

Bezirksgericht Maloja

1976 Prot. Nr. 58

Eingeg. am 6. Juni 1977

Kläg. Akt. Nr. 2a + b

Reglement

der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
«Residenza Surlej» in St. Moritz

REGLEMENT

DER STOCKWERKEIGENTUEMER-GEMEINSCHAFT "RESIDENZA SURLEJ", IN ST. MORITZ

Art. 1

Gegenstand des Stockwerkeigentums

An der Liegenschaft Parzelle Nr. 392, Grundbuch St. Moritz, Mehrfamilienhaus mit 3206 m² Gebäudegrundfläche und Umschwung, besteht Stockwerkeigentum im Sinne von Art. 712 a ff ZGB. Jede Stockwerkeinheit ist ein Miteigentumsanteil, mit dem das Sonderrecht verbunden ist, bestimmte Teile des Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen.

Art. 2

Aenderungen an der Wertquote (Miteigentumsanteil)

Aenderungen an der Wertquote bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer.

Gleiches gilt für Aenderungen in der Zuteilung einzelner Räume zu Sonderrecht.

Die betreffenden Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung und des Eintrages im Grundbuch. Jeder Stockwerkeigentümer hat Anspruch auf Berichtigung der Wertquoten, wenn sie aus Irrtum unrichtig festgesetzt oder in Folge von baulichen Veränderungen des Gebäudes oder seiner Umgebung unrichtig geworden sind.

Die Aufteilung oder Zusammenlegung von Stockwerken bedarf der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer.

Art. 3

Teile, an denen Sonderrecht besteht

Das Sonderrecht umfasst die zum betreffenden Stockwerk gehörenden Räume und Einrichtungen. Lage und Grösse der Räume ergeben sich aus dem Begründungsakt und dem Aufteilungsplan.

Art. 4

Die gemeinschaftlichen Teile

Zu den gemeinschaftlichen Teilen gehören insbesondere:

- a) Der Grund und Boden der Liegenschaft,
- b) die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind,
- c) Teile, welche die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen,
- d) alle Anlagen und Einrichtungen, die auch den anderen Stockwerkeigentümern oder mehreren von ihnen für die Benützung der Räume dienen, gleichgültig ob sich diese innerhalb oder ausserhalb der Räume, an denen Sonderrecht besteht, befinden,
- e) Wasch- und Skiräume,
- f) die Abwartwohnung Nr. 28 im 4. Wohngeschoss.
- g) Der Autoabstellplatz Nr. 28 in der Autoeinstellhalle II im 4. Wohngeschoss steht zur Verfügung des Hauswartes.

Gemeinschaftlich sind ferner die für die Verwaltung der Liegenschaft gebildeten Rückstellungen, die durch den Verwalter gemachten Anschaffungen für Heizmaterial usw. sowie die Apparate und Gerätschaften für Reinigung und Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile.

Art. 5

Grundsatz

In der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung der eigenen Räume ist der Stockwerkeigentümer frei, soweit dies mit den gleichen Rechten jedes andern Stockwerkeigentümers und den Interessen der Gemeinschaft vereinbart ist oder dieses Reglement keine Einschränkungen enthält.

Innerhalb des Stockwerkes kann der Stockwerkeigentümer Bauteile beseitigen oder umgestalten, soweit dadurch der Bestand, die konstruktive Gliederung oder die Festigkeit des Gebäudes, die Räume anderer Stockwerkeigentümer oder schliesslich die äussere Gestalt und das Ansehen des Gebäudes nicht berührt

werden. Vorbehalten bleiben ferner die baupolizeilichen Bestimmungen.

Änderungen an der Liegenschaft, die dem Stockwerkeigentümer die bisherige Art der Benutzung seiner Räume erschweren oder verunmöglichen, können nur mit seiner Zustimmung getroffen werden.

Art. 6

Beschränkung des Nutzungsrechtes

Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Nutzung oder Veränderung der Räume seines Stockwerkes, wodurch gemeinschaftliche Bauteile beschädigt oder in deren Funktion beeinträchtigt werden, der Wert oder das gute Aussehen des Hauses leidet oder andere Bewohner durch übermässige Einwirkung belästigt oder geschädigt werden können.

Im besonderen ist dem Stockwerkeigentümer untersagt:

- a) die Böden seiner Räume übermässig zu belasten,
- b) in seinen Räume oder in gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft feuergefährliche oder explosive Stoffe unterzubringen,
- c) Feuchtigkeit und Nässe entstehen zu lassen, die sich auf die 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 beeinträchtigen,
- e) ohne Zustimmung des Verwalters Aufschriften, Reklamevorrichtungen und dergleichen an den zum Stockwerk gehörenden Räumen und Bauteilen anzubringen,
- f) das Abschalten der Heizkörper bei Frostgefahr.

Die Bestimmungen der Hausordnung bleiben vorbehalten.

Art. 7

Zweckbestimmung

Die Stockwerkeinheiten dürfen nur zu Wohnzwecken oder für die Ausübung eines freien, stillen Berufes benützt werden.

Art. 8

Pflicht zum Unterhalt des Stockwerkes

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die Räume und Einrichtung, die im Sonderrecht stehen, auf seine Kosten so zu unterhalten, wie dies nötig ist, damit das Gebäude ein gutes Aussehen bewahre und in einwandfreiem baulichen Zustand bleibe. Insbesondere sind Fenster, Sonnenstoren, Rolläden und Wohnungstüren ordnungsgemäss zu unterhalten.

Sofern der Stockwerkeigentümer Unterhaltsarbeiten unterlässt, die im Interesse des Aussehens des ganzen Gebäudes geboten wären, so kann der Verwalter nach vorangegangener Anzeige die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des säumigen Stockwerk - eigentümers veranlassen.

Gegenüber einer solchen Anordnung kann der Stockwerkeigentümer den Entscheid der Versammlung der Stockwerkeigentümer anrufen, die über die Vornahme der betreffenden Arbeiten mit Mehrheitsbeschluss nach Köpfen entscheiden.

Art. 9

Zutrittsrecht zu den Wohnungen und Duldung von Arbeiten

Der Stockwerkeigentümer hat dem Verwalter und andern Beauftragten der Gemeinschaft den Zutritt und den 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 möglichster Rücksicht und nicht zur Unzeit beansprucht werden.

Art. 10

Verantwortlichkeit für die Bewohner des Stockwerkes

Der Stockwerkeigentümer haftet der Gemeinschaft und jedem ihrer Glieder dafür, dass die Gemeinschaftsordnung auch durch alle Personen beachtet wird, die seinem Haushalt oder Betrieb angehören oder denen er sonstwie durch Vertrag den Aufenthalt in seinem Stockwerk oder dessen Gebrauch gestattet hat.

Vom Stockwerkeigentümer, dessen Mieter die Gemeinschaftsordnung missachtet, kann, wenn wiederholte Ermahnungen fruchtlos bleiben, verlangt werden, dass er den Mietvertrag durch Kündigung oder gegebenenfalls durch Rücktritt aus wichtigen Gründen auflöse. Zu dieser Aufforderung ist der Verwalter befugt.

Art. 11

Die Benutzung im allgemeinen

Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes andern und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.

Art. 12

Hausordnung

Nähere Vorschriften über die Benutzung der Stockwerke und der gemeinschaftlichen Teile können in einer Hausordnung aufgestellt werden. Sie wird auf Antrag des Verwalters durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer mit einfacher Mehrheit beschlossen und abgeändert.

Die Hausordnung ist auch für Personen verbindlich, denen der Stockwerkeigentümer die im Sonderrecht stehenden Räume zur Benutzung überlassen hat.

Art. 13

Begriff der gemeinschaftlichen Kosten

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

Dazu gehören insbesondere:

- a) die Kosten für den laufenden Unterhalt (Strom, Kehrichtabfuhr, Wasserversorgung, Schneeräumung, Reinigungskosten, Gartenunterhalt), Instandstellung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen;

- b) die Kosten des Betriebes der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen (Heizung, Warmwasser);
- c) Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten;
- d) öffentlich-rechtliche Beiträge und Steuern, soweit sie den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegt sind;
- e) Prämien für die Versicherung des Gebäudes gegen Feuer- und Wasserschaden und für die Haftung als Werkeigentümer;
- f) die Kosten der Verwaltung, insbesondere die Entschädigung an den Verwalter und Hausabwart;
- g) die Einlagen in den Erneuerungsfonds.

Art. 14

Grundsatz für die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten

Soweit im Nachstehenden keine abweichende Ordnung getroffen ist, werden die Kosten von den Stockwerkeigentümern im Verhältnis ihrer Wertquoten getragen.

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

Art. 15

Heizungskosten der Autoeinstellhallen

Die Heizungskosten der Autoeinstellhallen sind in Berücksichtigung des Umstandes festzulegen, dass dieselben nur auf 5 - 10 Grad C zu heizen sind, dass andererseits aber immer wieder Frischluft zu erwärmen ist.

Art. 16

Erneuerungsfonds

Zur Deckung der Kosten von Erneuerungsarbeiten an den gemeinsamen Gebäudeanteilen und von Ersatz- oder Neuanschaffungen hinsichtlich gemeinschaftlicher Einrichtungen wird ein sog. Erneuerungsfonds gebildet. Dieser ist jeweils auf einen Gesamtbestand von Fr. 30'000.-- durch jährliche Einlagen von Fr. 3'000.-- zu kufnen.

Für diesen Erneuerungsfonds ist bei der Graubündner Kantonalbank St. Moritz ein separates, zinstragendes Konto zu führen.

Aufwendungen zu Lasten des Erneuerungsfonds bedürfen eines Beschlusses der Stockwerkeigentümer-Versammlung, oder der Verwalter kann im Rahmen eines genehmigten Budgets Belastungen vornehmen. Vorbehalten bleibt die Bestreitung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten.

Den einzelnen Stockwerkeigentümern stehen an diesem Fonds keinerlei persönliche Ansprüche zu; er ist zweckgebunden.

Art. 17

Einzug der Beiträge und Vorschüsse

Beiträge und Vorschüsse hierauf werden vom Verwalter eingezogen.

Die Stockwerkeigentümer zahlen angemessene Vorschüsse an die gemeinschaftlichen Kosten. Deren Höhe wird von der Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Antrag des Verwalters zusammen mit der Genehmigung des Voranschlages jeweils für ein Kalenderjahr festgesetzt.

Die Vorschüsse sind jeweils innert 30 Tagen nach Beschlussfassung zu leisten; es wird darüber nach Jahresende abgerechnet. Schuldner der nicht durch Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Stockwerkeigentümer am Jahresende.

Für nicht rechtzeitig bezahlte Beiträge und Vorschüsse wird nach schriftlicher Mahnung ein Verzugszins von 10% verrechnet.

Art. 18

Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten

Für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen hat die Gemeinschaft Anspruch auf Eintragung des Pfandrechtes am Anteil des säumigen Stockwerkeigentümers. Die Eintragung ist vom Verwalter namens der Gemeinschaft innert nützlicher Frist zu bewirken.

Der Gemeinschaft steht für die gleichen Beitragsforderungen zudem ein Retentionsrecht an den beweglichen Sachen zu, die sich in den Räumen eines Stockwerkeigentümers befinden und zu deren Einrichtungen und Benutzung gehören.

Pfand- und Retentionsrecht bestehen auch für Forderungen aus Bezug von Warmwasser und Wärme sowie für Ansprüche aus Ersatzvornahme.

Art. 19

Die Versicherung des Gebäudes

Die Versicherung des ganzen Gebäudes gegen Feuer und andere Gefahren sowie für die Haftpflicht des Werkeigentümers ist eine gemeinschaftliche Angelegenheit des Stockwerkeigentümers.

Ein Stockwerkeigentümer, der seine Räume mit ausserordentlichen Aufwendungen baulich ausgestaltet hat, ist zur Leistung eines zusätzlichen Prämienanteils verpflichtet, wenn er nicht eine Zusatzversicherung auf eigene Rechnung abschliesst. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschliesst, welche Gefahren zu versichern sind.

Art. 20

Die Träger der Verwaltung

Träger der Verwaltung sind die Versammlung der Stockwerkeigentümer sowie der Verwalter.

Art. 21

Die Zuständigkeit der Versammlung der Stockwerkeigentümer

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz, dem Begründungsakt oder dem Reglement zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören und soweit sie nicht dem Verwalter zugewiesen sind.

Soweit das Gesetz darüber nicht besondere Bestimmungen enthält, finden auf sie die Vorschriften des Vereinsrechtes sinngemäss Anwendung.

Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse zu:

- Bestellung und Entlassung des Verwalters, dessen Beaufsichtigung und Bestimmung des Verwaltungshonorars.
- Genehmigung der Jahresrechnung und der Verteilung der Kosten unter den Stockwerkeigentümern.
- Entlastung des Verwalters.
- Festsetzung der Beiträge in den Erneuerungsfonds und an die

- 11
- laufende Jahresrechnung sowie der diesbezüglichen Zahlungs-
termine.
- Genehmigung der Konto-Abrechnung für den Erneuerungsfonds
und Beschlussfassung über Entnahmen aus demselben.
 - Anordnung von Erneuerungs- und Umbauarbeiten, welche eine
Wertsteigerung der Liegenschaft zur Folge haben.
 - Abänderung der Verwaltungsordnung.
 - Abänderung der Wertquoten.
 - Abänderung der Zweckbestimmung von Stockwerkeinheiten.
 - Prozessführung im ordentlichen Verfahren und Erteilung der
Prozessvollmachten bzw. Genehmigung oder Entziehung der-
selben (vgl. Ziff. 28, a).
 - Veräußerung oder Belastung der Gesamtliegenschaft.
 - Genehmigung der Hausordnung, weiterer Spezialreglemente,
des Pflichtenheftes des Hausabwartes und des Mietvertrages
mit demselben.

Art. 22

Einberufung und Leitung der Versammlung

Die Versammlung wird vom Verwalter unter Beachtung einer
Frist von mindestens zehn Tagen mit Angabe der zu behandeln-
den Gegenstände schriftlich einberufen.

Jahresrechnung sowie Anträge betreffend die Verteilung der
gemeinschaftlichen Kosten sind den Stockwerkeigentümern in-
nert gleicher Frist zuzustellen.

Die ordentliche Jahresversammlung findet jeweilen bis spätes-
tens Ende März statt.

Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft es der
Verwalter als notwendig erachtet, oder wenn es einer oder
mehrere Stockwerkeigentümer, die mindestens einen Fünftel
der Anteile besitzen, verlangen.

Fehlt ein Verwalter oder gibt dieser dem Begehren eines Stock-
werkeigentümers um Einberufung keine Folge, so kann die Ver-
sammlung von jedem Stockwerkeigentümer einberufen werden.

Der Verwalter leitet die Versammlung, sofern nichts anderes
beschlossen wird.

Die Beschlüsse der Versammlung sind zu protokollieren, und

das Protokoll ist vom Verwalter oder, wenn ein solcher nicht vorhanden ist, vom Stockwerkeigentümer, der den Vorsitz führt, aufzubewahren.

Art. 23

Beschlussfähigkeit.

Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilberechtigt sind, mindestens aber deren zwei, 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 ist.

Art. 24

Die Ausübung des Stimmrechts.

Jeder Stockwerkeigentümer hat für jede ihm zustehende Stockwerkeinheit eine Stimme. Mehrere Personen, denen eine Stockwerkeinheit gemeinschaftlich zusteht, haben nur eine Stimme, die sie durch einen Vertreter abgeben.

Ein Stockwerkeigentümer kann sich durch eine beliebige Drittperson vertreten lassen.

Art. 25

Die Beschlussfassung im allgemeinen

Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse mit Mehrheit der stimmenden Stockwerkeigentümer, soweit nicht im Reglement oder im Gesetz etwas anderes vorgeschrieben ist.

Bei Stimmgleichheit entscheidet der Verwalter. Jeder Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer kann durch die schriftliche Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ersetzt werden.

Art. 26

Qualifiziertes Mehr

Eine Mehrheit aller Eigentümer, die zugleich mehr als die Hälfte der Sache vertritt, ist für folgende Angelegenheiten erforderlich:

- a) die Vornahme von Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung der Liegenschaft bezwecken,
- b) die Abänderung der Verwaltungsordnung,
- c) Entnahmen aus dem Erneuerungsfonds,
- d) die Aenderung der Zweckbestimmung einer Wohnung oder eines Raumes derselben,
- e) die Anstellung des Verwalters. Sofern der Verwalter, über dessen Anstellung oder Entlassung befunden werden soll, ein Stockwerkeigentümer ist, so hat er bei der Abstimmung in Ausstand zu treten, wobei dadurch die Beschlussfähigkeit der Versammlung nicht beeinträchtigt wird.

Die für die Abstimmung erforderliche Mehrheit berechnet sich dann nach Abzug von Stimme und Anteilen des betreffenden Stockwerkeigentümers von der Gesamtheit der Stimmen und Anteile.

Art.27

Einstimmigkeit

Der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bedürfen:

- a) Beschlüsse über die Abänderung des Reglementes, soweit sich dieses bezieht auf
 - die Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen und die Verbindlichkeit von Beschlüssen der Versammlung der Stockwerkeigentümer;
 - die Umschreibung der im Sonderrecht stehenden Teile des Gebäudes (räumliche Ausscheidung);
 - die Zweckbestimmung der Stockwerke;
 - die Abänderung der Bestimmungen über den Ausschluss eines Stockwerkeigentümers;

- b) unter Vorbehalt von Art. 647 e ZGB, Beschlüsse über Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung der Sache oder der Bequemlichkeit dienen;
- c) der Beschluss über die Aufhebung des Stockwerkeigentums.

Art. 28

Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung

Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer, die das Gesetz, den Begründungsakt oder das Reglement verletzen, können von jedem Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist, nachdem er von ihnen Kenntnis erlangt hat, beim Richter angefochten werden.

Art. 29

Wahl des Verwalters.

Der Verwalter wird jeweils von der Versammlung für die Dauer von zwei Jahren gewählt.

Art. 30

Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

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

Dem Verwalter obliegen insbesondere:

- a) die ordentliche Verwaltung des Hauses zu besorgen,
- b) der Versammlung der Stockwerkeigentümer alljährlich einen Bericht über Geschäftsführung und Rechnung zu erstatten,
- c) der Versammlung der Stockwerkeigentümer einen Voranschlag für das folgende Kalenderjahr vorzulegen, der auch für die vorläufige Bemessung der Beiträge (Vorauszahlungen) der Stockwerkeigentümer massgebend ist,
- d) die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten auf die einzelnen Miteigentümer zu verteilen, diesen Rechnung zu stellen und

deren Beiträge einzuziehen.

- e) die vorhandenen Geldmittel zu verwalten und bestimmungsgemäss zu verwenden,
- f) die Bücher, Protokolle und Register der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer sorgfältig zu führen sowie für deren ordnungsgemässe Aufbewahrung zu sorgen,
- g) alle Massnahmen von sich aus zu treffen, die keinen Aufschub ertragen, um die Gemeinschaft vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren,
- h) den Hauswart anzustellen und zu beaufsichtigen,
- i) der Verwalter kann Reparaturen und Anschaffungen bis zum Betrage von Fr. 1'000.-- im Jahr in eigener Zuständigkeit veranlassen.

Art. 31

Vertretung der Gemeinschaft

In allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung vertritt der Verwalter im Bereiche der ihm zustehenden Aufgaben sowohl die Gemeinschaft wie auch die Stockwerkeigentümer nach aussen.

Zur Vertretung der Stockwerkeigentümer im Zivilprozess bedarf der Verwalter der Zustimmung durch die Versammlung. Für die Vertretung der Stockwerkeigentümer im Verfahren auf Erlass vorsorglicher Verfügungen kann die Ermächtigung an den Verwalter auch nachträglich erteilt werden.

Art. 32

Haftung der Gemeinschaft für Handlungen des Verwalters

Weder die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer noch diese selbst werden durch andere als rechtsgeschäftliche Handlungen des Verwalters verpflichtet.

Art. 33

Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters

Gegen selbständige Verfügungen des Verwalters kann der be-

troffene Stockwerkeigentümer innert 14 Tagen an die Versammlung der Stockwerkeigentümer Rekurs erheben.

Die Versammlung entscheidet endgültig über den Rekurs.

Art. 34

Anmerkung des Reglementes

Dieses Reglement über die Benutzung und Verwaltung ist im Grundbuche angemerkt.

Der Verwalter ist gehalten, für die Anmerkungen aller Aenderungen am Reglement besorgt zu sein.

Art. 35

Gerichtsstand und Domizilklausel

Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstande am Ort der Liegenschaft, und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Auslande ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen. Sie erwählen dann Betreibungsdomizil bei der Geschäftsniederlassung des Verwalters.

Zustellungen an die Stockwerkeigentümer können insgesamt an die Adresse des Verwalters wirksam vorgenommen werden. Der Verwalter trägt die Verantwortung, dass die Stockwerkeigentümer, wo notwendig, vom Inhalte dieser Zustellungen innert nützlicher Frist Kenntnis erhalten.

Art. 36

Verweis auf gesetzliche Bestimmung

Soweit dieses Reglement nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des Schweiz. Zivilgesetzbuches über das Stockwerkeigentum (Art. 712 a ff.) und über das einfache Miteigentum (Art. 647 ff. in der Fassung vom 19. Dez. 1963) Auf die Versammlung der Stockwerkeigentümer und den Ausschuss finden ergänzend die Vorschriften über die Organe des Vereins (Art. 64 ff.) Anwendung.

St. Moritz, den 18. Mai 1971