REGLEMENT

FÜR DIE STOCKWERKEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT SALUFERFELD BLOCK 5, 7000 CHUR

I. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

1. Das Sonderrecht eines jeden Stockwerkeigentümers umfasst alle Bauteile innerhalb seines Stockwerkanteils, welche beseitigt oder umgestaltet werden können, ohne dass dadurch der Bestand, die Festigkeit die konstruktive Gliederung oder die äussere Gestalt des Gebäudes verändert oder die Sonderrechte anderer Miteigentümer beinträchtigt werden.

   Im besonderen sind Gegenstand des Sonderrechts:

   Die inneren Zwischenwände, sofern sie keine tragende Funktion haben; die Fussböden und die Decken ausserhalb des Balken- und Sparrenwerkes; die innere Verkleidung der Wände; die Fenster und Türen einschliesslich der Wohnungstüre; alle eingebauten Schränke, Küchen- und Badeeinrichtungen; die Leitungen von den Abzweigungen für die einzelnen Wohnungen an, mit Ausnahme der Durchgangsleitungen.

II. BENÜTZUNGSORDNUNG

A. BENÜTZUNG DER IM STOCKWERKEIGENTUM STEHENDEN RÄUME

2. Jeder Stockwerkeigentümer hat sich in der Benützung seiner eigenen Räume so zu verhalten, dass die anderen Hausbewohner durch ihn in der Benützung ihrer eigenen Stockwerkanteile nicht beeinträchtigt werden.

   Innerhalb dieser Schranken ist der Stockwerkeigentümer auch befugt, seine zu Sonderrecht ausgeschiedenen Räume nach eigenem Belieben baulich auszugestalten.

3. Verboten ist jede Art der Benützung oder baulichen Veränderung, womit die gemeinschaftlichen Bauteile beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden, der Wert des Hauses eine Einbusse erleidet oder andere Stockwerkeigentümer geschädigt werden. Insbesondere ist auch alles untersagt, wodurch die Liegenschaft oder Leben und Gesundheit

ihrer Bewohner und Benützer geschädigt oder gefährdet werden. Die Vornahme irgendwelcher baulicher oder farblicher Veränderungen an den Aussenseiten oder Aussenteilen der einzelnen Stockwerkanteile ist nicht gestattet.

4. Jeder Stockwerkeigentümer hat dafür zu sorgen, dass die vorstehend aufgestellten Regeln auch von seinen Familienangehörigen, Angestellten, Mietern, Nutzniessern oder sonstigen Personen eingehalten werden, denen er die Benützung seiner Räume oder den Aufenthalt im Hause gestattet; er haftet für allen von solchen Personen verursachten Schaden und ist der Gemeinschaft gegenüber verantwortlich.

5. Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, alle ihm zur ausschliesslichen Benützung zugewiesenen Räume auf eigene Rechnung so zu unterhalten, wie es zur Erhaltung in einwandfreiem baulichen Zustand und gutem Aussehen erforderlich ist.

6. Der Verwalter und von ihm zugezogene Fachleute oder Beauftragte haben das Recht, die zu den einzelnen Stockwerkanteilen gehörenden Räume zu betreten, soweit dies zur Kontrolle der in Ziffer 5 erwähnten Unterhaltspflicht sowie zur Feststellung und Behebung von Schäden am Gebäude und an seinen Einrichtungen nötig ist. Jeder Stockwerkeigentümer und die von ihm zur Benützung dieser Räume ermächtigten Drittpersonen sind, ohne deswegen auf eine Entschädigung Anspruch zu haben, verpflichtet, nötige oder von der Eigentümerversammlung beschlossene nützliche Reparaturen und sonstige Arbeiten im Sinne von Ar. 647 c und 647 d ZGB an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes zu dulden.

   Ausser in Notfällen sind Besichtigungen und Arbeitsausführungen rechtzeitig vorher anzuzeigen; diese sollen nicht zur Unzeit erfolgen, und es ist auf die Wünsche und Interessen der Bewohner soweit als möglich Rücksicht zu nehmen.

   Ein Schlüssel jeder Wohnung bzw. der PP-Schlüssel ist beim Verwalter unter Wahrung aller Sicherheitsvorkehrungen zu deponieren; ausgenommen in Notfällen ist das Betreten ohne Wissen der Bewohner strikte untersagt.

B. BENUTZUNG DER GEMEINSCHAFTLICHEN TEILE UND EINRICHTUNGEN

7. In der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Autoeinstellhalle werden gemäss der im Grundriss-Plan der Autoeinstellhalle ausgezeichneten Situation 22 Autoabstellplätze angelegt. Diese Abstellplätze bleiben dauernd denjenigen Stockwerkeigentümern für die ausschliessliche Benützung reserviert, welche das Benützungsrecht käuflich erworben haben. Dieses Recht

ist übertragbar. Die Benützungsrechte können jedoch nur zu Gunsten von Eigentümern von Stockwerkeigentumswohnungen im Block 5 begründet werden.

Nutzungsordnung für die Autoeinstellhalle

Die Autoeinstellhalle auf Parzelle 152 ist räumlich nicht unterteilt. Die 22 Abstellplätze sind auf dem Boden markiert und an der Wand nummeriert. Abstellflächen dürfen nicht abgegrenzt werden. Insbesondere dürfen sie nicht als Lagerraum verwendet werden. Die Unterhalts- und Betriebskosten der gesamten Garagehalle werden verhältnismässig auf die Nutzungsberechtigten verteilt.

Die jeweiligen StW-Eigentümer von solchen Benützungsrechten an Auto-Abstellplätzen sind unwiderruflich und dauernd befugt, den erworbenen Abstellplatz zweckmässig entschädigungslos zu benützen.

Im übrigen sind die Rechte und Pflichten an der Autoeinstellhalle dem für das Mehrfamilienhaus Block 5 erlassenen Verwaltungsreglement unterstellt.

8. In der Benützung der gemeinschaftlichen Räume und Einrichtungen des Gebäudes sowie Anlagen und Teile des Grundstückes haben sich alle Stockwerkeigentümer einer übermässigen oder unnötigen Beanspruchung zu enthalten und im Gebrauch Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen. Die Ziffern 2 bis 4 dieses Reglementes sind anwendbar und gelten sinngemäss.

9. Nähere Vorschriften über Gebrauch und Reinigung der gemeinschaftlichen Teile, Einrichtungen und Anlagen (inkl. unterirdische Autoeinstellhalle) werden in einer Hausordnung, welche durch den Verwalter erlassen wird, aufgestellt. Spätere Aenderungen oder Zusätze sind durch die Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit zu beschliessen.

10. Jeder Stockwerkeigentümer, der von Gefahren Kenntnis erhält, welche der Liegenschaft oder einzelnen Teilen davon drohen, hat nach Vorkehr des Unaufschiebbaren sofort dem Verwalter Mitteilung zu machen.

III. KOSTENORDNUNG

11. Die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten sind von allen Stockwerkeigentümern gemeinsam zu tragen und werden nach Massgabe der nachstehend aufgeführten Wohnflächenanteile verteilt; der auf die Autoeinstellhalle entfallende Anteil wird auf deren Benützer anteilmässig aufgeteilt.

Die Wohnflächenanteile betragen bei einer Gesamtwohnfläche von 2'565,96 m2:

- für die 12 4 1/2-Zimmerwohnungen je 102,29 m2;
- für die 12 5 1/2-Zimmerwohnungen je 111,54 m2.

Gemeinschaftliche Kosten sind namentlich:

a) der Baurechtszins;

b) die Auslagen für den laufenden Unterhalt, für Reparaturen und Erneuerungen der gemeinschaftlichen Teile des Grundstückes und des Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen inkl. Reinigung;

c) die Kosten des Betriebes der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen (Warmwasserzubereitung, Verbrauch elektrischer Energie), soweit sie nicht gemäss Verbrauch eines jeden Stockwerkeigentümers, gemessen durch eigene Zähler oder berechnet nach Bedarf, gesondert berechnet und verteilt werden;

d) die Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungsarbeiten und Umbauten, einschliesslich der Beiträge in den Erneuerungsfonds;

e) die Verpflichtungen gemäss Zivilschutzgesetzgebung;

f) die Prämien der gemeinschaftlichen Versicherungen gegen Brand-, Elementar-, Wasser- und Glasbruchschaden sowie der Haftpflichtversicherung als Werk- und Grundeigentümer;

g) die Kosten des Unterhaltes der Zugänge zum Grundstück, soweit sich diese aus Dienstbarkeiten zugunsten des Grundstückes und aus Gesetz ergeben;

h) die Kosten der Verwaltungstätigkeit einschliesslich der Entschädigung des Verwalters.

12. Die Kosten für Unterhalt und Betrieb (Beleuchtung, Reinigung usw.) der Autoeinstellhalle gelten als gemeinschaftliche Kosten im Sinne der vorstehenden Ziffer 11.

Sofern ein Wohnungseigentümer kein Benützungsrecht an der Autoeinstellhalle hat, kann er bei der Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten nicht mit Kosten gemäss Absatz 1 belastet werden.

13. Die Kosten für Verbrauch elektrischer Energie werden bei jedem Stockwerkeigentumsanteil durch eigene Zähler gemessen und nach Anteil am Verbrauch berechnet.

Die gesamten Heizkosten werden aufgrund der beheizten Wohnfläche der 24 Wohnungen nach Wohnflächenanteilen (Art. 11) aufgeteilt; die Auto-Einstellhalle wird mit keinen Heizkosten belastet.

14. Die Versicherung des Gebäudes gegen Brand-, Elementar-, Wasser- und Glasbruchschaden sowie die Haftpflichtversicherung als Werk- und Grundeigentümer sind eine gemeinschaftliche Angelegenheit.

    Im Falle eines Totalschadens des Gebäudes gilt für die Ausrichtung des Schadenanteils der Schlüssel gemäss Art. 11 Abs. 1 und 2.

    Stockwerkeigentümer, welche in ihren Räumen besonders kostspielige bauliche oder technische Einrichtungen anbringen, haben dafür auf eigene Rechnung eine Zusatzversicherung abzuschliessen.

15. Zur Deckung grösserer Unterhalts- und Renovationsarbeiten auf mehrere Jahre wird ein Erneuerungsfonds geschaffen. In diesen Fonds ist jährlich eine Einlage von 1 - 3 Promillen des Brandversicherungswertes (Bauwert) des Gebäudes einzulegen; diese Einlage wird auf die Stockwerkeigentümer nach Massgabe von Art. 11 verteilt. Ueber die Verwendung dieses Fonds beschliesst die Eigentümerversammlung.

16. Alle vom Gebäude und dem Baurechtsgrundstück zu entrichtenden öffentlichen Abgaben und Steuern einschliesslich allfällige künftige Perimeterbeiträge werden aufgrund von Art. 4 des Kaufvertrages (Weitere Bestimmungen) im Verhältnis zur grundbuchamtlich eingetragenen Wertquote verteilt.

17. Vor Jahresbeginn unterbreitet der Verwalter der Eigentümerversammlung einen Voranschlag für die allgemeine Kostenrechnung sowie für allfällige Sonderrechnungen zur Genehmigung; mit ihm ist auch eine provisorische Verteilungsliste der auf jeden Stockwerkeigentümer entfallenden Kosten aufzustellen, welche für die von den Stockwerkeigentümern, nach Genehmigung des Voranschlages, halbjährlich im voraus zu leistenden Akontozahlungen massgebend sind.

    Innert 4 Monaten nach Ende des Rechnungsjahres, das mit dem Kalenderjahr zusammenfällt, legt der Verwalter Bericht und Jahresrechnung über die allgemeinen Kosten sowie allfällige Sonderrechnungen der Eigentümerversammlung zur Genehmigung vor; damit ist eine definitive Verteilungsliste zu verbinden. Nachzahlungen gegenüber der provisorischen Verteilungsliste sind innert 30 Tagen nach Genehmigung von Jahresrechnung und definitiver Verteilungsliste zu leisten; Rückvergütungen sind spätestens mit der nächsten gemäss Absatz 1 fällig werdenden Akontozahlung abzurechnen.

IV. VERWALTUNGSORDNUNG

18. Organe der Stockwerkeigentümergemeinschaft sind die Eigentümerversammlung, der Verwalter und, sofern eine solche bestellt wird, die Delegation der Stockwerkeigentümer. Auf sie finden die Vorschriften über die Organe des Vereins und über die Anfechtung von Vereinsbeschlüssen sinngemäss Anwendung, soweit nicht Gesetz, Begründungsakt oder Reglement besondere Bestimmungen enthalten.

A. DIE EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

19. Oberstes Organ der Stockwerkeigentümergemeinschaft ist die Eigentümerversammlung. Sie fasst Beschluss in allen Verwaltungsangelegenheiten, soweit dafür nicht durch gesetzliche Vorschrift, Begründungsakt oder Reglement der Verwalter zuständig ist.

    Sie ist insbesondere zuständig für:

    a) die Wahl und Abberufung des Verwalters sowie die Festsetzung der Entschädigung des Verwalters;

    b) die Wahl der Delegation der Stockwerkeigentümer;

    c) die Genehmigung des Tätigkeitsprogramms und des Voranschlages für das kommende oder begonnene Rechnungsjahr;

    d) die Genehmigung der Jahresrechnung inkl. definitive Verteilungsliste und Entlastung des Verwalters;

    e) die Festsetzung der Einlage in den Erneuerungsfonds;

    f) die Beschlüsse über die Durchführung der zur Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft nötigen Unterhalts-, Reparatur- und Erneuerungsarbeiten;

    g) den Abschluss gemeinschaftlicher Versicherungen, soweit sie nicht obligatorisch sind;

    h) die Behandlung der schriftlich vorliegenden Anträge.

20. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer wird vom Verwalter schriftlich und unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände einberufen; dasselbe Recht steht der Delegation und einem oder mehreren Stockwerkeigentümern mit mindestens einem Fünftel des Gesamtwohnflächenanteils zu.

    Den Vorsitz führt der Verwalter, soweit nicht anders beschlossen wird. Das Protokoll ist nach Genehmigung durch die Versammlung vom Protokollführer und Vorsitzenden zu unterzeichnen.

21. Jeder Stockwerkeigentümer kann sich an der Versammlung durch einen anderen Stockwerkeigentümer oder einen Dritten vertreten lassen.

Mehrere Personen, denen ein Stockwerkanteil gemeinschaftlich zusteht, können das Stimmrecht nach Personen und Wohnflächenanteilen durch nur eine einheitliche Stimmabgabe und durch nur einen Vertreter ausüben. Wird an einem Stockwerk eine Nutzniessung oder ein Wohnrecht begründet, so übt der Nutzniesser oder Wohnberechtigte das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung aus, sofern zwischen ihm und dem Eigentümer keine andere Abmachung besteht.

22. Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerk-Eigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtigt sind, anwesend oder vertreten sind.

Wird dieses Quorum nicht erreicht, ist eine zweite einzuberufen, die nicht vor Ablauf von zehn Tagen seit der ersten stattfinden darf; sie kann für diesen Fall auch schon im ersten Einberufungsschreiben angesetzt werden.

Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn der vierte Teil aller Stockwerkeigentümer, welche mindestens einen Viertel der Wohnflächenanteile innehaben, anwesend oder vertreten sind.

23. Die Stimmkraft jedes Stockwerkeigentümers bemisst sich nach dem Wohnflächenanteil seiner Stockwerkeinheit bzw. Stockwerkeinheiten.

Steht einem Stockwerkeigentümer mehr als ein Stockwerkanteil zu, so kann er die Rechte für jeden Stockwerkanteil gesondert geltend machen; für die Bemessung der Stimmkraft nach Personen (Stockwerkeigentümer) hat er soviele Stimmen wie Stockwerkanteile.

24. Beschlüsse und Wahlen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Mehrheit der zusammengerechneten, an der Abstimmung teilnehmenden Wohnflächenanteile, sofern nicht Gesetz, Begründungsakt oder Reglement etwas anderes vorschreiben.

Mit einfacher Mehrheit nach Stockwerkeigentümer und Anteilen aller Eigentümer beschliessen die Stockwerkeigentümer über Verwaltungshandlungen, die nützlich, aber nicht notwendig sind.

Verwaltungshandlungen, die lediglich der Verschönerung, der Bequemlichkeit im Gebrauch oder Ansehnlichkeit der Sache dienen, können nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer vorgenommen werden.

25. Beschlüsse auf Aenderung oder Ergänzung dieses Reglementes bedürfen der Zustimmung von Zweidritteln aller Stockwerkeigentümer, die zugleich mehr als die Hälfte anteilsberechtigt sind.

    Beschlüsse über die Abänderung von Ziffer B) 7 dieses Reglementes bedürfen der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer.

26. Voranschlag und Jahresrechnung inkl. Verteilungsliste der Kosten sowie alle Anträge, die nicht mit einfachem Mehr der an der Abstimmung teilnehmenden oder vertretenen Wertquoten gutgeheissen werden können, sind mindestens 20 Tage vor dem angesetzten Termin gleichzeitig mit der Einladung zur Versammlung allen Stockwerkeigentümern schriftlich zuzustellen.

27. Auf die Abhaltung einer Versammlung kann verzichtet werden, wenn alle Stockwerkeigentümer den an der betreffenden Versammlung zu behandelnden Anträgen schriftlich zustimmen und kein Stockwerkeigentümer ausdrücklich die Abhaltung der Versammlung verlangt.

28. Anträge zu Handen der Eigentümerversammlung sind der Verwaltung schriftlich, mindestens 30 Tage vor dem nächsten Versammlungstermin einzureichen. Ueber später eingereichte Anträge kann nicht abgestimmt werden.

    Gleichzeitig mit der mindestens 20 Tage zum voraus versandten Einladung zur Versammlung ist über eventuelle vorliegende Anträge zu informieren. An der Versammlung gibt der Vorsitzende das Datum der nächstfolgenden Versammlung bekann. Dieses Datum muss protokollarisch festgehalten werden.

B. DER VERWALTER

29. Spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes wählt die Eigentümerversammlung einen Verwalter; bis dahin übt der Ersteller der Gebäudlichkeiten die Funktion des Verwalters aus.

    Die Amtsdauer des Verwalters beträgt zwei Jahre. Für seine Wahl und Abberufung sind die in Art. 712 q und 712 r ZGB aufgestellten Regeln massgebend.

30. Der Verwalter hat die gesetzlichen Rechte und Pflichten. Seine Befunisse richten sich insbesondere nach der in Art. 712 s und 712 t ZGB getroffenen Regelung, soweit nicht dieses Reglement ausdrücklich etwas anderes bestimmt.

    Er erlässt in Ausführung von Ziffer 8 dieses Reglementes eine Hausordnung für die Benützung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen; diese ist für alle Stockwerkeigentümer verbindlich.

    Er stellt, sofern notwendig, einen Hauswart an und regelt selbständig mit ihm alle Fragen bezüglich des Anstellungsverhältnisses.

Er verwaltet den Erneuerungsfonds und legt dessen Mittel sicher an.

Im weiteren obliegt ihm die Führung aller Bücher und Register sowie die Aufbewahrung sämtlicher Akten; er führt insbesondere ein Verzeichnis der Stockwerkeigentümer mit Angabe ihrer Wohnflächenanteile und Wertquoten, bewahrt Begründungsakten samt Plan eines jeden Stockwerkanteils, Reglement, Hausordnung und allfällige weitere Benützungsordnungen auf und führt ein Verzeichnis des im Besitze der Stockwerkeigentümergemeinschaft stehenden Inventars.

V. WEITERE BESTIMMUNGEN

31. Ein Stockwerkeigentümer kann aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn er oder andere Personen, für die er einzustehen hat, die Pflichten gegenüber der Gemeinschaft oder einzelnen Stockwerkeigentümern gröblich und trotz Mahnung fortgesetzt verletzt, so dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann.

32. Soweit Begründungsurkunde und Reglement keine Bestimmungen enthalten, gelten die gesetzlichen Vorschriften.

33. Dieses Reglement und alle seine Abänderungen und Ergänzungen sind im Grundbuch anzumerken, wofür hiermit die Anmeldung abgegeben wird.

VI. SCHLUSSBESTIMMUNG

34. Dieses Reglement wurde durch Beschluss der Eigentümerversammlung vom Mittwoch, den 30. März 1977, revidiert und auf den 1. Januar 1978 in Kraft gesetzt.
Durch Beschluss der Eigentümerversammlung vom Dienstag, den 20. November 1979, wurde Art. 19 mit dem Absatz h) ergänzt und Art. 28 neu ins Reglement aufgenommen und ab sofort in Kraft gesetzt.

Für die STW-Eigentümergemeinschaft
Saluferfeld Block 5:

Ausschuss und Verwaltung