B. Ausschuss der Stockwerkeigentümer, welcher den Verwalter berät, mit ihm die Geschäfte der Versammlung der Stockwerkeigentümer vorbereitet und die übrigen von der Versammlung übertragenen Geschäfte besorgt) bestellen.

a. Versammlung der Stockwerkeigentümer

Art. 24: Ordentliche Versammlung

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer wird ordentlicherweise ein Mal jährlich im Laufe des ersten Halbjahres vom Verwalter einberufen.

Eine Einberufung erfolgt mindestens 10 Tage im Voraus unter Bekanntgabe der Verhandlungsgegenstände durch schriftliche Einladung an die einzelnen Stockwerkeigentümer sowie durch Anschlag im Gebäude. Der Einladung an die einzelnen Stockwerkeigentümer werden die Jahresrechnung, der Voranschlag sowie die Abrechnung über die geleisteten und die Anträge über die zu leistenden Vorschüsse beigelegt.

Art. 25: Ausserordentliche Versammlungen

Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft es der Verwalter als notwendig erachtet, ferner auf Verlangen von mindestens vier verschiedenen Stockwerkeigentümern.

Die Vorschriften über die Einberufung der ordentlichen Versammlungen gelten sinngemäss auch für die Einberufung ausserordentlicher Versammlungen.

Art. 26: Vorsitz und Protokoll

Der Verwalter leitet die Versammlung der Stockwerkeigentümer. Ist er abwesend, so wählt die Versammlung aus den anwesenden Stockwerkeigentümern einen Tagesvorsitzenden.

Die Versammlungsbeschlüsse werden protokolliert und vom Vorsitzenden unterzeichnet. Sie sind vom Verwalter in je einem Exemplar aufzubewahren.

Art. 27: Stimmrecht

Stimmberechtigt sind die an der Versammlung anwesenden Stockwerkeigentümer. Sie können sich durch bevollmächtigte Drittpersonen, jedoch nicht durch den Verwalter, vertreten lassen. Mehrere Personen, denen ein Stockwerk gemeinschaftlich zusteht, haben nur eine Stimme, die sie durch einen Vertreter abgeben.

Art. 28: Beschlussfähigkeit

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtig ist, mindestens aber zwei Stockwerkeigentümer, anwesend oder vertreten sind.

Für den Fall der ungenügenden Beteiligung 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 anwesend oder vertreten sind.

Art. 29: Zuständigkeit

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer entscheidet über alle gemeinschaftlichen Angelegenheiten, soweit sie nicht in die Kompetenz eines anderen Verwaltungsorgans fallen.

Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse mit der Mehrheit der an der Abstimmung mitwirkenden Stockwerkeinheiten.

Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende.

Art. 30: Einfache Mehrheitsbeschlüsse

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschliesst mit der einfachen Mehrheit der an der Abstimmung mitwirkenden Stockwerkeinheiten im Sinne von Art. 26 insbesondere über:

- a. Wahl des Verwalters und dessen Stellvertreters sowie des Hauswartes;
- b. Bestimmung allfälliger weiterer Organe;
- c. Genehmigung der Jahresrechnung und der Abrechnung über die Kostenverteilung;
- d. Genehmigung des Voranschlages;
- e. Festsetzung abweichender Kostenverteilung;

- f. Entlastung des Verwalters;
- g. Ermächtigung des Verwalters zur Prozessführung im Namen der Gemeinschaft;
- h. Erlass der Hausordnung, der Belegungspläne und allfälliger weiterer Vorschriften über die Benützung der gemeinschaftlichen Teile;
- i. Erlass des Pflichtenheftes für Verwalter und Hausabwart;
- k. Bezeichnung der abzuschliessenden Versicherungen;
- l. Vornahme von Reparatur-, Erneuerungs- oder Umgebungsarbeiten sowie Anschaffungen und Ausgaben (unter Vorbehalt der Kompetenzen des Verwalters gemäss Art. 33 lit. g);
- m. Äufnung und Verwendung des Erneuerungs- und Reparaturfonds;
- n. Aufforderung an einzelne Stockwerkeigentümer, bestimmte Personen, für die sie verantwortlich sind, den weiteren Aufenthalt in ihrem Stockwerk oder dessen weitere Benützung zu untersagen.

Art. 31: Qualifizierte Mehrheitsbeschlüsse

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschliesst mit der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zusammen auch mindestens die Hälfte anteilsberechtigt sind, über Änderungen dieses Reglements unter Vorbehalt von Art. 31 hiernach.

Art. 32: Einstimmigkeit

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer entscheidet mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer über:

1. Abänderungen dieses Reglements, soweit sie sich beziehen auf:
 - Räumliche Ausscheidung der gemeinschaftlichen und der im Sonderrecht oder Sondernutzungsrecht stehenden Teile;
 - Wertquoten der einzelnen Stockwerke;
2. Aufhebung des Stockwerkeigentums und Veräusserung der Liegenschaft.

b. Verwalter

Art. 33: Wählbarkeit und Amtsdauer

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer wählt auf eine Amtsdauer von drei Jahren eine natürliche oder juristische Person als Verwalter, der zugleich Eigentümer eines Stockwerkes sein darf.

Wohnt der Verwalter nicht in der Liegenschaft selber, so hat er wenigstens im Kanton Glarus ein Zustelldomizil zu verzeigen und dafür zu sorgen, dass dieses Domizil jedem Stockwerkeigentümer schriftlich mitgeteilt und in einem der gemeinschaftlichen Räume gut sichtbar angeschlagen wird.

Art. 34: Zuständigkeit

Der Verwalter hat die gemeinschaftlichen Angelegenheiten nach den gesetzlichen Vorschriften, dem Reglement und den Beschlüssen der Versammlung der Stockwerkeigentümer zu verwalten.

Insbesondere steht ihm zu:

- a. Verwaltung aller gemeinschaftlichen Teile;
- b. Führung der Geschäfte der Stockwerkeigentümergeinschaft;
- c. Einberufung der Versammlung der Stockwerkeigentümer;
- d. Antragstellung an die Versammlung der Stockwerkeigentümer über die in ihre Kompetenz fallenden Angelegenheiten;
- e. Bezeichnung des Protokollführers an der Versammlung der Stockwerkeigentümer;
- f. Aufbewahrung der Versammlungsprotokolle;
- g. Vornahme von Erneuerungs- und Reparaturarbeiten an gemeinsamen Teilen sowie Anschaffungen für gemeinschaftliche Zwecke bis zum jährlichen Gesamtbetrag von Fr. 15'000.--.

VI. Schlussbestimmungen

Art. 35: Weitere Bestimmungen

Soweit dieses Reglement (namentlich die Art. 712a - 712t über das Stockwerkeigentum) keine Vorschriften aufstellt, finden die Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches und des Obligationenrechtes entsprechende Anwendung.

Dieses Reglement bildet einen integrierenden Bestandteil des Begründungsaktes und ist anlässlich dessen Eintragung im Grundbuch anzumerken, womit es für alle Stockwerkeigentümer und deren Rechtsnachfolger rechtsverbindlich wirkt (Art. 649 a ZGB).

Allfällige Abänderungen dieses Reglements sind vom Verwalter in gleicher Weise im Grundbuch anmerken zu lassen.

Stockwerkaufteilung für die Eigentumswohnungen im Mehrfamilienhaus 4 der Überbauung „Grund“ in Niederurnen, Grundstück Nr. 2212, Grundbuch Niederurnen:

Blatt Nr.	Wohnungs-/ Raum Nr.	Nettowohnfläche	Wertquoten
S20067	4.10.1	56 m2	66/1000
S20068	4.10.2	48 m2	57/1000
S20069	4.11.1	92 m2	149/1000
S20070	4.11.2	86 m2	139/1000
S20071	4.12.1	133 m2	305/1000
S20072	4.12.2	117 m2	273/1000
S20073			7/1000
S20074			4/1000
		Total Wertquoten	1000/1000

Glarus, den 13. Dezember 2010

Für die Eigentümerin des Grundstücks Nr. 2212:

.....
Jakob Wiesmer