

REGLEMENT

Für die Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft der Liegenschaft Tr.B. 5,  
Fol. 34, Wiese Kat.Nr. 284 / VIII

Aufteilung des Eigentums

1. Gegenstand des Stockwerkeigentums:

An der Liegenschaft Tr.B. 5, Fol. 34, Wiese Kat.Nr. 284 / VIII be-  
steht Stockwerkeigentum im Sinne von Art. 170a Sachenrecht.

2. Aufteilung der Liegenschaft:

Die Liegenschaft ist gemäss Eintragung im Grundbuch in folgende  
Stockwerke aufgeteilt, für welche je ein besonderes Grundbuchblatt  
besteht.

<u>Stockwerk-</u> <u>einheit Nr.</u>	<u>Beschrieb</u>	<u>Plan</u>	<u>Wertquote</u>
A1	Maisonettenbauweise 4-geschossig Kellergeschoss: Garage/Waschen, Keller Erdgeschoss: Küche, Wohnen/Essen 1. Obergeschoss: 3 Zimmer, Bad 2. Obergeschoss: 1 Zimmer, Estrich	PO.01	128/1000
A2	Maisonettenbauweise 4-geschossig Kellergeschoss: Garage/Waschen, Keller Erdgeschoss: Küche, Wohnen/Essen 1. Obergeschoss: 3 Zimmer, Bad 2. Obergeschoss: 1 Zimmer, Estrich	PO.01	125/1000
B1	3-Zimmerwohnung im Erdgeschoss mit Unterstand, Keller, Waschraum und Stiegenanteil	PO.01	47/1000
B2	3-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss mit Unterstand, Keller, Waschraum und Stiegenanteil	PO.01	47/1000
B3	3-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss mit Unterstand, Keller, Waschraum und Stiegenanteil	PO.01	47/1000
C1	Maisonettenbauweise 4-geschossig Kellergeschoss: Garage/Waschen, Keller und Bastelraumanteil Erdgeschoss: Küche, Wohnen/Essen 1. Obergeschoss: 3 Zimmer, Bad 2. Obergeschoss: Atelier, Estrich	PO.01	134/1000

<u>Stockwerk-</u> <u>einheit Nr.</u>	<u>Beschrieb</u>	<u>Plan</u>	<u>Wertquote</u>
C2	Maisonettenbauweise 4-geschossig Kellergeschoss: Garage, Waschen, Keller und Bastelraumanteil Erdgeschoss: Küche, Wohnen/Essen 1. Obergeschoss: 3 Zimmer, Bad 2. Obergeschoss: Atelier, Estrich	PO.01	133/1000
D1	3 1/2-Zimmerwohnung im Erdgeschoss mit Keller und Waschraumanteil inkl. Garage	PO.01	59/1000
D2	3 1/2-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss mit Keller- und Waschraumanteil inkl. Abstellfläche Nr. 2	PO.01	59/1000
E	1 1/2-Zimmerwohnung im Erdgeschoss mit Keller- und Waschraumanteil inkl. Abstellfläche Nr. 3	PO.01	31/1000
F	3 1/2-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss mit Garage, Estrich, Waschraum- und Kelleranteil	PO.01	82/1000
G	5-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss mit eigenem Waschraum, Kelleranteil und Estrich	PO.01	108/1000

Die Aufteilung des Geländes Tr.B. 5, Fol. 34, Wiese Kat.Nr. 284 / VIII, ergibt sich in einzelnen aus den Aufteilungsplänen die integrierende Bestandteile des Begründungsaktes und des Reglementes sind. Das Sonderrecht ist mit dem betreffenden Miteigentumsanteil untrennbar verbunden.

### 3. Aenderung der Wertquote (Miteigentumsanteile)

Aenderungen der Wertquote bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer. Die betreffenden Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung und des Eintrages im Grundbuch.

### 4. 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.

### 5. Die gemeinschaftlichen Teile

Zu den gemeinschaftlichen Teilen gehören insbesondere:

- Grund und Boden der Liegenschaft
- Die Bauteile, die für den Bestand die konstruktive Gliederung und Fertigkeit des Geländes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind.
- Teile welche die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen.

- Alle Anlagen und Einrichtungen, die auch den anderen Stockwerkeigentümern für die Benützung der Räume dienen, gleichgültig ob sich diese innerhalb oder ausserhalb der Räume, an denen Sonderrecht besteht, befindet.

Folgende Räume sind ebenfalls gemeinschaftlich:

- Vorplätze
- Treppenhaus
- Heizung
- Holzraum
- Installationsraum
- Tankraum

DIE BENÜTZUNG DER IM SONDERRECHT STEHENDEN RÄUME UND EINRICHTUNGEN

1. Grundsatz:

In der Verwaltung, Benützung und baulichen Ausgestaltung der eigenen Räume ist der Stockwerkeigentümer frei, soweit dies mit den gleichen Rechten jedes andern Stockwerkeigentümers und den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist und die anderen Hausbewohner durch ihn in der Benützung ihrer eigenen Stockwerkanteile nicht gestört werden.

2. Beschränkung des Nutzungsrechtes:

Verboten ist jede Benutzungsart, die mit der in Begründungsakt im Stockwerkeigentum für die betreffende Stockwerkeinheit vorgesehene Zweckbestimmung im offensichtlichen Widerspruch steht. Verboten ist in jedem Falle alles, was die Liegenschaft oder Leben und Gesundheit ihrer Bewohner und Benützer schädigen oder gefährden könnte. Ferner die Vornahme irgendwelcher baulicher oder farblicher Veränderungen an den Innenseiten der gemeinsam benutzten Gebäudeteile oder Aussenteile der einzelnen Stockwerke. Das Anbringen von Reklame-Vorrichtungen aller Art an der Aussenseite des Gebäudes oder in den gemeinschaftlich benutzten Bauteilen ist nur mit Zustimmung der Eigentümersammlung zulässig.

Die Stockwerkeigentümer verpflichten sich, bei der Vermietung höchstens die folgende Belegung der Wohnungen vertraglich zuzulassen:

in der	1 1/2 - Zimmerwohnung	maximal	2 Personen
in der	3 - Zimmerwohnung	maximal	4 Personen
in der	3 1/2 - Zimmerwohnung	maximal	5 Personen
in der	5 - Zimmerwohnung	maximal	7 Personen
in der	Maisonetten - Wohnung	maximal	8 Personen

3. Pflicht zum Unterhalt des Stockwerkes:

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die Räume und Einrichtungen, 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.

4. Zutrittsrecht zu den Wohnungen und Dulden von Arbeiten:

Der Stockwerkeigentümer hat dem Verwalter und anderen 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 möglicher Rücksicht und nicht zur Unzeit beansprucht werden.

5. 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 angehören oder denen er sonstwie durch Vertrag den Aufenthalt in seinem Stockwerk oder dessen Gebrauch gestattet.

DIE BENUTZUNG DER GEMEINSCHAFTLICHEN TEILE UND EINRICHTUNGEN

1. Die Benutzung im allgemeinen:

Die Einzelheiten für die Benutzung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft und der technischen Einrichtungen werden in einer Hausordnung umschrieben, welche von der Eigentümerversammlung in gleicher Weise wie Änderungen an diesem Reglement beschlossen werden.

Es ist auch zulässig, nach denselben Grundsätzen und mit derselben Wirkung für die Benutzung einzelner technischer Einrichtungen ein besonderes Reglement aufzustellen. Erlangt ein Stockwerkeigentümer von Gefahren Kenntnis, welche die Liegenschaft oder den Einrichtungen Schaden zufügen könnten, so hat er darüber sofort dem Hausverwalter Mitteilung zu machen.

Sollte es der Hausverwalter unterlassen, aufgrund einer solchen Mitteilung sofort einzugreifen, ist jeder Stockwerkeigentümer berechtigt, seinerseits das Notwendige zu veranlassen, um einen solchen Schaden zu verhindern oder abzuwenden. Für seine dafür gemachten Aufwendungen hat er Anspruch auf Ersatz durch die Eigentümergemeinschaft.

2. Die Kosten für die Verwaltung und den Unterhalt der gemeinschaftlichen benützten Teile

a) Begriff der gemeinschaftlichen Kosten:

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

- die Kosten für den laufenden Unterhalt, inkl. Reinigung, Instandstellung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft sowie der gemeinschaftlichen Anlage und Einrichtungen,
- die Kosten des Betriebes der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen,
- Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten,
- öffentlich-rechtliche Beiträge und Steuern, soweit sie den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegt sind,

- Prämien für die Versicherungen, die das Gebäude betreffen und Prämien für allg. Haftpflichtversicherung,
- Kosten für die Verwaltung, insbesondere die Entschädigung an den Verwalter,
- Einlagen in den Erneuerungsfonds.

b) Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten

Die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten erfolgt im Verhältnis der Wertquoten. Erforderlichen Falles kann der Verwalter während des Jahres à Conto Abrechnung-Vorauszahlungen einholen.

3. Erneuerungsfonds:

Zur teilweisen Bestreitung der alle Stockwerkeigentümer treffenden Unterhalt-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten wird ein Erneuerungsfonds gebildet. Dieser wird durch jährliche Beiträge geküpfert, die total 1000/1000 1.4% des Neuwertes des Mehrfamilienhauses Tr.B. 5, Fol. 34, Wiese Kat.Nr. 284 / VIII, betragen. Die einzelnen Beiträge der Stockwerkeigentümer richten sich nach der Wertquote ihres Anteils. Diese Beiträge sind auf ein Sparsbuch zu erlegen.

4. Einzug der Beiträge und Vorschüsse:

Beiträge und Vorschüsse werden vom Verwalter eingezogen. Die Einlagen in den Erneuerungsfonds sind vierteljährlich zum voraus zu bezahlen, jeweils auf den ersten Tag eines Kalenderquartals. Es wird darüber nach Jahresende abgerechnet.

VERWALTUNGSORDNUNG

1. Zuständigkeit:

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

Stimmen alle Stockwerkeigentümer den Anträgen durch schriftliche Erklärung vor dem Verhandlungstermin zu, kann die Versammlung unterbleiben.

2. Einberufung und Beschlussfähigkeit:

Für die Einberufung und Leitung der Versammlung, die Ausübung des Stimmrechtes darin und die Beschlussfähigkeit sind die in Art. 170 m, n, o und p Sachenrecht aufgestellten Bestimmungen massgebend.

3. Verwalter und seine Aufgaben:

Die Versammlung wählt einen Verwalter, der Stockwerkeigentümer oder Aussenstehender sein kann. Der Verwalter soll über die erforderlichen Fähigkeiten und Erfahrungen für die Erfüllung der ihm obliegenden Aufgaben verfügen.

4. Anerkennung des Reglementes sowie Abänderung desselben:

Dieses Reglement über die Benutzung und Verwaltung ist im Grundbuch anzumerken. Der Verwalter ist gehalten, für die Anmerkungen aller Änderungen am Reglement besorgt zu sein. Dieses Reglement kann jederzeit durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer abgeändert werden, mit Ausnahme der Regelung betr. die Zuteilung der Einzelparkplätze, die endgültig ist.

5. Gerichtsstand:

Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstand am Orte der Liegenschaft.

6. Verweis auf gesetzliche Bestimmungen:

Soweit dieses Reglement nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des Art. 170 a Sachenrecht über das Stockwerkeigentum und über das Miteigentum. Auf die Versammlung der Stockwerkeigentümer und den Ausschuss finden ergänzend die Vorschriften über die Organe des Vereins (Art. 216 ff PGR) Anwendung.

7. Das Grundbuchamt Vaduz wird hiermit ermächtigt und beauftragt, dieses Reglement im Grundbuch anzumerken.

9495 Triesen, 11. Juli 1977

Der Grundeigentümer:

Hr. Diemer Elsar

*Diemer Elsar*

STWE - Pläne unter 1979/5 abgelegt!

ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG

Die unseitige Erklärung hat heute Herr Elmar Josef DIEMER, geb. am 14.1.1925, wohnhaft in Triesen, Bergstr. 81, ausgewiesen durch den Reisepass der Bundesrepublik Deutschland Nr. D 3815464, vor mir LR Dr. Helmut Neudorfer als öffentliche Urkundsperson im Sinne des Art. 81 RSO abgegeben. Sie entspricht dem mir mitgeteilten Parteiwillen und wird hiemit öffentlich beurkundet.

Fürstlich Liechtensteinisches Landgericht  
Vaduz, am 31. Juli 1979



*Handwritten signature of Dr. Helmut Neudorfer*

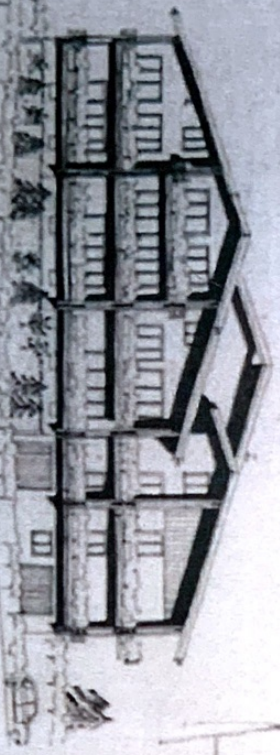
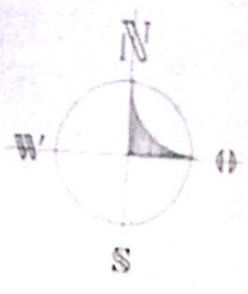
(Dr. Helmut Neudorfer)  
F.L. Landrichter

Die Eintragung vollzogen  
Fürstl. Liechtenstein. Grundbuchamt  
VADUZ 8. AUG 1979  
*Handwritten signature*

TÜRKENBAUUNG: „PÄDSESKA“ TÜRKEN  
No. 01 273 5/1939

Heimweinfamilienhäuser in geschlos-  
sener Maisonelementbauweise 1 : 500

LINIELENKURVE:  
Keller  
1. Stock  
2. Stock  
3. Stock  
4. Stock  
5. Stock  
6. Stock  
7. Stock  
8. Stock  
9. Stock  
10. Stock

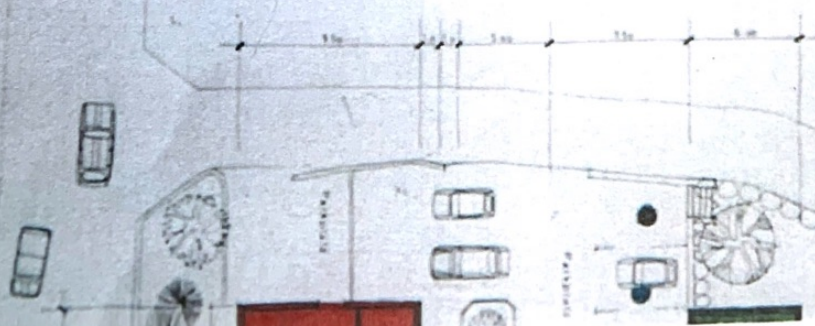


WESTANSICHT

Architekt: ...

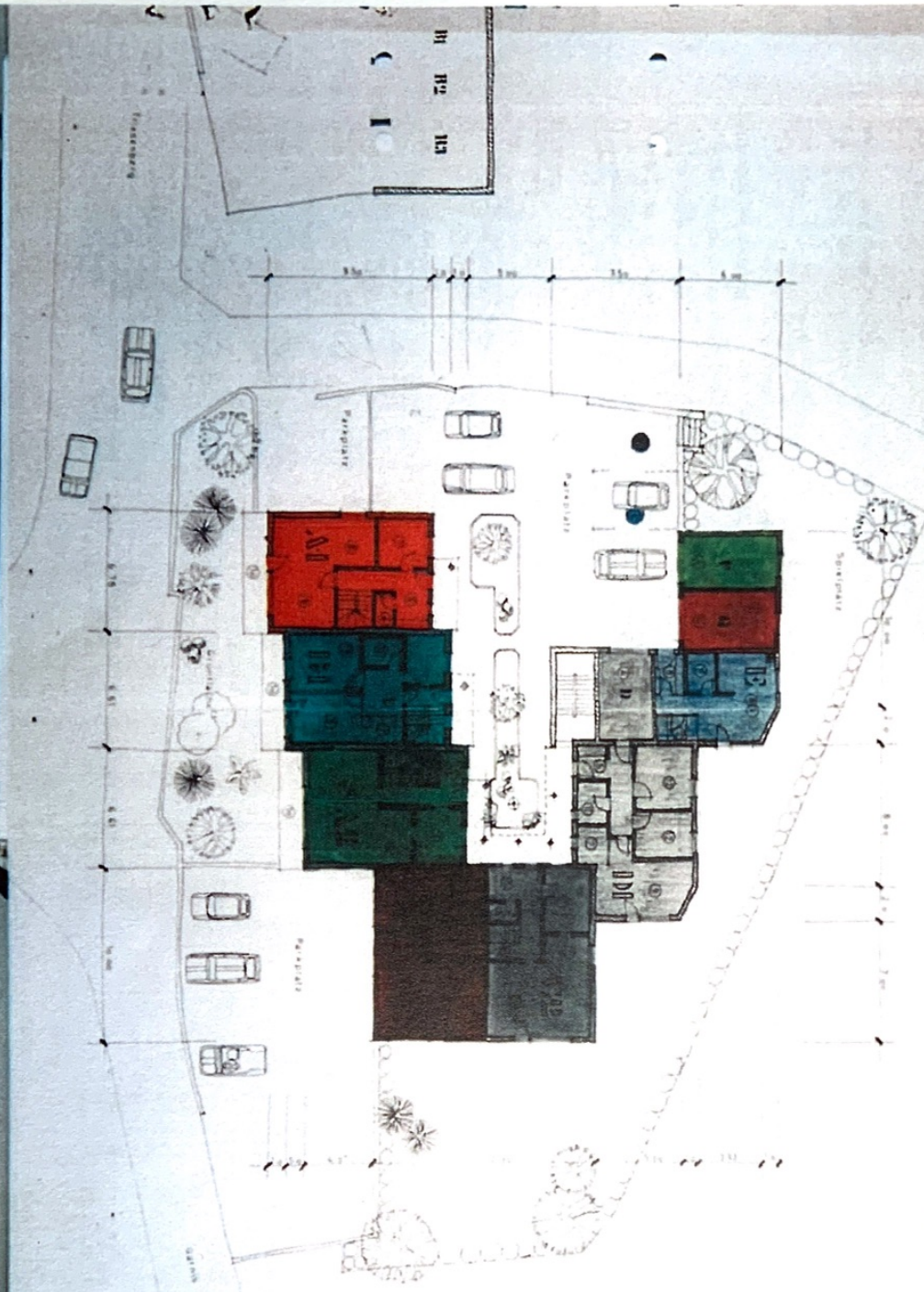


KELLERGESCHOSS

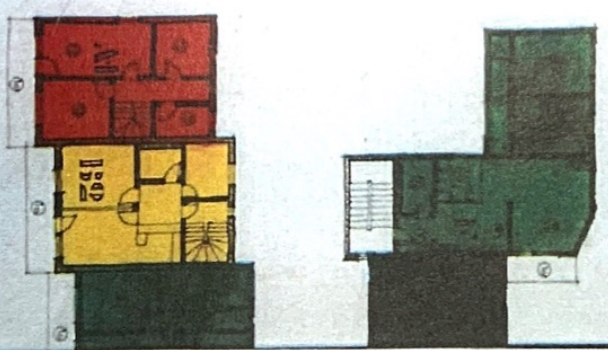


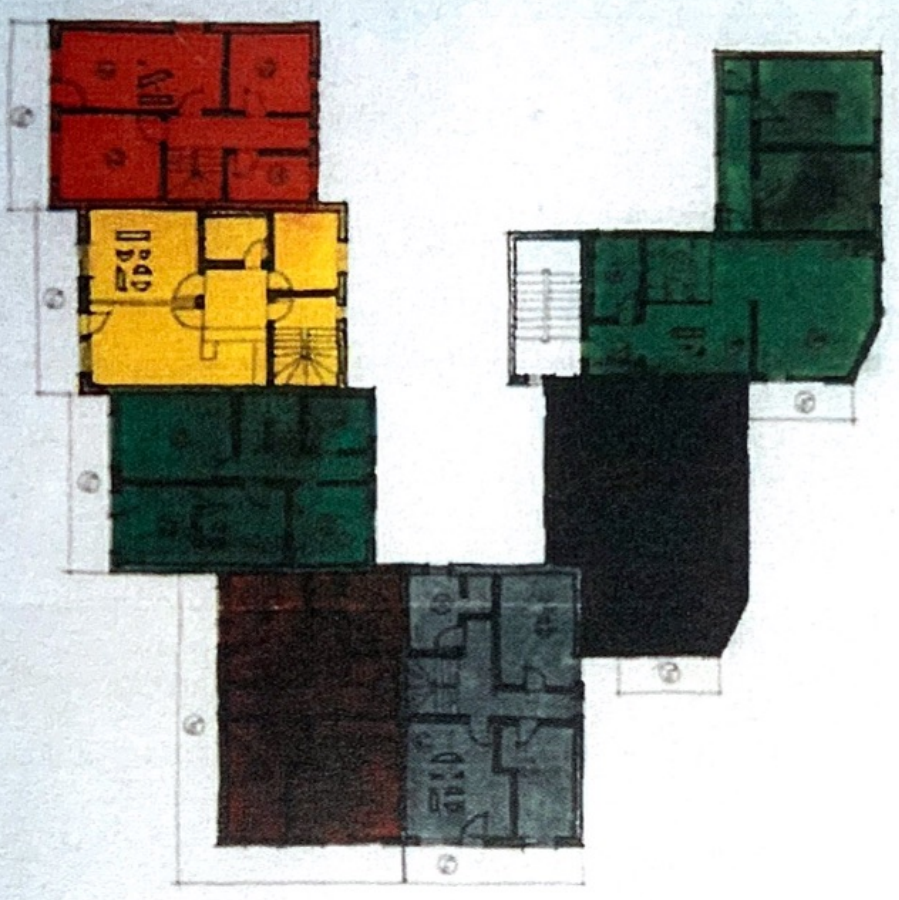


# FERDINANDSCHLOSS

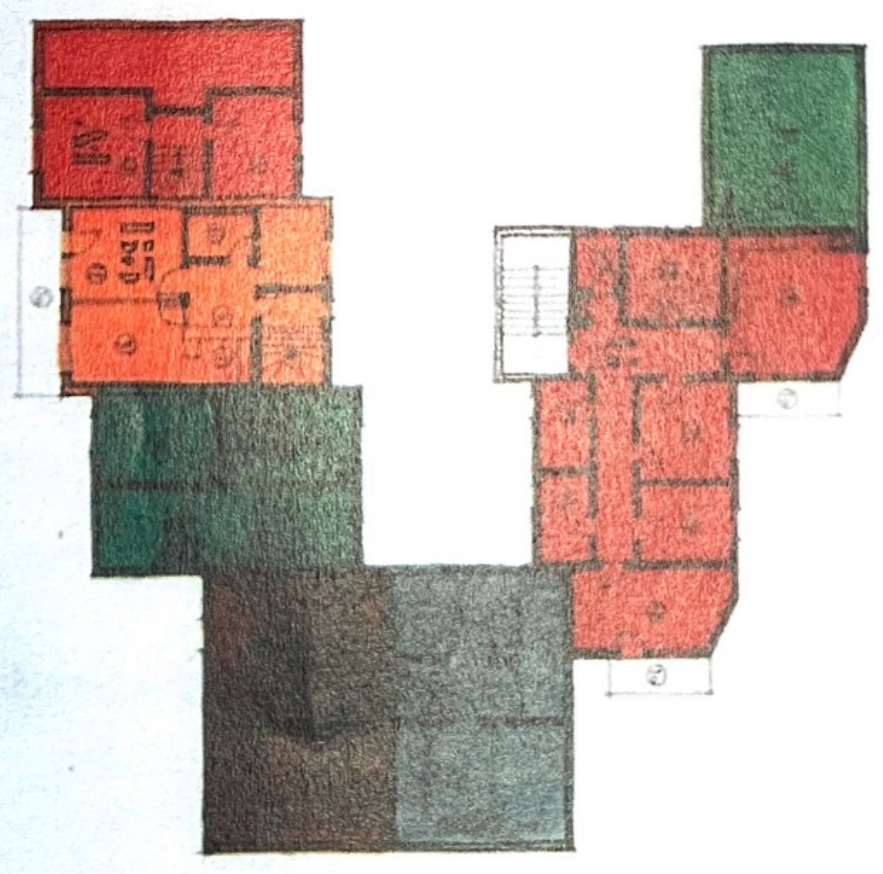


1. OBERETAGE





1. DDBERRECHTSCHEDSS



2. DDBERRECHTSCHEDSS