

Stoos

STWEG Sternegg

Begründung Stockwerkeigentum

Reglement Stockwerkeigentum

Urkundsperson: RA lic. iur. Karl Gasser, Notar des Kreises Schwyz

BEGRÜNDUNG VON STOCKWERKEIGENTUM

Stoos Sternegg AG,

Aktiengesellschaft mit Sitz in Schwyz, Herrengasse 14, 6430 Schwyz, vertreten durch den Verwaltungsrat, dieser vertreten durch das einzelzeichnungsberechtigte Verwaltungsratsmitglied Doris Blum, geb. 24. November 1972, von Österreich, in 6655 Verdasio (TI), diese mit Vollmacht vertreten durch Christoph Schoop, geb. 03. Februar 1959, von Dozwil (TG), in 5405 Dättwil,

als Eigentümerin von Nr. 94 Morschach, seit 07. Januar 2009,

meldet zur Eintragung im Grundbuch an:

I. Begründung von Stockwerkeigentum

1. Gegenstand dieser Stockwerkeigentumsbegründung bildet die Liegenschaft Nr. 94 Morschach (Eine Parzelle Land mit Gasthaus / Hotel (Vers.-Nr. 98), Strasse, Weg, übrige befestigte Fläche und Garten, im Hinter Balmberg, Ringstrasse 42, auf dem Stoos; der Flächeninhalt beträgt 1'099 m²), welches zu Miteigentum aufgeteilt wird unter Ausgestaltung zu Stockwerkeigentum im Sinne von Art. 712a ff. ZGB.

2. Folgende sieben (7) Stockwerkeigentumsanteile werden gebildet:

- a) Stockwerkeigentum
491/1000 Miteigentum an Nr. 94 Morschach
mit Sonderrecht am Restaurationsbetrieb im Erdgeschoss sowie Studios, Lagerräume, Geräteraum und WC's im Untergeschoss, welche in den Aufteilungsplänen rot eingezeichnet sind.

Nr. S6965 Morschach

- b) Stockwerkeigentum
88/1000 Miteigentum an Nr. 94 Morschach
mit Sonderrecht an der 3 ½ - Zimmerwohnung Nr. 2 im 1. Obergeschoss, welche in den Aufteilungsplänen orange eingezeichnet ist.

Nr. S6966 Morschach

- c) Stockwerkeigentum
56/1000 Miteigentum an Nr. 94 Morschach
mit Sonderrecht an der 2 ½ - Zimmerwohnung Nr. 3 im 1. Obergeschoss, welche in den Aufteilungsplänen gelb eingezeichnet ist.

Nr. S6967 Morschach

- d) Stockwerkeigentum
64/1000 Miteigentum an Nr. 94 Morschach
mit Sonderrecht an der 2 ½ - Zimmerwohnung Nr. 4 im 1. Obergeschoss, welche in den Aufteilungsplänen grün eingezeichnet ist.

Nr. S6968 Morschach

- e) Stockwerkeigentum
84/1000 Miteigentum an Nr. 94 Morschach
mit Sonderrecht an der 3 ½ - Zimmerwohnung Nr. 5 im 2. Obergeschoss sowie Estrich im Dachgeschoss, welche in den Aufteilungsplänen türkis eingezeichnet sind.

Nr. S6969 Morschach

- f) Stockwerkeigentum
105/1000 Miteigentum an Nr. 94 Morschach
mit Sonderrecht an der 4 ½ - Zimmer-Maisonettewohnung Nr. 6
im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss sowie Estrich im Dachge-
schoss, welche in den Aufteilungsplänen dunkelblau eingezeich-
net sind.

Nr. S6970 Morschach

- g) Stockwerkeigentum
112/1000 Miteigentum an Nr. 94 Morschach
mit Sonderrecht an der 4 ½ - Zimmer-Maisonettewohnung Nr. 7
im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss sowie Estrich im Dachge-
schoss, welche in den Aufteilungsplänen violett eingezeichnet
sind.

Nr. S6971 Morschach

II. Beschrieb des Stammgrundstücks

Eine Parzelle Land mit Gasthaus / Hotel (Vers.-Nr. 98), Strasse, Weg,
übrige befestigte Fläche und Garten, im Hinter Balmberg, Ringstrasse
42, auf dem Stoos.
Der Flächeninhalt beträgt 1'099 m².

Nr. 94 Morschach

2. Grenzen

Laut Grundbuchvermessungsplan Nr. 6 Morschach, Kat. 94.

3. Dienstbarkeiten und Grundlasten, An- und Vormerkungen

Anmerkungen

- 1513 Mitglied der Flurgenossenschaft Ringstrasse, Stoos
22.04.1983, Beleg 31Mo
- 1616 Wegrodel: Öffentlicher Fussweg Nr. 62
25.06.2007, Beleg 244Mo

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

- 7536 Last: Fusswegrecht
zugunsten Nr. 199
29.12.1958, Beleg 33Mo
- 7537 Last: Fuss- und Fahrwegrecht mit Unterhaltungspflicht
zugunsten Nr. 206
21.07.1976, Beleg 27Mo
- 7540 Last: Kanalisationsleitungsrecht mit Bau- und Pflanzverbot
zugunsten Gemeinde Morschach, Morschach
14.01.1978, Beleg 20Mo
- 8075 Last: Leitungsrecht für Werkleitungen
zugunsten Nr. 206
21.07.1976, Beleg 27Mo
- 8078 Last: Fuss- und Fahrwegrecht
zugunsten Nr. 510
06.06.2005, Beleg 116Mo

- 8080 Last: Fuss- und Fahrwegrecht mit Unterhaltsregelung / Ab-
änderung
zugunsten Nr. 770
29.12.1958, Beleg 33Mo
29.05.2007, Beleg 201Mo
- 8091 Recht: Ausnützungsübertragung; Verbot der Löschung ohne
Zustimmung der Baubewilligungsbehörde (Ausmass: 196
m2 BGF)
zulasten Nr. 771
06.06.2005, Beleg 118Mo
- 8093 Last: Fuss- und Fahrwegrecht mit Unterhaltsregelung / Ab-
änderung
zugunsten Nr. 771
29.12.1958, Beleg 33Mo
29.05.2007, Beleg 200Mo
- 8094 Recht: Bauverbot
zulasten Nr. 86
02.10.1959, Beleg 30Mo

Vorbehalten bleibt die Ordnung der
öffentlichen Wegrechte durch den Gemeinderat Morschach.

N e u wird begründet:

Auf der Stockwerkeinheit Nr. S6965 Morschach wird der Restaurationsbe-
triebe des Restaurants „Sternegg“ geführt.

Die Stockwerkeigentümer der Liegenschaft Nr. 94 Morschach akzeptieren
diesen Restaurationsbetrieb und dulden somit sämtliche Immissionen (wie
Lärm, Gerüche usw.), welche im Zusammenhang mit diesem Restaurant be-
stehen. Diese Duldungspflicht gilt jedoch nicht für den Betrieb eines Restau-
rants, welcher in Verbindung mit einem unsittlichen Gewerbe steht.

Diese Grunddienstbarkeit ist wie folgt im Grundbuch einzutragen:

**Duldung von Immissionen zu Lasten Nr. 94 Morschach und
zu Gunsten Nr. S6965 Morschach**

4. Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

Fr. 1'050'000.--, Inhaberschuldbrief Nr. 8188

Gläubiger: Aargauische Kantonalbank, Aarau

Höchstzinsfuss 10 %

06.07.2007, Beleg 258Mo

Der Grundpfandtitel ist wie folgt zu bereinigen:

Der Inhaberschuldbrief Nr. 8188, im Betrage von Fr. 1'050'000.--, wird auf die Stockwerkeinheit Nr. S6965 Morschach, in den 1. Rang, ohne Vorgang, verlegt.

Durch Unterzeichnung einer separaten Zustimmungserklärung, dat. 03. Dezember 2009, erteilt die Grundpfandgläubigerin des Grundpfandtitels 8188, die Aargauische Kantonalbank, Aarau, die Zustimmung zu der genannten Pfandänderung.

Gestützt auf Art. 47 Abs. 3 GBV ist auf dem Stammgrundstück Nr. 94 Morschach anzumerken: „Stockwerkanteile verpfändet“.

III. Sondernutzungsrechte

Die jeweiligen Eigentümer von Nr. S6965 bis Nr. S6971 Morschach haben folgende Sondernutzungsrechte an Gartenfläche, Rampe und Terrassen sowie Terrassenschränke:

- Nr. S6965: - Gartenfläche rund ums Gebäude im Erdgeschoss
- Rampe zu Geräteraum im Untergeschoss;
- Nr. S6966: - Terrasse inkl. Terrassenschrank im 1. Obergeschoss ;
- Nr. S6967: - Terrasse inkl. Terrassenschrank im 1. Obergeschoss;
- Nr. S6968: - Terrasse im 1. Obergeschoss;
- Nr. S6969: - Terrasse inkl. Terrassenschrank im 2. Obergeschoss;
- Nr. S6970: - Terrasse inkl. Terrassenschrank im 2. Obergeschoss;
- Nr. S6971: - Terrasse im 2. Obergeschoss

Die im Sondernutzungsrecht ausgeschiedenen Grundstück- und Gebäudeteile gehören zu den betreffenden Stockwerkeinheiten und können gegen den Willen des jeweiligen Berechtigten nicht anders zugeteilt werden.

Die Eigentümer von Nr. S6965 bis Nr. S6971 Morschach haben das Recht, die Gartenfläche, Rampe und Terrassen sowie Terrassenschränke, welche in den Aufteilungsplänen mit der jeweiligen Stockwerkeinheit entsprechenden Farben schraffiert eingezeichnet sind, ausschliesslich zu benützen.

Die Sondernutzungsberechtigten haben die ihnen zustehenden Gartenfläche, Rampe und Terrasse sowie Terrassenschränke klaglos ihrer Bestimmung gemäss zu nutzen und auf eigene Kosten zu pflegen und zu unterhalten.

IV. Gemeinschaftliche Teile

Die weder zu Sonderrecht noch zu Sondernutzungsrecht ausgeschiedenen Teilen des Stammgrundstücks (z.B. Eingang, Vorplatz, Treppenhaus, Technik-, Ski- und Vorraum, Korridor, Estriche, usw.) stellen gemeinschaftliche Teile dar.

V. Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft

Das Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft Ringstrasse 42, Stoos, bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Grundbuchanmeldung, was auf dem Stammgrundstück Nr. 94 Morschach sowie auf den Stockwerkeinheiten Nr. S6965 bis Nr. S6971 Morschach anzumerken ist (vgl. Art. 79 Abs. 5 GBV).

VI. Pläne / Belege

Folgende Pläne bilden integrierenden Bestandteil dieser Errichtungsurkunde und des Reglements der Stockwerkeigentümergeinschaft:

- Aufteilungsplan Untergeschoss;
- Aufteilungsplan Erdgeschoss;
- Aufteilungsplan 1. Obergeschoss;
- Aufteilungsplan 2. Obergeschoss;
- Aufteilungsplan Dachgeschoss.

Die Pläne sind lediglich private Hilfsmittel zur Beschreibung des dinglichen Rechtes und nehmen am öffentlichen Glauben der Grundbuchpläne nicht teil. Massgebend sind die tatsächlichen baulichen Verhältnisse. Jeder Erwerber einer Stockwerkeinheit hat somit selbst zu prüfen, wie weit die tatsächlichen Verhältnisse mit den Aufteilungsplänen übereinstimmen.

VII. Grundbuchanmeldung

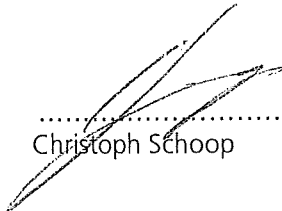
Die Anmeldende beantragt folgende Eintragungen im Grundbuch der Gemeinde Morschach:

- Eröffnung der Grundbuchblätter für die Stockwerkeinheiten Nr. S6965 bis Nr. S6971 Morschach;
- Eintragung des Eigentums bei Nr. S6965 bis Nr. S6971 Morschach auf: Stoos Sternegg AG, mit Sitz in 6430 Schwyz;
- Änderung des Eigentums beim Stammgrundstück Nr. 94 Morschach;

- Verlegung des Inhaberschuldbriefes Nr. 8188 von Nr. 94 Morschach auf Nr. S6965 Morschach in den 1. Pfandrechtsrang, ohne Vorgang;
- Anmerkung bei dem Stammgrundstück Nr. 94 Morschach:
„Stockwerkanteile verpfändet“;
- Anmerkung bei dem Stammgrundstück Nr. 94 Morschach sowie bei den Stockwerkeinheiten Nr. S6965 bis Nr. S6971 Morschach:
„Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft“.

Schwyz, 21. DEZ. 2009

Für die Anmeldende:

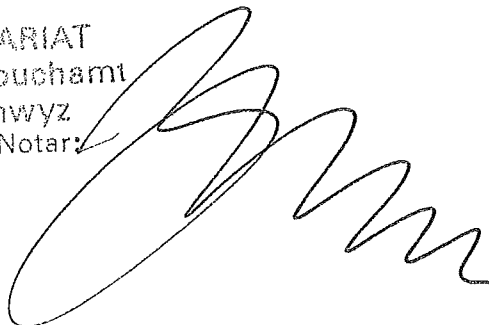

.....
Christoph Schoop

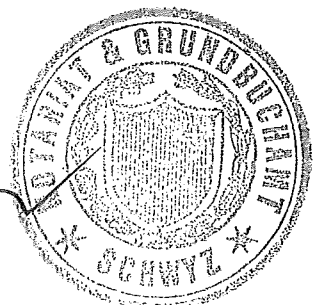
Öffentliche Beurkundung

Die vorstehende Urkunde enthält den mir mitgeteilten und übereinstimmender Parteiwillen. Sie ist von den Anwesenden in meiner Gegenwart gelesen, als vollständig und richtig anerkannt sowie unterzeichnet worden.

Schwyz, 21. DEZ. 2009, 16.26 h

NOTARIAT
Grundbuchamt
Schwyz
Der Notar:



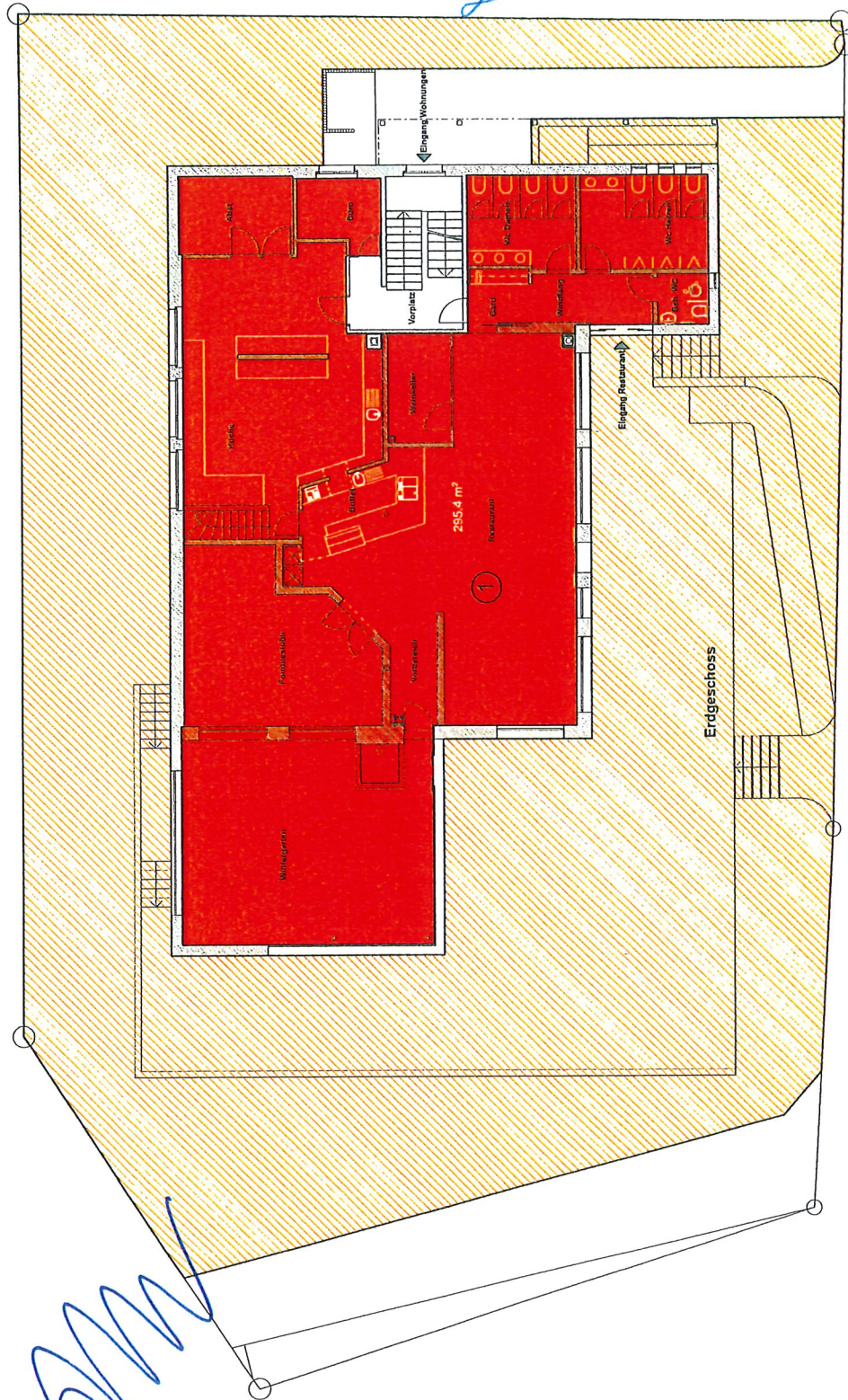


Beleg Nr. 1256

Cons. Prot. Norschach

Nr. 156

Datum: 21.07.09



21. DEZ. 2009

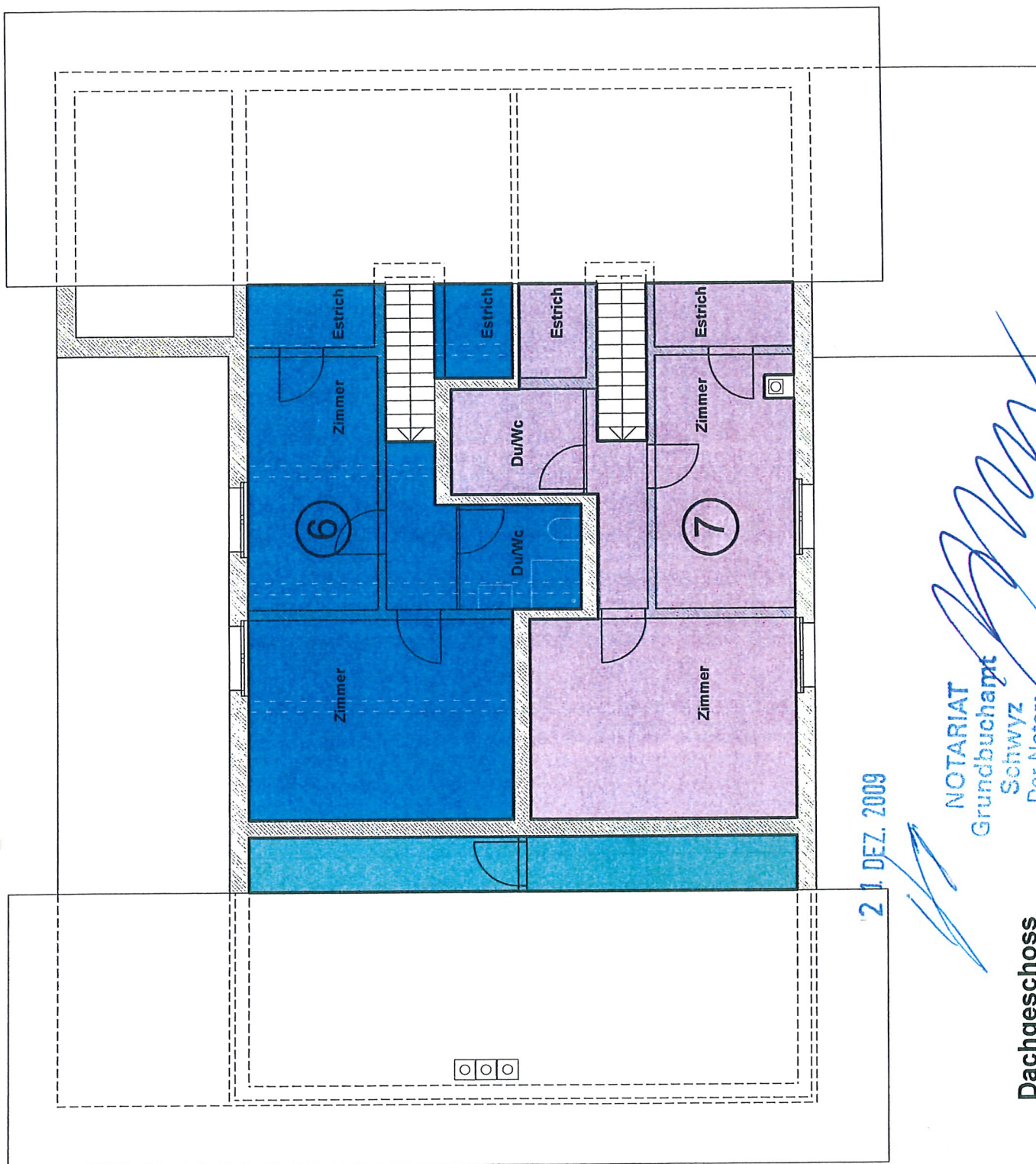
NOTARIAT
Grundbuchamt
Schwyz
Der Notar:



Untergeschoss

21. DEZ. 2009

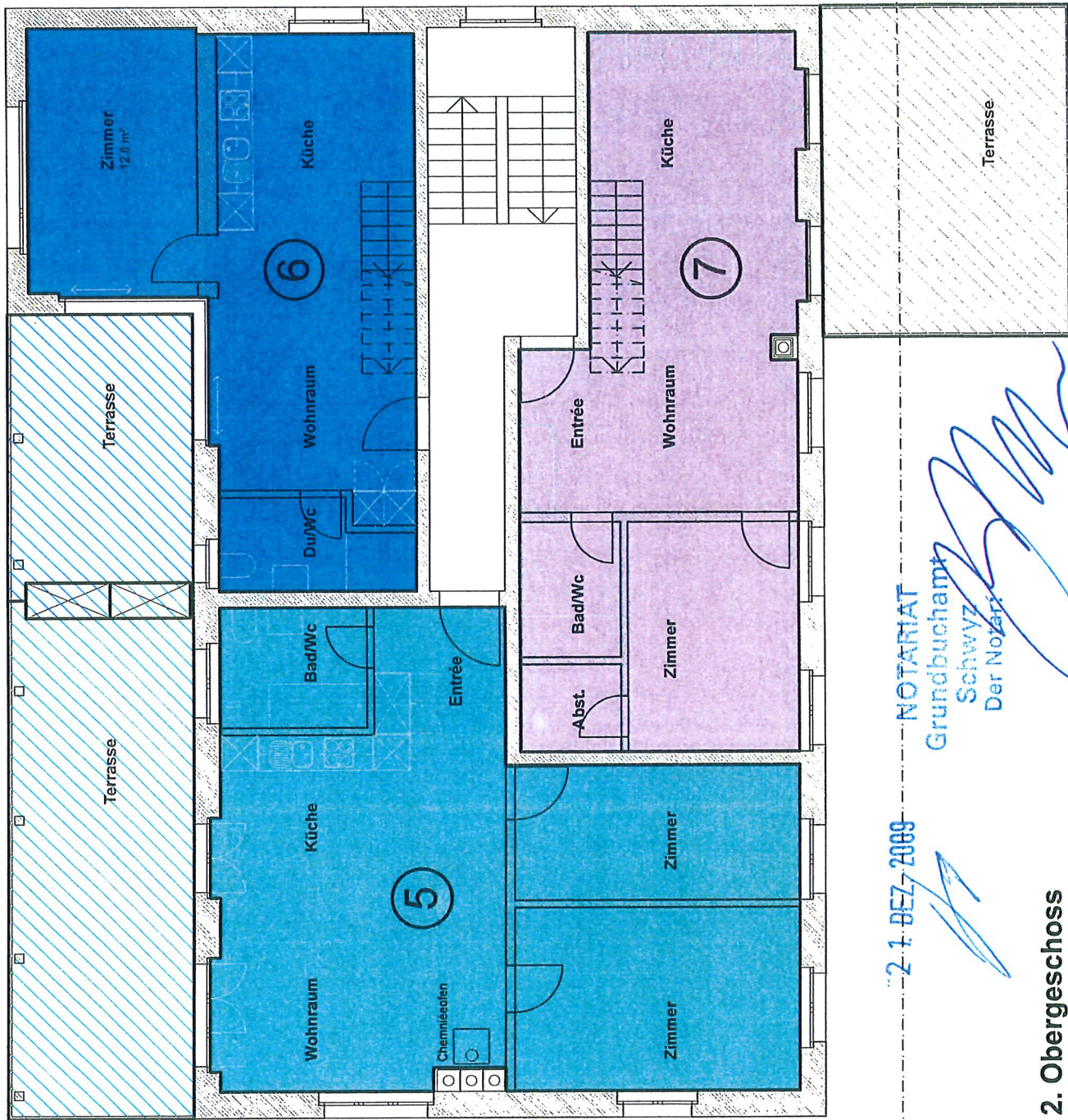
NOTARIAT
Grundbuchamt
Schwyz
Der Notar:



21. DEZ. 2009

NOTARIAT
Grundbuchamt
Schwyz
Der Notar:

Dachgeschoss



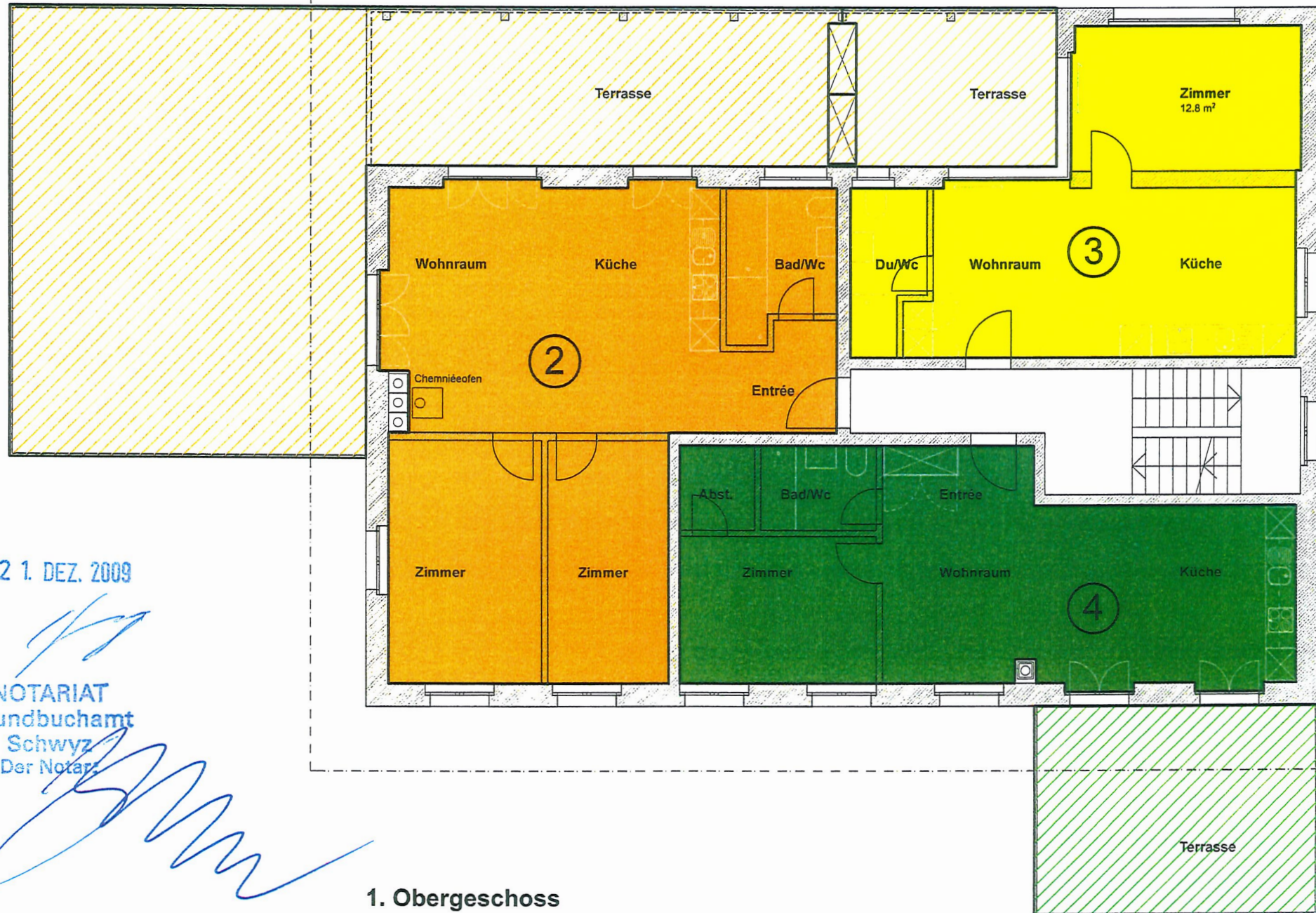
21. DEZ 2009

NOTARIAT

Grundbuchamt
Schwyz
Der Notar

[Handwritten signature]

2. Obergeschoss



21. DEZ. 2009

NOTARIAT
Grundbuchamt
Schwyz
Der Notar:

1. Obergeschoss

Reglement
der
Stockwerkeigentümergeinschaft Haus Sternegg,
Ringstrasse 42, 6433 Stoos
Nr. 94 Morschach
(Mehrfamilienhaus)

Inhaltsverzeichnis

I. Aufteilung des Eigentums

Art. 1	Gegenstand des Stockwerkeigentums	Seite	3
Art. 2	Aufteilung der Liegenschaft	Seite	3
Art. 3	Sonderrecht	Seite	4

II. Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räumlichkeiten

Art. 4	Benutzung	Seite	5
Art. 5	Verbotene Nutzung	Seite	6
Art. 6	Verantwortlichkeit für Mitbewohner und Mieter	Seite	6
Art. 7	Instandhaltungspflicht des Stockwerkeigentümers	Seite	7
Art. 8	Unterhalt / Reparaturen / Erneuerungen	Seite	7

III. Gemeinschaftliche Teile der Liegenschaft

Art. 9	Umschreibung	Seite	8
Art. 10	Benutzung	Seite	8
Art. 11	Sorgfaltspflicht	Seite	9
Art. 12	Hausordnung	Seite	9
Art. 13	Schadenmeldung	Seite	9
Art. 14	Ausschliessliche Benutzungsrechte an gemeinschaftlichen Räumen und Anlagen (Sondernutzungsrechte)	Seite	10

IV. Betrieb und Unterhalt

Art. 15	Begriff der gemeinschaftlichen Kosten	Seite	10
Art. 16	Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten	Seite	11
Art. 17	Abweichung von der allgemeinen Kostenverteilungsregelung	Seite	12
Art. 18	Erneuerungsfonds	Seite	12
Art. 19	Versicherung des Gebäudes	Seite	12
Art. 20	Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten, Änderungen	Seite	13

V. Verwaltung

Art. 21	Allgemeines	Seite	13
Art. 22	Aufgaben	Seite	13
Art. 23	Wahl	Seite	14
Art. 24	Aufgaben und Kompetenzen	Seite	14
Art. 25	Abberufung	Seite	15

VI. Eigentümerversammlung

Art. 26	Ordentliche und ausserordentliche Versammlungen	Seite	15
Art. 27	Einberufung	Seite	15
Art. 28	Kompetenzen	Seite	16
Art. 29	Vorsitz und Protokoll	Seite	16
Art. 30	Beschlussfähigkeit	Seite	16
Art. 31	Stimmrecht	Seite	16
Art. 32	Beschlussfassung mit einfacher Mehrheit	Seite	17
Art. 33	Beschlussfassung mit qualifizierter Mehrheit	Seite	17
Art. 34	Einstimmigkeit	Seite	18
Art. 35	Besondere Quorumsvorschriften	Seite	18
Art. 36	Schriftliche Beschlussfassung	Seite	18

VII. Ausschuss der Stockwerkeigentümer

Art. 37	Bestellung und Aufgaben	Seite	19
---------	-------------------------	-------	----

VIII. Ausschluss von Stockwerkeigentümern

Art. 38	Allgemeine Ausschlussgründe	Seite	19
Art. 39	Spezielle Ausschlussgründe	Seite	19
Art. 40	Verfahren	Seite	20

IX. Verschiedene Bestimmungen

Art. 41	Vertretung nach Aussen	Seite	20
Art. 42	Rechtsstellung des Erwerbers	Seite	21
Art. 43	Gerichtsstand und Domizilklausel	Seite	21
Art. 44	Verweisung	Seite	21
Art. 45	Anmerkung des Reglementes	Seite	21

I. Aufteilung des Eigentums

Art. 1 Gegenstand des Stockwerkeigentums

¹ An der Liegenschaft Nr. 94 Morschach besteht Stockwerkeigentum im Sinne von Art. 712a ff. ZGB.

² Die Liegenschaft ist in Miteigentumsanteile aufgeteilt, mit dem das Sonderrecht verbunden ist, bestimmte Teile der Liegenschaft ausschliesslich zu benützen und innen auszubauen.

Art. 2 Aufteilung der Liegenschaft

¹ Die Liegenschaft ist gemäss Grundbucheintrag zu Stockwerkeigentum aufgeteilt und umfasst 7 Stockwerkeinheiten, für die je ein besonderes Grundbuchblatt besteht:

STWE	Stockwerk	Beschrieb Sonderrecht	Sondernutzungsrecht	Wertquote/ 1000	Nr.
1	EG/UG	Restaurationsbetrieb, Studios, Lagerräume, Geräteraum und WC's	GA RA	491/1000	S6965
2	1. OG	3 ½-Zimmerwohnung Nr. 2	TE inkl. TS	88/1000	S6966
3	1. OG	2 ½-Zimmerwohnung Nr. 3	TE inkl. TS	56/1000	S6967
4	1. OG	2 ½-Zimmerwohnung Nr. 4	TE	64/1000	S6968
5	2. OG	3 ½-Zimmerwohnung Nr. 5	TE inkl. TS	84/1000	S6969
6	2. OG/DG	4 ½-Zimmer-Maisonette- Wohnung Nr. 6	TE inkl. TS	105/1000	S6970
7	2. OG/DG	4 ½-Zimmer-Maisonette- Wohnung Nr. 7	TE	112/1000	S6971

GA = Gartenfläche

TE = Terrasse

RA = Rampe

TS = Terrassenschrank

² Die Aufteilung der Liegenschaft ergibt sich im Übrigen aus den Aufteilungsplänen, welche Bestandteile von Begründungsakt und Benutzungs- und Verwaltungsreglement sind.

Änderungen an der Wertquote bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer. Jeder Stockwerkeigentümer hat Anspruch auf Berichtigung, wenn seine Quote aus Irrtum unrichtig festgesetzt wurde oder infolge von baulichen Veränderungen des Gebäudes oder seiner Umgebung unrichtig geworden ist.

- ³ Gleiches gilt für Änderungen in der Zuteilung einzelner Räume zu Sonderrecht.
- ⁴ Die betreffenden Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung und des Eintrages im Grundbuch.

Art. 3 Sonderrecht

- ¹ Das Sonderrecht eines jeden Stockwerkeigentümers hat grundsätzlich alle Bauteile innerhalb seiner Stockwerkeinheit zum Gegenstand.
- ² Im Besonderen sind Gegenstände des Sonderrechtes:
- die gesamte Gebäudehülle des Wohn- bzw. Gewerbehauses (Dach, Aussen- und Zwischenwände); soweit Trennwände und dgl. mehreren Stockwerkeigentümern dienen, sind sie gemeinsames Sonderrecht dieser Eigentümer
 - die Bodenbeläge
 - die Verkleidung der Wände und Decken
 - die Türen und Fenster, einschliesslich Wohnungsabschlusstüre
 - alle eingebauten Schränke
 - die Küchen- und Sanitäreinrichtungen
 - die Leitungen von ihren Abzweigungen von der gemeinschaftlichen Leitung an zu den einzelnen Räumen der Stockwerkeinheit (mit Ausnahme der Durchgangsleitungen)
- ³ Beeinflussen im Sonderrecht stehende Teile die äussere Gestalt, die Farbe oder die konstruktive Gliederung des Gebäudes (z.B. die Aussenseite der Wohnungstüren, die Fenster, die Rollläden und Sonnenstoren etc.), ist für eine Änderung gegenüber dem ursprünglichen Zustand die Zustimmung der Eigentümerversammlung (Mehrheit der Eigentümer, die zusammen mind. 650/1000 Wertquoten vertreten) notwendig.
- ⁴ Soweit an gemeinschaftlichen Räumen Sondernutzungsrechte bestehen, entspricht der Umfang der Berechtigung an diesen Räumen dem Sonderrecht an einer Stockwerkeinheit.

II. Benutzung und Unterhalt der im Sonderrecht stehenden Räumlichkeiten und Anlagen

Art. 4 Benutzung

¹ Die Stockwerkeinheiten dürfen nur zu folgenden Zwecken verwendet werden:

- Restaurationsbetrieb (gilt nur für Nr. S6965 Morschach);
- Wohnung (gilt nur für Nr. S6966 bis Nr. S6971 Morschach):

Die Stockwerkeinheiten sind in erster Linie für die Nutzung zu Wohnzwecken bestimmt. Die Ausübung von nicht störenden Gewerben, wie Büroberufe, Arztpraxen, Dienstleistungsbetriebe, ist jedoch gestattet, sofern nicht wesentlich mehr Immissionen (Lärm, Erschütterungen, üble Gerüche etc.) entstehen, als dies bei Verwendung als Wohnräume der Fall ist. Ferner dürfen durch eine solche Nutzung ein angenehmes Wohnen und der gute Ruf der Überbauung nicht beeinträchtigt werden.

² Eine weitergehende Änderung der Verwendungszwecke bedarf der Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft. Dies gilt insbesondere für die völlige Umgestaltung der Wohnhäuser in Räume zur gewerblichen Nutzung, in welchem Falle ausserdem auch die erforderlichen baupolizeilichen Bewilligungen vorliegen müssen.

³ Jeder Stockwerkeigentümer ist in der Benutzung aller Räume im Rahmen ihres Verwendungszweckes 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.

⁴ Soweit die Sicherheit, die Gebrauchsfähigkeit, die Zweckbestimmung oder das gute Aussehen der Liegenschaft nicht beeinträchtigt werden, kann jeder Stockwerkeigentümer seine Stockwerkeinheit baulich umgestalten. Mit den Arbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Pläne von der Verwaltung genehmigt sind. Die Prüfung der Pläne, wozu die Verwaltung auch einen Architekten oder Ingenieur beiziehen kann, hat sich auf die Beeinträchtigung von Sicherheit, Gebrauchsfähigkeit und gutem Aussehen der Liegenschaft durch die vorgesehenen baulichen Änderungen zu beschränken.

⁵ Bodenbelege dürfen nur mit solchen Produkten ersetzt werden, welche die bestehende Trittschalldämmung gewährleisten oder verbessern.

⁶ Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in der Stockwerkeigentumsbegründung die Duldung des **Restaurationsbetriebes** zu Gunsten der Stockwerkeinheit Nr. S6965 Morschach und zu Lasten Nr. 94 Morschach im Grundbuch eingetragen wurde. Die jeweiligen Eigentümer von Nr. 94 Morschach sind somit verpflichtet, den Restaurationsbetrieb auf Nr. S6965 Morschach zu dulden.

Art. 5 Verbotene Nutzung

¹ Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Art der Benutzung, wodurch die gemeinschaftlichen Bauteile beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden oder der Wert oder das gute Aussehen der Liegenschaft eine Einbusse erleidet.

² Im Besonderen ist dem Stockwerkeigentümer untersagt:

- Die Böden seiner Räume übermässig zu belasten.
- In seinen Räumen oder in den gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft feuergefährliche Teile oder explosive Stoffe unterzubringen oder zulagern.
- Feuchtigkeit oder Nässe entstehen zu lassen, die sich auf die Liegenschaft oder Teile davon nachteilig auswirken können.
- Den zur Stockwerkeinheit gehörenden Teilen durch die Art der Benutzung eine äussere Erscheinung zu geben, die das gute Aussehen des Hauses beeinträchtigen.
- Ohne Zustimmung der Verwaltung Aufschriften, Reklamevorrichtungen und dergleichen an den zur Stockwerkeinheit gehörenden Räumen und Bauten anzubringen.
- Grillieren im Freien ist zulässig, soweit dadurch keine erheblichen Rauch-, Russ- oder Geruchsimmissionen entstehen.

³ In den Stockwerkeinheiten und gemeinschaftlichen Räumen des Hauses darf keine Tätigkeit ausgeübt werden, von welcher lästige oder schädliche Einwirkungen, wie Lärm, Erschütterungen, üble Gerüche etc. ausgehen, oder die den guten Ruf der Liegenschaft beeinträchtigen können.

⁴ Die Bestimmungen der Hausordnung bleiben vorbehalten (vgl. Art. 12).

Art. 6 Verantwortlichkeit für Mitbewohner und Mieter

¹ Der Stockwerkeigentümer ist der Gemeinschaft und jedem ihrer Mitglieder gegenüber verantwortlich für jede Störung und Beeinträchtigung, die verursacht wird durch Personen, die zu seinem Haushalt gehören, denen er den Aufenthalt im Hause gestattet hat oder die zu seinen Gästen gehören.

² Vom Stockwerkeigentümer, dessen Mieter die Störung oder Beeinträchtigung verursachen, kann, wenn wiederholte Reklamationen fruchtlos geblieben sind, die Eigentümersversammlung verlangen, dass er den Mietvertrag durch Kündigung oder in schwerwiegenden Fällen durch Rücktritt aus wichtigen Gründen auflöse.

Art. 7 Instandhaltungspflicht des Stockwerkeigentümers

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, seine Stockwerkeinheit so zu unterhalten, wie dies nötig ist, damit das Haus sein gutes Aussehen bewahrt und in einwandfreiem baulichem Zustand bleibt.

Art. 8 Unterhalt / Reparaturen / Erneuerungen

- ¹ Für den Unterhalt der im Sonderrecht stehenden Gebäudeteile hat der jeweilige Eigentümer selber aufzukommen.
- ² Der Stockwerkeigentümer hat den Vertretern und Beauftragten der Gemeinschaft, namentlich der Verwaltung, 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. Dasselbe gilt auch zur Vornahme von Ablesungen. Die Inanspruchnahme einer Stockwerkeinheit soll mit möglichster Rücksicht und nicht zur Unzeit erfolgen. Ausser in Notfällen hat eine angemessene Voranzeige zu erfolgen, und es ist auf Wünsche der Bewohner Rücksicht zu nehmen.
- ³ Zulasten des einzelnen Stockwerkeigentümers gehen insbesondere die Kosten für Unterhalt und Reparatur nachstehender Gegenstände und Einrichtungen:
 - Abschlusstüren zu den einzelnen Stockwerkeinheiten
 - Fenster und Balkontüren
 - Storen, Fensterläden und Vorrichtungen zu deren Bedienung
 - Lattenverschläge im Keller
 - Beläge (Bodenplatten) der Balkone, Terrasse, Gartensitzplätze etc.
- ⁴ Sofern der Stockwerkeigentümer Unterhaltsarbeiten unterlässt, die im Interesse des Aussehens der ganzen Überbauung geboten wären, so kann die Verwaltung nach vorangegangener Anzeige die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des säumigen Stockwerkeigentümers veranlassen.
- ⁶ Jeder Stockwerkeigentümer ist gehalten, dafür zu sorgen, dass bei Unterhaltsarbeiten oder Änderungen das einheitliche und ästhetische Aussehen der Liegenschaft nicht geschmälert wird.

III. Gemeinschaftliche Teile der Liegenschaft

Art. 9 Umschreibung

¹ Alle nicht vom Sonderrecht oder von ausschliesslichen Benützungsrechten erfassten Bauteile und Grundstückflächen gelten als gemeinschaftlich. Gemeinschaftlich sind ferner Anlagen und Einrichtungen wie Leitungen jeglicher Art, die dem gemeinsamen Gebrauch der Eigentümer dienen.

² Zu den gemeinschaftlichen Teilen gehören insbesondere:

- Der Grund und Boden der Liegenschaft.
- Hauseingang, Treppenhaus, Korridor
- Vorplatz, Skiraum, Technik-Räume,
- Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeinheiten 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 Benützung der Räume dienen, gleichgültig ob sich diese innerhalb oder ausserhalb der Räume, an denen Sonderrechte bestehen, befinden.

³ Gemeinschaftlich sind ferner die für die Verwaltung der Liegenschaft gebildeten Rückstellungen, Anschaffungen für die Reinigung, Unterhalt etc. der Liegenschaft.

Art. 10 Benutzung

¹ Jeder Stockwerkeigentümer ist berechtigt, die gemeinschaftlichen Teile der Überbauung 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 In der Benützung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen hat er sich an die dafür aufgestellten besonderen Gebrauchsanweisungen zu halten, sich jeder übermässigen oder unnötigen Beanspruchung zu enthalten und im Gebrauch Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen.

³ Im Besonderen ist folgendes zu beachten:

- In den Nachtruhestunden von 22.00 bis 07.00 Uhr dürfen die Aussenanlagen nur benutzt werden, wenn dabei kein störender Lärm verursacht wird.
- Die Fusswege, die Zugänge, die Durchgänge müssen freigehalten werden und jederzeit begehbar sein.

⁴ Insbesondere ist folgendes nicht gestattet:

- Namen- und Firmenschilder im Hauptzugang oder anderswo ohne Zustimmung der Verwaltung anzubringen. Diese hat Grundsätze für Grösse, Ausführung und Anordnung solcher Anschriften aufzustellen.
- Das Aufstellen von Fahrnisbauten.
- Gemeinschaftliche Räume und Anlagen zu privaten Abstellzwecken und dergleichen zu benützen.

Art. 11 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. 12 Hausordnung

Die Verwaltung wird - soweit notwendig oder nützlich - ergänzende Vorschriften im Rahmen einer Hausordnung festlegen. Die Hausordnung kann durch Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer mit einfacher Mehrheit abgeändert oder aufgehoben werden. Die Hausordnung ist für alle Stockwerkeigentümer und deren Mieter verbindlich.

Art. 13 Schadenmeldung

¹ Erlangt ein Stockwerkeigentümer von Gefahren Kenntnis, welche dem Grundstück, den Bauten darauf oder Einrichtungen droht, hat er sofort der Verwaltung Mitteilung zu machen.

² Greift diese nicht ein, hat er das Recht:

- Von sich aus auf Kosten der Gesamtheit die Massnahmen zu ergreifen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren.
- Vom Richter, die für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Sache notwendigen Verwaltungshandlungen anordnen zu lassen.

Art. 14 Ausschiessliche Benutzungsrechte an gemeinschaftlichen Räumen und Anlagen (Sondernutzungsrechte)

- ¹ Zu Gunsten einzelner Stockwerkeigentümer sind ausschliessliche Benutzungsrechte begründet, die in den Aufteilungsplänen farbig-schraffiert entsprechend der berechtigten Stockwerkeinheit eingezeichnet sind und ohne schriftliche Zustimmung der Berechtigten nicht abgeändert oder entzogen werden können. Die Berechtigten tragen die Unterhaltskosten für die ausschliesslichen Benutzungsrechte und der darauf erstellten Anlagen und Bauten allein.
- ² Im Einzelnen bestehen folgende Sondernutzungsrechte:
- Gartenfläche
 - Rampe
 - Terrasse
 - Terrasse inkl. Terrassenschrank
- ³ Bepflanzungen, Bäume, Sträucher, Einfriedungen, Sonnenschirme und andere Einrichtungen dürfen die Höhe von 3 m nicht übersteigen. Bei Einfriedungen dürfen nur leichte und zu Gebäude und Umgebung passende Materialien (Holz, Grünhecke u. dgl.) verwendet werden.
- ⁴ Soweit ein Stockwerkeigentümer über den Ausbau der Balkone zu Wintergärten bzw. Balkonverglasung beschliesst, sind folgende Kriterien einzuhalten:
- Die Baubewilligung ist vom betreffenden Stockwerkeigentümer, auf seine Kosten selber einzuholen.
 - Die Konstruktion darf keinerlei Schallverbindungen auf Decken, Böden und Wänden verursachen.
 - Die Konstruktion ist von der Stockwerkeigentümergeinschaft zu genehmigen, wobei die Genehmigung nur verweigert werden darf, wenn die Voraussetzung gemäss lit. b nicht erfüllt ist.

IV. Betrieb und Unterhalt

Art. 15 Begriff der gemeinschaftlichen Kosten

- ¹ Gemeinschaftlich sind alle Kosten, die durch Betrieb, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile und die gemeinschaftliche Verwaltung entstehen.

² Gemeinschaftliche Kosten sind insbesondere:

- Auslagen für Betrieb, laufende Reparaturen, Erneuerungen und Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile, Anlagen und Einrichtungen der Liegenschaft sowie der gemeinschaftlichen Aussenanlagen;
- Die Kosten der periodischen Erneuerungen der Aussenanstriche folgender zum Sonderrecht Teile: Fenster, Fensterläden, Balkongeländer, Aussenseiten der Wohnungstüren;
- Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungsarbeiten und Umbauten
- Prämien der gemeinschaftlichen Versicherungen
- Die den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegten öffentlichrechtlichen Beiträge und Steuern;
- Öffentliche Beiträge und Steuern, soweit sie den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegt werden;
- Die Einlagen in den Erneuerungsfonds;
- Die Kosten der Verwaltungstätigkeit und des Abwartes, insbesondere die Entschädigung, welche der Verwaltung gemäss Vereinbarung auszurichten ist;

³ Die gemeinschaftlichen Kosten werden alljährlich per Ende März abgerechnet.

Art. 16 Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten

¹ Soweit gemeinschaftliche Teile betroffen sind und soweit es das Gebäudeäussere betrifft (Fassaden- und Dachreparatur oder Renovation etc.), beschliessen die Stockwerkeigentümer gemeinsam. Sie tragen auch die Kosten gemeinsam.

² Die Betriebskosten der Heizung (Strom etc.) sowie die übrigen Betriebskosten (Allgemeinstrom, Hauswartung, Wasserzins, Abwassergebühren, Serviceabonnements etc.) mit allen zugehörigen Anlagen werden unter den Stockwerkeigentümern soweit möglich und sinnvoll individuell abgerechnet. Ansonsten werden diese Kosten gemäss den Wertquoten abgerechnet.

³ Die übrigen Nebenkosten, wie die Prämien der gemeinschaftlichen Versicherungen, die Beiträge für den Erneuerungsfonds, die den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegten öffentlich-rechtlichen Beiträge und Steuern, die Kosten der Verwaltungstätigkeit etc. werden gemäss den Wertquoten abgerechnet.

⁴ Erfolgt die Erfassung des Energieverbrauches für Heizung, Warmwasser etc. mittels einer Zähler, werden die Kosten nach allgemein anerkannten Prinzipien abgerechnet.

⁵ An die Unterhalts-, Erneuerungs- und Betriebskosten sind für jede Stockwerkeinheit aufgrund des von der Stockwerkeigentümerversammlung beschlossenen Budgets jährlich zum voraus Akontozahlungen zu leisten.

- ⁶ Sind an einem Stockwerk mehrer Personen beteiligt, so haften sie für den betreffenden Kostenanteil solidarisch.

Art. 17 Abweichung von der allgemeinen Kostenverteilungsregelung

- ¹ Für Anlagen und Einrichtungen, die nur einem Teil der Stockwerkeigentümer dienen, gilt Art. 712 h Abs. 3 ZGB. Die Verteilung der Kosten erfolgt nach individuellem Verbrauch oder gemäss Wertquotenberechnung. Die Stockwerkeigentümer, welche die entsprechenden Kosten allein zu tragen haben, beschliessen alleine.

Die Verwaltung ist ausserdem dafür besorgt, dass der Unterhalt und Betrieb von Anlagen und Räumen, die dauernd nur einem bestimmten Teil von Stockwerkeigentümern und ihren Mietern etc. dienen, ausschliesslich von diesen finanziert wird.

Art. 18 Erneuerungsfonds

- ¹ Zur teilweisen Bestreitung der alle Stockwerkeigentümer treffenden Instandstellungs-, Unterhalts- und Erneuerungskosten, kann auf Beschluss der Stockwerkeigentümer ein Erneuerungsfonds gebildet werden. Dieser wird durch periodische Beiträge geäufnet, deren Höhe durch Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer festgesetzt wird.
- ² Aufwendungen zu Lasten des Erneuerungsfonds bedürfen eines Beschlusses der Versammlung der Stockwerkeigentümer; vorbehalten bleibt die Bestreitung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten, für deren Bezahlung der Verwaltung keine anderen Mittel zur Verfügung stehen.
- ³ Der Fonds gehört der Gemeinschaft. Die einbezahlten Beträge werden einem Stockwerkeigentümer beim Verkauf seiner Stockwerkeinheit nicht zurückbezahlt, sondern gehen auf den Rechtsnachfolger über.

Art. 19 Versicherung des Gebäudes

Die Gebäudeversicherung sowie die Hauseigentümerhaftpflichtversicherung sind Sache der Gemeinschaft der Eigentümer. Ein Eigentümer, der seine Stockwerkeinheit mit ausserordentlichen Aufwendungen ausgebaut hat, muss um die entsprechende Schadendeckung zu erlangen, einen zusätzlichen Prämienanteil entrichten oder auf eigene Rechnung eine zusätzliche Versicherung abschliessen. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschliesst, welche Gefahren zu versichern sind.

Art. 20 Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten, Änderungen

- ¹ Für notwendige und dringliche unterhalts- und Instandstellungsarbeiten sowie nützliche oder der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienende Änderungen gelten die gesetzlichen Regelungen (Art. 647c – 647e ZGB) nur soweit, als dieses Reglement nicht abweichendes vorsieht
- ² Der Verwalter ist in jedem Fall befugt, die keinen zeitlichen Aufschub mehr gestatten, sofort zu vergeben.

V. Verwaltung

Art. 21 Allgemeines

Die Organe der Eigentümergeinschaft sind:

- Versammlung der Stockwerkeigentümer;
- Verwalter.

Mit der Verwaltung ist eine natürliche oder juristische Person zu beauftragen.

Art. 22 Aufgaben

- ¹ Die Verwaltung hat die im Gesetz umschriebenen Aufgaben zu erfüllen (Art. 712s und t ZGB).
- ² Sie nimmt insbesondere die gewöhnlichen Verwaltungshandlungen im Sinne von Art. 647 a ZGB vor und schliesst die erforderlichen Versicherungen ab (Gebäudehaftpflicht-, Feuer- und Wasserschadenversicherung).
- ³ Sie veranlasst alle Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten im Sinne von Art. 647c ZGB und überwacht die gemeinschaftlichen Anlagen. Vorbehältlich der dringlichen Massnahmen zur Abwehr oder Beseitigung von Schädigungen hat sie sich dabei an das Budget zu halten.

- ⁴ Sie erstattet der Eigentümerversammlung alljährlich Bericht über die Geschäftsführung und legt Jahresrechnung sowie Budget vor.
- ⁵ Sie erteilt den Stockwerkeigentümern über die gemeinschaftlichen Angelegenheiten jederzeit Auskunft und gewährt ihnen Einblick in die einschlägigen Akten. Die Verwaltung verwaltet den aus den Beiträgen der Stockwerkeigentümer zu äufnenden Erneuerungsfonds.
- ⁶ Den gesamten Geldverkehr wickelt die Verwaltung über die Konten der Eigentümergemeinschaft bei Banken oder über Postcheck ab. Der Verwaltung obliegt die Führung aller Bücher und Register der Gemeinschaft sowie die Ordnung und Aufbewahrung des gesamten Bestandes an Büchern, Plänen und Akten.
- ⁷ Die Verwaltung stellt den Abwart an und überwacht die ordnungsgemässe Erfüllung aller Abwartaufgaben.

Art. 23 Wahl

Die Verwaltung wird von den Stockwerkeigentümern nach Massgabe von Art. 30 für eine Dauer von drei Jahren gewählt. Für die erste Amtsdauer wählt der Stockwerkeigentümersbegründer eine Verwaltung und schliesst den entsprechenden Vertrag ab.

Art. 24 Aufgaben und Kompetenzen

Der Verwalter hat folgende Aufgaben und Kompetenzen:

- die Eigentümerversammlung einzuberufen;
- den Vorsitz der Versammlung;
- der Versammlung alljährlich einen Bericht über die Geschäftsführung und Jahresabrechnung vorzulegen;
- der Versammlung der Stockwerkeigentümer einen Voranschlag für das laufende Kalenderjahr vorzulegen, der auch für die vorläufige Bemessung der Beiträge (Vorauszahlungen) der Stockwerkeigentümer massgebend ist;
- die Vertretung der Stockwerkeigentümergeinschaft nach aussen;
- die Gelder der Stockwerkeigentümergeinschaft zu verwalten und bestimmungsgemäss zu verwenden;
- der Abschluss der Versicherungsverträge zur Deckung von Glas-, Wasser- und Feuerschäden und Haftpflicht des Grund- bzw. Werkeigentümers;
- die beschlossenen oder in der Kompetenz des Verwalters liegenden Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten ausführen zu lassen und zu überwachen.

Im Übrigen bestimmen sich die Kompetenzen, Rechte und Pflichten des Verwalters im einzelnen nach dem Gesetz.

Art. 25 Abberufung

Die Verwaltung kann von der Eigentümerversammlung jederzeit abberufen werden. Vorbehalten bleiben allfällige Schadenersatzansprüche.

VI. Eigentümerversammlung

Art. 26 Ordentliche und ausserordentliche Versammlungen

- ¹ Die Eigentümerversammlung findet ordentlicherweise einmal im Jahr statt und zwar innert drei Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres, welches jeweils am 31. März endet.
- ² Ausserordentliche Versammlungen finden statt, wenn die Verwaltung es für nötig erachtet oder drei Stockwerkeigentümer es verlangen.

Art. 27 Einberufung

- ¹ Die Versammlung wird von der Verwaltung einberufen. Die Stockwerkeigentümer sind schriftlich unter Beachtung einer 14-tägigen Frist einzuladen.
- ² Mit der Einladung hat die Verwaltung die Traktanden und die entsprechenden Anträge bekanntzugeben. Allfällige Anträge und Wünsche für die Traktandenliste müssen der Verwaltung schriftlich bis zum 31. März mitgeteilt werden.
- ³ Die Jahresrechnung sowie die Anträge betreffend die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten sind mit der Einladung zuzustellen.
- ⁴ Über Anträge, die nicht in der vorbeschriebenen Weise bekannt gemacht wurden, kann die Versammlung nur bei Einstimmigkeit und wenn gleichzeitig alle Stockwerkeigentümer vertreten sind, Beschluss fassen.

Art. 28 Kompetenzen

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschliesst in allen Angelegenheiten der Gemeinschaft, die ihr nach Gesetz, Begründungsakt und diesem Reglement zustehen.

Art. 29 Vorsitz und Protokoll

- ¹ Die Versammlung wird von der Verwaltung geleitet. Die Versammlung kann indessen mit der einfachen Mehrheit der vertretenen Stockwerkeinheiten eine andere Versammlungsleitung bestimmen.
- ² Für jede Versammlung muss ein Protokollführer bezeichnet werden, der nicht Stockwerkeigentümer zu sein braucht. das Protokoll wird beim Verwalter aufbewahrt und kann dort von jedermann, der ein Interesse nachweist, eingesehen werden.

Art. 30 Beschlussfähigkeit

- ¹ Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn 8 Stockwerkeigentümer anwesend oder vertreten sind, die zugleich mindestens die Hälfte der Wertquoten vertreten.
- ² 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 in jedem Fall beschlussfähig.
- ³ Jeder Stockwerkeigentümer kann seinen Anteil durch einen Dritten mittels schriftlicher Vollmacht vertreten lassen.
- ⁴ Stockwerkeigentümer, die ihren Wohnsitz im Ausland haben, haben einen ständigen Vertreter im Inland zu ernennen und diesen Vertreter der Verwaltung bekanntzugeben. Kommt ein Beschluss zu einem ordentlich traktandierten Geschäft an einer Versammlung in der ersten Abstimmung nicht zustande, so ist, falls über das Geschäft ein zweites Mal abgestimmt werden soll, eine neue Versammlung mit neuer Traktandierung anzusetzen.

Art. 31 Stimmrecht

- ¹ Jeder Stockwerkeigentümer verfügt an der Eigentümerversammlung über soviele Stimmen, als ihm Stockwerkeinheiten gehören.

- ² Mehrere Personen, denen eine Stockwerkeinheit gemeinschaftlich zusteht (Erbengemeinschaft, Miteigentümer etc.) haben nur eine Stimme, die sie durch einen Vertreter abzugeben haben.
- ³ Hat ein Stockwerkeigentümer mehr als ein Stockwerk, so kann er die Rechte für jedes Stockwerk gesondert geltend machen.
- ⁴ Die Vertretung durch Drittpersonen ist zulässig.

Art. 32 Beschlussfassung mit einfacher Mehrheit

- ¹ Für sämtliche Beschlüsse, für welche keine besondere Mehrheit vorgeschrieben ist, ist die einfache Mehrheit der vertretenen Stockwerkeinheiten erforderlich. Dazu gehören insbesondere:
- Genehmigung des Geschäftsberichtes und der Jahresrechnung
 - Genehmigung des Budgets
 - Wahl sowie Abberufung der Verwaltung
 - Entlastung der Verwaltung
 - Die Beschlüsse über die Durchführung der zur Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit des Grundstückes und der Liegenschaft nötigen Unterhalts-, Reparatur- und Erneuerungsarbeiten i.S. von Art. 647 c ZGB, die über das Budget hinausgehen und von der Verwaltung wegen ihrer Dringlichkeit nicht schon von sich aus angeordnet werden müssten.
 - Gewöhnliche Verwaltungshandlungen i.S. von Art. 647 a ZGB, sofern keine Verwaltung bestellt ist.
- ² Bei Stimmengleichheit entscheidet die Verwaltung, soweit es nicht um Wahl und Entlastung der Verwaltung geht.

Art. 33 Beschlussfassung mit qualifizierter Mehrheit

Die Zustimmung der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich mindestens zu 650/1000 anteilsberechtigten sind, ist erforderlich für folgende Beschlüsse:

- Änderung des Benutzungs- und Verwaltungsreglementes, wobei aber gegen den Willen eines Berechtigten die seiner Stockwerkeinheit zustehenden ausschliesslichen reglementarischen Benutzungsrechte (Art. 15) nicht abgeändert oder aufgehoben werden dürfen und ausserdem Art. 34 (2. Strich) ausdrücklich vorbehalten bleibt.
- Einleitung eines Prozesses auf Ausschluss eines Stockwerkeigentümers im Sinne von Art. 649 b ZGB.
- Wichtigere Verwaltungshandlungen im Sinne von Art. 647 b ZGB.

- Bauliche Massnahmen, die nützlich, aber nicht notwendig sind im Sinne von Art. 647 d ZGB.
- Änderung des Begründungsaktes sowie jener Teile des Reglementes, die im Begründungsakt festgelegt sind, wobei aber gegen den Willen eines Berechtigten die ihn unmittelbar berührenden Rechte, welche im Begründungsakt enthalten sind, nicht abgeändert oder aufgehoben werden dürfen.

Art. 34 Einstimmigkeit

Einstimmigkeit ist erforderlich

- für Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung, der Ansehnlichkeit der Sache oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen (luxuriöse Aufwendungen) und Fr. 5'000.-- übersteigen.
- die Änderung von Art. 33 (1. Strich) dieses Benutzungs- und Verwaltungsreglementes.
- der Beschluss über die Aufhebung des Stockwerkeigentums.

Art. 35 Besondere Quorumsvorschriften

Der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bedarf der Beschluss über die Aufhebung des Stockwerkeigentums.

Art. 36 Schriftliche Beschlussfassung

Die Stockwerkeigentümer können bei Einstimmigkeit durch schriftliche Erklärung aller Stockwerkeigentümer ohne Versammlung Beschluss fassen.

VII. Ausschuss der Stockwerkeigentümer

Art. 37 Bestellung und Aufgaben

¹ Für eine Amtsdauer von zwei Jahren können die Stockwerkeigentümer aus ihrer Mitte einen Ausschuss von zwei Personen bestellen. Die Verwaltung kann Mitglied des Ausschusses sein.

² Der Ausschuss hat folgende Aufgaben:

- Beratung und Überprüfung der Geschäftsführung der Verwaltung;
- Jährliche Berichterstattung an die Eigentümerversammlung über den Gang der Verwaltung;
- Vorbereitung der übrigen Geschäfte der Stockwerkeigentümer;
- Vollzug der dem Ausschuss von der Versammlung übertragenen Aufgaben;

Der Ausschuss ist für Verwaltungsmassnahmen zuständig, soweit es nicht anders geregelt ist (Gesetz, Benutzungs- und Verwaltungsreglement, Weisungen etc.).

VIII. Ausschluss von Stockwerkeigentümern

Art. 38 Allgemeine Ausschlussgründe

Ein Stockwerkeigentümer kann im Sinne von Art. 649 b ZGB aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn durch sein Verhalten oder das Verhalten von Personen, denen er den Gebrauch der Sache überlassen oder für die er einzustehen hat, Verpflichtungen gegenüber der Gemeinschaft oder einzelnen Stockwerkeigentümern so schwer verletzt werden, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann.

Art. 39 Spezielle Ausschlussgründe

Im Besonderen 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 Änderungen an gemeinschaftlichen Grundstück- und oder Gebäudeteilen vorgenommen hat und sich der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes widersetzt oder sich weigert, den verursachten Schaden zu ersetzen.
- Wenn er oder zu ihm gehörende 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 machen.
- Wenn er die wiederholte Aufforderung der Verwaltung oder eines 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 weisen (vgl. Art. 6).

Art. 40 Verfahren

- ¹ Der Ausschluss eines Stockwerkeigentümers erfolgt durch richterliches Urteil auf Klage, welche mit einer Mehrheit der Stockwerkeigentümer die zugleich mindestens 650/1000 Miteigentum umfassen, beschlossen wird (Art. 32 2. Strich).
- ² 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 angesetzten Frist veräussert wird, dessen öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die Zwangsversteigerung von Grundstücken an.

IX. Verschiedene Bestimmungen

Art. 41 Vertretung nach Aussen

- ¹ Die Stockwerkeigentümergeinschaft wird durch die Verwaltung im Sinne von Art. 712 t ZGB nach Aussen vertreten.
- ² Die Versammlung der Stockwerkeigentümer kann in zwingenden Fällen den Ausschuss mit der Vertretung beauftragen.

Art. 42 Rechtsstellung des Erwerbers

- ¹ Die von den Stockwerkeigentümern vereinbarte oder beschlossene Verwaltungs- und Nutzungsordnung (Begründungsakt, Benutzungs- und Verwaltungsreglement, Hausordnung), wie die von ihnen gefassten Verwaltungsbeschlüsse sowie allfällige Urteile und Verfügungen sind für alle Rechtsnachfolger eines Stockwerkeigentümers und für den Erwerber eines dinglichen Rechtes an einer Stockwerkeinheit (z.B. Pfandgläubiger) ohne weiteres verbindlich.
- ² Jeder Stockwerkeigentümer ist gehalten, von den sich aus Vereinbarung und Reglement ergebenden Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger Kenntnis zu geben. Die Verwaltung ist verpflichtet, den Erwerber einer Stockwerkeinheit auf Veranlassung des bisherigen Eigentümers über die geltenden Beschlüsse zur Verwaltungs- und Nutzungsordnung umfassend zu unterrichten. Der Erwerber einer Stockwerkeinheit ist gehalten, vom Eigentumsübergang dem Verwalter Kenntnis zu geben.
- ³ Zur Führung eines anzuhebenden oder vom Gegner eingeleiteten Zivilprozesses bedarf der Verwalter ausserhalb des summarischen Verfahrens der vorgängigen Ermächtigung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer, unter Vorbehalt dringender Fälle, in denen die Ermächtigung nachgeholt werden kann.

Art. 43 Gerichtsstand und Domizilklausel

Die Stockwerkeigentümer anerkennen für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis den Gerichtsstand am Ort der Liegenschaft. Im Fall des Wohnsitzes im Ausland gilt als Betreibungsdomizil der Sitz der Verwaltung.

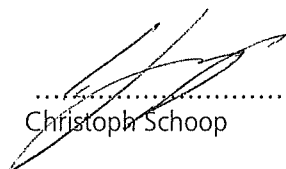
Art. 44 Verweisung

Soweit dieses Reglement oder die gestützt darauf erlassene Hausordnung keine Regel enthalten, gilt das Schweizerische Zivilgesetzbuch mit den Bestimmungen über das Mit Eigentum (Art. 646 ff. ZGB), über das Stockwerkeigentum (Art. 712a ff. ZGB) und das Vereinsrecht (Art. 60 ff. ZGB).

Art. 45 Anmerkung Reglement

Dieses Reglement über die Benutzung und Verwaltung ist im Grundbuch anzumerken. Die Verwaltung ist gehalten, für die Anmerkung späterer Änderungen am Reglement besorgt zu sein.

Schwyz, 2 1. DEZ. 2009


.....
Christoph Schoop

NOTARIAT
Grundbuchamt
Schwyz
Der Notar:

