

**BENUTZUNGS-
UND
VERWALTUNGSREGLEMENT**

**Der Stockwerk-
eigentümergeinschaft
Heinrich Bosshard-Strasse 22/24
Kat. Nr. 3/9536
8405 Winterthur**

im Sinne von Art. 712 a ff. ZGB

A. AUFTEILUNG DES EIGENTUMS

§ 1 Gegenstand des Stockwerkeigentums

1. An der Liegenschaft Kat. Nr. 3/9536, Heinrich Bosshard-Strasse 22/24, 8405 Winterthur-Seen besteht ein Stockwerkeigentum im Sinne von Art. 712 Abs. a ff. ZGB.
2. Die Liegenschaft ist gemäss Eintrag im Grundbuch in 14 Stockwerkanteile gemäss Beilagen aufgeteilt, für welche je ein besonderes Grundbuchblatt besteht.
3. Die Aufteilung des Gebäudes ergibt sich im einzelnen aus den Aufteilungsplänen, die Bestandteile des Begründungsaktes bilden.
4. Das Sonderrecht, bestimmte Teile des Gebäudes ausschliesslich zu nützen und innen auszubauen, ist mit dem betreffenden Miteigentumsanteil untrennbar verbunden.
5. In Bezug auf die den Stockwerkeigentümern zustehenden Mitbenützungs- und ausschliesslichen Benützungsrechte wird auf dieses Reglement verwiesen.

§ 2 Teile an denen Sonderrecht besteht

1. Das Sonderrecht umfasst die zum betreffenden Stockwerkanteil gehörenden Räume und Einrichtungen. Lage und Grösse der Räume ergeben sich aus dem Begründungsakt und den Aufteilungsplänen.

2. Gegenstand des Sonderrechtes bilden insbesondere:

-
- die inneren Zwischenwände, soweit diese keine tragende Funktion haben
 - die Fussböden, deren Beläge sowie der Deckputz an den Wänden und Decken
 - die Verkleidung von Decken und Wänden gegen die im Sonderrecht stehenden Räume
 - die inneren Türen, ausgenommen diejenigen Türen, welche vom "gemeinschaftlichen" Teil zum Teil "Sonderrecht" führen
 - Badezimmer-, Küchen- und Toiletteneinrichtungen
 - Heizkörper und Heizrohrleitungen innerhalb der im Sonderrecht stehenden Räume. Bei Änderungen ist jedoch stets der vorgeschriebenen, gleichmässigen Beheizung der Liegenschaft nach den in der kalorischen Berechnung aufgeführten Grundwerten Rechnung zu tragen.
 - Leitungen von ihren Abzweigungen von der gemeinschaftlichen Stammleitung an

§ 3 Gemeinschaftliche Teile

1. Zu den gemeinschaftlichen Teilen gehören insbesondere:

- Grund und Boden der Liegenschaft, inkl. Zugangs- und Zufahrtswege, sowie Gartenanlagen samt Bepflanzung
- alle Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und die Festigkeit des Gebäudes von Bedeutung sind (inkl. Nebengebäude)
- Teile welche die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen, wie Balkonbrüstungen, Aussenseiten von Fenstern etc.
- Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Stockwerkeigentümer dienen, gleichgültig ob sich diese innerhalb oder ausserhalb der Räume befinden, an denen Sonderrecht besteht

2. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören ferner:

- Treppenhäuser mit Hauszugängen und Korridore
- Haustechnikräume
- Zugänge zu den Kellerabteilen und Waschküchen
- Putzraum für Hauswart im Untergeschoss Haus A
- Aufzüge
- Abstellraum für Hauswart in der Tiefgarage
- neutrale Verkehrsflächen in der Tiefgarage
- neutrale Verkehrsflächen und übrige nichtzugeteilte Flächen

3. Gemeinschaftlich sind die für die Verwaltung und den Unterhalt der Liegenschaft gebildeten Rückstellungen, sowie die durch die Verwaltung gemachten Anschaffungen für Apparate, Gerätschaften für Reinigungen und Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile.

B. BENUTZUNGSORDNUNG

§ 4 Benützung des Stockwerkeigentums

1. Jeder Stockwerkeigentümer hat sich in den ihm zur ausschliesslichen Benützung zustehenden Räumen so zu verhalten, dass die anderen Hausbewohner durch ihn in der Benützung ihrer eigenen Stockwerkanteile nicht gestört werden. Alle Stockwerkanteile sind nur für Wohnzwecke oder stille Berufe bestimmt.
2. Folgende Sachen (gemeinschaftliche Teile) stehen den jeweiligen Stockwerkeigentümern zur alleinigen ausschliesslichen Nutzung zur Verfügung:
 - Balkone
 - Terrassen
 - Gartensitzplätze mit Grünanlage

- Autoabstellplätze in der Tiefgarage (Anhang 2)

Die Zuteilung der Autoabstellplätze in der unterirdischen Autoeinstellhalle erfolgt in diesem Reglement. Vorerst stehen alle Abstellplätze Beat Debrunner, wohnhaft Rösliweg 12, 8404 Winterthur, Ulrich Müller, wohnhaft Trottenwiesenstrasse 37, 8404 Winterthur und Alexandre Müller, wohnhaft Trottenwiesenstrasse 37, 8404 Winterthur, zur ausschliesslichen Benützung zu. Sie sind berechtigt, die erstmalige Zuteilung der Benützungsrechte auf die einzelnen Stockwerkanteile vorzunehmen und die entsprechende Ergänzung des Benützungs- und Verwaltungsreglementes im Grundbuch anmerken zu lassen. Beat Debrunner, Ulrich Müller und Alexandre Müller sind zudem berechtigt, an allen nicht zugeteilten Abstellplätzen übertragbare Personaldienstbarkeiten zu begründen und an Stockwerkeigentümer wie auch an nicht Stockwerkeigentümer zu verkaufen. Die Wertquote wird durch die Anzahl entsprechender Benützungsrechte nicht verändert.

Die ausschliesslichen Benutzungsrechte an den Autoabstellplätzen sind wie folgt geregelt:

| <u>Wohnung Nr. / GB Blatt</u> | <u>Abstellplatz Nr.</u> | <u>gemäss Kaufvertrag HB oder Dienstbarkeit SP</u> |
|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------|
| Wohnung Nr. | 1 | _____ |
| Wohnung Nr. | 2 | _____ |
| Wohnung Nr. | 3 | _____ |
| Wohnung Nr. | 4 | _____ |
| Wohnung Nr. | 5 | _____ |
| Wohnung Nr. | 6 | _____ |
| Wohnung Nr. | 7 | _____ |
| Wohnung Nr. | 8 | _____ |
| Wohnung Nr. | 9 | _____ |
| Wohnung Nr. | 10 | _____ |
| Wohnung Nr. | 11 | _____ |
| Wohnung Nr. | 12 | _____ |
| Wohnung Nr. | 13 | _____ |
| Wohnung Nr. | 14 | _____ |
| Wohnung Nr. | 15 | _____ |
| Wohnung Nr. | 16 | _____ |
| Wohnung Nr. | 17 | _____ |
| Wohnung Nr. | 18 | _____ |
| Wohnung Nr. | 19 | _____ |

Der Abtausch oder Verkauf von unselbständigen Benutzungsrechten (nur unter Stockwerkeigentümern möglich) braucht lediglich die Zustimmung der betroffenen Parteien. Die Änderung des Reglementes kann von den Beteiligten zur Anmerkung im Grundbuch angemeldet werden.

Diese Teile (exkl. Autoabstellplätze) sind in den Aufteilungsplänen zur Begründung des Stockwerkeigentums mit denjenigen Farben schraffiert eingezeichnet, die zur Bezeichnung der Sonderrechte der jeweiligen Stockwerkeigentümer verwendet wurden und stehen denselben Stockwerkeigentümern zur alleinigen ausschliesslichen Nutzung zur Verfügung.

Die Berechtigten übernehmen die Unterhaltungspflicht und die Pflicht zur notwendigen baulichen Erneuerung.

Die drei Autoabstellplätze im Freien sind ausschliesslich für die Besucher bestimmt; sie sind nicht zur alleinigen Nutzung zugewiesen worden (Anhang 3, Farbe dunkelrot).

Diese Rechte dürfen von der Versammlung der Stockwerkeigentümergeinschaft entsprechend anders zugewiesen werden, mit der Einschränkung, dass dem Berechtigten ohne dessen Zustimmung diese Rechte nicht entzogen werden können.

Änderungen sind im Benutzungs- und Verwaltungsreglement nachzutragen. Das Grundbuch ist entsprechend zu ändern.

3. Verboten ist jede Benutzungsart, die mit der im Begründungsakt des Stockwerkeigentums für die betreffende Stockwerkeinheit vorgesehene Zweckbestimmung offensichtlich im Widerspruch steht. Untersagt ist in jedem Falle alles, was die Liegenschaft oder das Leben und die Gesundheit ihrer Bewohner und Benutzer schädigt und gefährdet.
4. Im besonderen ist den Stockwerkeigentümern untersagt, Nässe oder Feuchtigkeit entstehen zu lassen, die sich nachteilig auf die Liegenschaft oder Teile derselben auswirken kann.

§ 5 Haftung für Drittpersonen

Jeder Stockwerkeigentümer ist dafür haftbar, dass die in diesem Reglement aufgestellten Vorschriften auch von denjenigen Personen beachtet werden, denen als Nutzniesser, Wohnrechtsberechtigte, Mieter, Angehörige oder auch Angestellte die Benutzung des Stockwerkeigentums gestattet worden ist.

§ 6 Unterhalt des Stockwerkeigentums

Alle einem Stockwerkeigentümer zu Sonderrecht oder zu ausschliesslichem Benutzungsrecht zustehenden Räume, Einrichtungen und Bodenflächen sind von ihm auf eigene Kosten in gutem Zustand zu halten.

Unterlässt der Stockwerkeigentümer die Vornahme von Unterhaltsarbeiten, die im Interesse des Aussehens des ganzen Gebäudes geboten wären, so kann der Verwalter nach vorangegangener Anzeige die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des säumigen Stockwerkeigentümers veranlassen.

§ 7 Bauliche Massnahmen, Zutrittsrechte

Die Verwaltung und die von ihr zugezogenen Fachleute haben das Recht, die im Sonderrecht eines Stockwerkeigentümers stehenden Räume zu betreten, soweit dies zur Feststellung von Schäden und deren Behebung am Gebäude und an den Einrichtungen nötig ist.

Der Stockwerkeigentümer und die von ihm zur Benutzung dieser Räume ermächtigten Drittpersonen sind gehalten, notwendige oder von der Eigentümerversammlung beschlossene Bauarbeiten in diesen Räumen zu dulden, ein Entschädigungsanspruch besteht nur in den vom Gesetze vorgesehenen Fällen.

Ausser in Notfällen hat eine angemessene Voranzeige der Besichtigung und der Arbeitsausführung zu erfolgen, es ist auf Wünsche der Bewohner jede mögliche Rücksicht zu nehmen. Das heimliche Betreten ohne Wissen der Eigentümer ist strikte untersagt.

Die jeweiligen Eigentümer des zu Sonderrecht ausgestalteten Luftschutzraumes (Stockwerkeinheit Nr. B2 und B6) verpflichten sich, diesen Raum unverzüglich von allen Gegenständen zu räumen sofern irgendwelche Ereignisse die tatsächliche Verwendung des Luftschutzraumes notwendig machen.

§ 8 Benutzung der gemeinschaftlichen Gebäudeteile

In der Benutzung der gemeinschaftlichen Räume, Einrichtungen und Plätze in und ausserhalb des eigentlichen Gebäudes haben alle Stockwerkeigentümer und die von ihnen zur Benutzung zugelassenen sonstigen Personen mit gebotener Rücksicht auf die Mitbewohner zu verfahren und sich an die eigens dafür aufgestellten Benutzungsordnungen und Benutzungsrechte zu halten. Dies gilt insbesondere für die Benutzung der Gartengrünflächen.

§ 9 Hausordnung

Einzelheiten über die Benutzung und Reinigung der gemeinschaftlichen Teile des Grundstückes, der Bauten und der technischen Einrichtungen werden in einer Hausordnung umschrieben oder von der Verwaltung in Nachträgen zur Hausordnung speziell geregelt. Diese Hausordnung ist für alle Stockwerkeigentümer und Personen verbindlich, für welche diese gemäss vorliegendem Reglement haften. Änderungen an Hausordnung und Reglement werden von der Eigentümerversammlung beschlossen.

C. KOSTEN FÜR VERWALTUNG UND UNTERHALT GEMEINSCHAFTLICH GENUTZTER TEILE

§ 10 Begriff der gemeinschaftlichen Kosten

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

2. Dazu gehören insbesondere:

1. Kosten für den laufenden Unterhalt (ausgenommen Teile, an denen ausschliessliche Benutzungsrechte bestehen, Seite 8, § 6 Abs. 1), inkl. Reinigung, Instandstellung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile, Anlagen und Einrichtungen der Liegenschaft
2. Kosten für den Betrieb gemeinschaftlicher Anlagen und Einrichtungen
3. Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten
4. Öffentlich-rechtliche Beiträge und Steuern, soweit diese den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegt werden, wie:
 - Prämie für Gebäudeversicherung
 - Prämie für Glas- und Wasserschaden an gemeinschaftlichen Teilen
 - Prämie für Haftung als Werkeigentümer
 - Gebühr für Kehrichtabfuhr
 - Gebühr für Schwemmkanalisation
5. Kosten der Verwaltung, Entschädigung des Verwalters
6. Einlage in den Erneuerungsfonds
7. Die Heizkosten und die Aufwendungen für die Warmwasseraufbereitung werden den Stockwerkeigentümern separat belastet. Eine detaillierte Abrechnung, basierend auf dem ortsüblichen Abrechnungsmodus (Zählerstand, Grundtarif), wird von der Verwaltung erstellt.

§ 11 Grundsatz für die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten

1. Die gemeinschaftlichen Kosten werden von den Stockwerkeigentümern im Verhältnis gemäss Anhang 1 getragen, sofern keine abweichende Ordnung aufgestellt wird.
2. Wenn das Mass der Benutzung einzelner Einrichtungen aus Gründen, die nicht beim Stockwerkeigentümer liegen, eine dauernde und erhebliche Veränderung erfahren hat, kann eine Neuverteilung der Kosten verlangt werden.
3. Ein Stockwerkeigentümer, der durch Umstände, die auf sein Verhalten zurückgehen, die gemeinschaftlichen Lasten erhöht, hat für die daraus erwachsenden Mehrkosten allein aufzukommen.
4. Hat ein Stockwerkeigentümer in den von ihm ausschliesslich benutzten Räumen besonders kostspielige bauliche oder technische Einrichtungen erstellt, die versicherungsmässig die üblichen Schätzungskosten des Raum Inhaltes übersteigen, so hat er dafür eine Versicherung abzuschliessen oder muss bei der gemeinschaftlichen Versicherung die dafür zu entrichtende Mehrprämie zusätzlich bezahlen.
5. Das Mobiliar hat jeder Stockwerkeigentümer selbst zu versichern.

§ 12 Erneuerungsfonds

1. Zum Zwecke der Verteilung der Kosten grösserer Unterhaltsarbeiten auf mehrere Jahre wird ein Erneuerungsfonds geschaffen, über dessen ertragsbringende Anlage und Verwendung die Eigentümerversammlung beschliesst.

In diesen Fonds ist ab 01.01.2000 jährlich eine Einlage von ca. 2‰ der Gebäudeversicherungssumme einzulegen, bis dieser 5% (fünf Prozent) des jeweiligen Gebäudeversicherungswertes erreicht hat.

2. Aufwendungen zulasten des Erneuerungsfonds bedürfen eines Beschlusses der Versammlung der Stockwerkeigentümer; vorbehalten bleibt die Bestreitung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten, für deren Bezahlung dem Verwalter keine anderen Mittel zur Verfügung stehen.
3. Die Einlagen werden von den Stockwerkeigentümern im Verhältnis des Kostententeilers (Anhang 1) geleistet.
4. Dem Stockwerkeigentümer steht kein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteiles am Erneuerungsfonds zu. Beim Verkauf der Stockwerkeigentumswohnung geht diese Einlage an den Rechtsnachfolger über. Der vom Wohnungseigentümer hier aufgebrauchte, zweckgebundene Betrag ist somit im Verkaufspreis inbegriffen.

D. VERWALTUNGSORDNUNG

§ 13 Eigentümerversammlung

Oberstes Organ der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft ist die Eigentümerversammlung. Ihr steht die Befugnis zum Entscheid in allen von der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer zu lösenden Probleme zu, soweit dafür durch gesetzliche Vorschriften oder Reglemente nicht ein Ausschuss, ein Delegierter oder aber der Verwalter zuständig ist.

Die Eigentümerversammlung beschliesst insbesondere über:

- wichtige Verwaltungshandlungen, ZGB 647 b
- Änderungen des Benutzungs- und Verwaltungsreglementes, ZGB 712 g
(vorbehalten bleibt § 4 Ziff. 2)
- bauliche Massnahmen, ZGB 647 c, d, e
- Wahl eines Ausschusses, ZGB 712 m
- Genehmigung der Jahresrechnung, ZGB 712 m
- Wahl und Abberufung der Verwaltung, ZGB 712 m, r
- Aufhebung des Stockwerkeigentums, ZGB 712 f

Die Einberufung der Stockwerkeigentümerversammlung erfolgt jährlich einmal, und zwar spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres, das dem Kalenderjahr nicht gleichgestellt sein muss und 12 Monate umfasst oder wenn die Hälfte der Eigentümer dies verlangt.

Für die Einberufung und Leitung der Versammlung, die Ausübung des Stimmrechtes und die Beschlussfähigkeit sind die Vorschriften des ZGB, insbesondere Art. 712 n, o und p massgebend. Im übrigen finden die Bestimmungen des ZGB über Vereine (Art. 64 - 68) sinngemäss Anwendung.

Änderungen der ausschliesslichen Benutzungsrechte gemäss Anhang können nur mit Zustimmung der direkt Betroffenen beschlossen werden.

§ 14 Einladung, Stimmrecht, Beschlussfassung

Die **Einladung zur** Eigentümerversammlung muss unter Angabe der Verhandlungsgegenstände **mindestens 14 Tage** vor **der Versammlung** allen Stockwerkeigentümern zugestellt werden.

Jeder Stockwerkeigentümer besitzt **pro Wohnung ein Stimmrecht**. Bei Stimmgleichheit hat der Verwalter den Stichentscheid zu fällen, ausgenommen bei der Wahl des Verwalters.

Bei der Verwalterwahl entscheidet bei Stimmgleichheit das Los.

Verhandlungsgegenstände zu deren Beschlussfassung ein qualifiziertes Mehr erforderlich ist, sind unter Hinweis des massgebenden Artikels des ZGB (Art. 647 b, c, d, e) entsprechend zu bezeichnen.

Stimmen vor dem Versammlungstermin alle Stockwerkeigentümer den Anträgen der Verwaltung zu, so kann die Eigentümerversammlung ausbleiben.

§ 15 Verwaltung

Für die Erneuerung und Abberufung der Verwaltung ist die Eigentümerversammlung zuständig. Es sind dabei die in Art. 712 q und r ZGB aufgestellten Regeln massgebend.

Das Mandat der Verwaltung wird der Firma Rieter Immobilien AG, Schillerstrasse 2, 8406 Winterthur (ARIMO) für die ersten fünf Jahre übertragen. Die bestehende Verwaltung kann wiedergewählt werden.

Die Verwaltung ist angemessen zu entschädigen.

Die Aufgaben und Befugnisse der Verwaltung richten sich nach den in Art. 712 s und t ZGB aufgestellten Regeln, soweit dieses Reglement nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt.

§ 16 Aufgaben und Befugnisse der Verwaltung

1. Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach Vorschrift des Gesetzes und des Reglementes sowie unter Beachtung der Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung.
2. Der Verwalter kann Reparaturen und Anschaffungen bis zum Betrage von Fr. 1'500.-- im Einzelfall in eigener Kompetenz veranlassen.
3. Sofern der Verwalter nicht Stockwerkeigentümer ist, nimmt er in beratender Funktion an den Versammlungen teil.
4. Die Stockwerkeigentümer sind befugt, für die Stellung und die Aufgaben des Verwalters ein besonderes Pflichtenheft zu erlassen.
5. Aufgabe der Verwaltung ist es insbesondere:
 - 5.1 die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten auf die einzelnen Stockwerkeigentümer zu verteilen, diesen Rechnung zu stellen und deren Beträge einzuziehen.
 - 5.2 die vorhandenen Geldmittel zweckmässig zu verwalten und bestimmungsgemäss zu verwenden.
 - 5.3 die Bücher, Protokolle und Register der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer sorgfältig zu führen und für deren ordnungsgemässe Aufbewahrung zu sorgen.
 - 5.4 alle Massnahmen von sich aus zu treffen, die keinen Aufschub ertragen, um die Gemeinschaft vor drohendem Schaden zu bewahren.
 - 5.5 den Hauswart anzustellen und dessen Arbeit zu überwachen.
 - 5.6 der jährlich abzuhaltenden Stockwerkeigentümerversammlung ein Budget für die nächste Rechnungsperiode vorzulegen.

6. Der Verwalter ist auf Veranlassen des Eigentümers dazu verpflichtet, den künftigen Erwerber eines Stockwerkeigentums oder eines dinglichen Rechtes daran, über die bestehende Verwaltungs- und Benutzungsordnung umfassend und vollständig zu unterrichten.

E. VERSCHIEDENES

§ 17 Ausschluss eines Stockwerkeigentümers

Ein Stockwerkeigentümer kann aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn er durch sein eigenes Verhalten oder durch das Betragen von Personen, denen er den Gebrauch der Sache überlassen oder für die er einzustehen hat, seine Verpflichtungen gegenüber allen oder auch einzelnen Mitberechtigten so schwer verletzt, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann.

Der Ausschluss erfolgt durch Urteil des Richters, auf Klage eines oder mehrerer Stockwerkeigentümer, die durch Beschluss der Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit nach Personen dazu ermächtigt werden. Der Auszuschliessende ist dabei nicht mitzuzählen.

Falls der Ausgeschlossene sein Stockwerk nicht innert der vereinbarten oder einer vom Richter angesetzten Frist veräussert, wird es nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken versteigert. Der Antrag auf Versteigerung kann vom Verwalter gestellt werden.

Die Bestimmungen über den Ausschluss finden sinngemäss Anwendung auf Personen, die an einem Stockwerk ein Nutzniessungs- oder Wohnrecht besitzen oder dieses aufgrund eines im Grundbuch vorgemerkten Miet- oder Pachtvertrages nutzen.

§ 18 Anmerkung des Reglementes

Dieses Reglement über die Benutzung und Verwaltung ist im Grundbuch anzumerken.

Der Verwalter ist verpflichtet, für die Anmerkung späterer Änderungen am Reglement besorgt zu sein.

§ 19 Gerichtsstand und Domizilklausel

Alle Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis, ferner für Beteiligungen dem Gerichtsstand am Ort der Liegenschaft, und zwar auch für den Fall ihres zivilrechtlichen Wohnsitzes im Ausland. Sie erwählen demzufolge das Betreibungsdomizil Winterthur und den zuständigen Gerichtsstand.

§ 20 Verweis auf die gesetzlichen Bestimmungen

Soweit dieses Reglement nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften über das Stockwerkeigentum des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Art. 712 a ff.) und über das einfache Miteigentum (Art. 647 ff.).

Diese Bestimmungen gelten insbesondere auch bei einer späteren Abänderung des Reglementes.

Auf die Versammlung der Stockwerkeigentümer und den allfällig zu wählenden Ausschuss finden ergänzend zum Reglement die Vorschriften über die Organe des Vereins Anwendung (Art. 60 ff. ZGB).

ANHANG 1

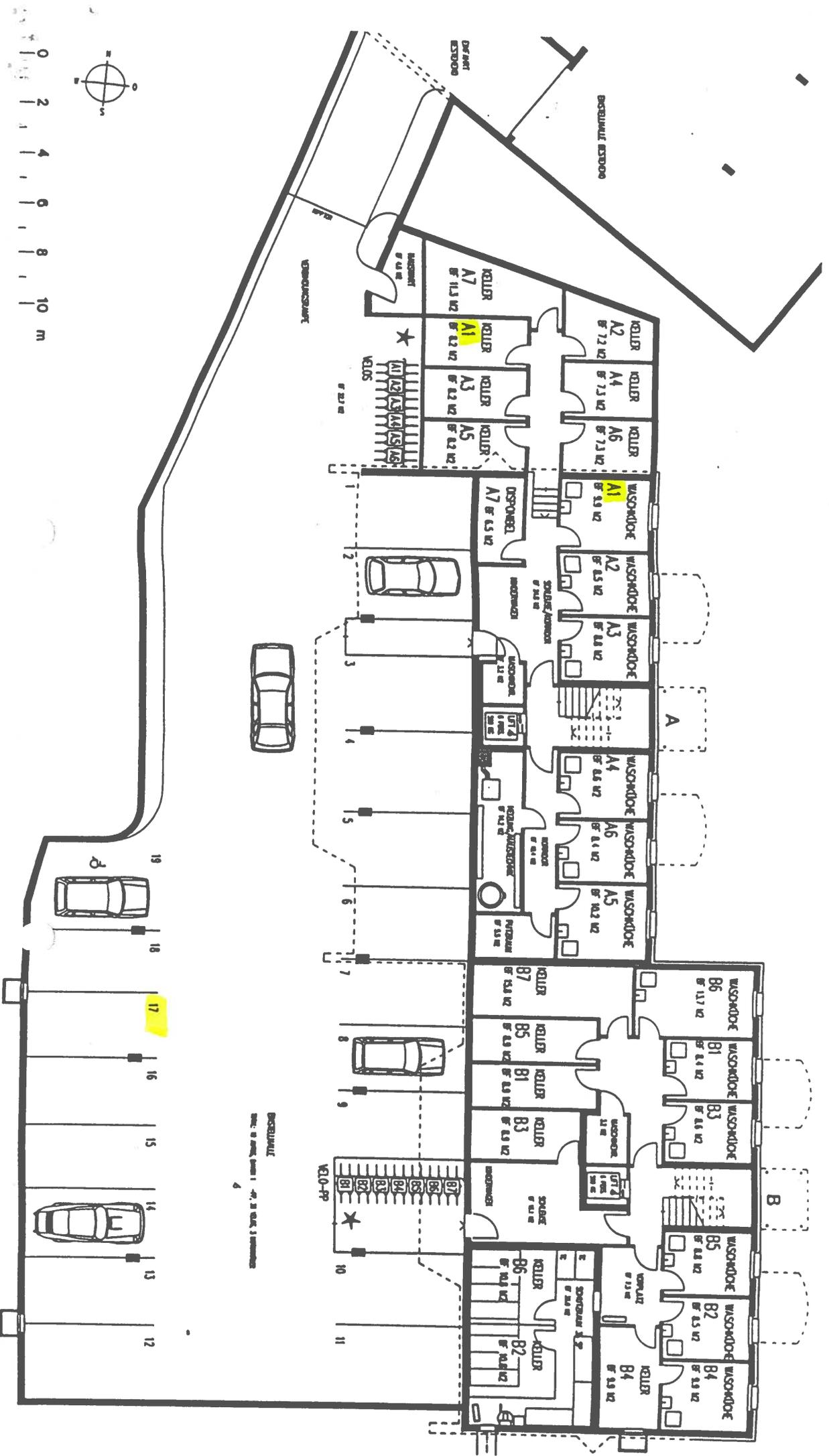
Kostenverteiler der gemeinschaftlichen Kosten

| <u>Wohnung</u> | <u>Kostenanteil</u> |
|--------------------------------------------------------|---------------------|
| Nr. A1 4 ½-Zimmer rechts Erdgeschoss | 66/1000 |
| Nr. A2 3 ½-Zimmer links Erdgeschoss | 57/1000 |
| Nr. A3 4 ½-Zimmer rechts 1. Obergeschoss | 66/1000 |
| Nr. A4 3 ½-Zimmer links 1. Obergeschoss | 57/1000 |
| Nr. A5 4 ½-Zimmer rechts 2. Obergeschoss | 66/1000 |
| Nr. A6 3 ½-Zimmer links 2. Obergeschoss | 57/1000 |
| Nr. A7 5 ½-Zimmer Maisonette 1. und 2. Dachgeschoss | 131/1000 |
| Nr. B1 3 ½-Zimmer rechts Erdgeschoss | 57/1000 |
| Nr. B2 4 ½-Zimmer links Erdgeschoss | 66/1000 |
| Nr. B3 3 ½-Zimmer rechts 1. Obergeschoss | 57/1000 |
| Nr. B4 4 ½-Zimmer links 1. Obergeschoss | 66/1000 |
| Nr. B5 3 ½-Zimmer rechts 2. Obergeschoss | 57/1000 |
| Nr. B6 4 ½-Zimmer links 2. Obergeschoss | 66/1000 |
| Nr. B7 5 ½-Zimmer Maisonette 1. und 2. Dachgeschoss | 131/1000 |
| Total | 1000/1000 |

Die gemeinschaftlichen Kosten für die Tiefgarage übernehmen die Stockwerkeigentümer und Berechtigten im Verhältnis ihrer zugewiesenen Abstellplätze.

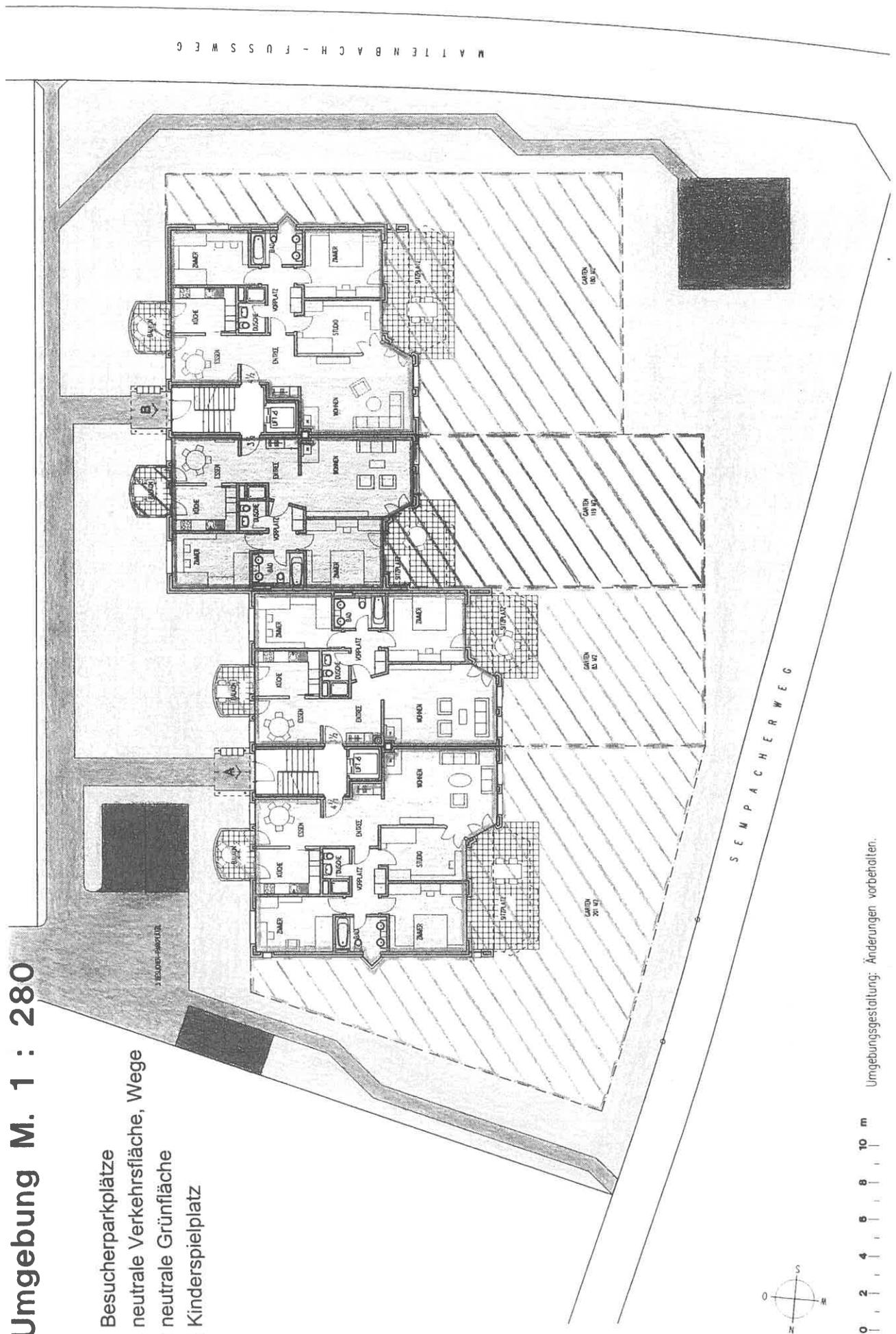
Anhang 2

★ zugeteilte Abstellflächen in der Tiefgarage für Fahrräder (Velos)



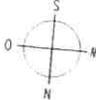
Umgebung M. 1 : 280

- Besucherparkplätze
- ▨ neutrale Verkehrsfläche, Wege
- neutrale Grünfläche
- Kinderspielfeld



M A T T E N B A C H - F U S S W E G

S E M P A C H E R W E G



0 2 4 6 8 10 m

Umgebungsgestaltung: Änderungen vorbehalten.