

# REGLEMENT

der

Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft

*Kataster Nr. 3214, Hinterrietstrasse 9  
8317 Tagelswangen ZH*



\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*

\*

## INHALTSVERZEICHNIS

### Die Aufteilung des Eigentums

1. Die Aufteilung der Gebäude in Stockwerkeinheiten
2. Änderung an der Wertquote (Miteigentumsanteil)
3. Teile, an denen Sonderrecht besteht
4. Die gemeinschaftlichen Teile

### Die Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen

5. Grundsatz
6. Beschränkung des Nutzungsrechtes
7. Zweckbestimmung
8. Pflicht zum Unterhalt des Stockwerkes
9. Zutrittsrecht zu den Räumen und Duldung von Arbeiten
10. Verantwortlichkeit für die Bewohner des Stockwerkes
11. Gebrauchsüberlassung an Dritte

### Die Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen

12. Die Benutzung im allgemeinen
13. Die Benutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen
14. Die Benutzung der gemeinschaftlichen Räume gegen besondere Vergütung
15. Hausordnung

### Die Kosten für die Verwaltung und den Unterhalt der gemeinschaftlich benutzten Teile

16. Begriff der gemeinschaftlichen Kosten
17. Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten
18. Erneuerungsfonds
19. Einzug der Beiträge und Vorschüsse
20. Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten

### Unterhalt, Umbau und Erneuerung der Gebäude

21. Die Versicherung der Gebäude
22. Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten
23. Nützliche Aenderungen
24. Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen
25. Die Zerstörung der Gebäude

### Die Verwaltung

26. Die Träger der Verwaltung

### Die Versammlung der Stockwerkeigentümer

27. Die Zuständigkeit
28. Einberufung und Leitung der Versammlung
29. Beschlussfähigkeit
30. Die Ausübung des Stimmrechtes
31. Stimmrecht bei Nutzniessung
32. Die Beschlussfassung im allgemeinen
33. Qualifiziertes Mehr
34. Einstimmigkeit
35. Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung

### Der Ausschuss der Stockwerkeigentümer

36. Wahl und Aufgaben eines Ausschusses

### Der Verwalter

37. Wahl und Abberufung
38. Vereinbarungen mit dem Verwalter
39. Die Stellvertretung des Verwalters
40. Aufgaben und Befugnisse im allgemeinen
41. Einzelne Befugnisse und Aufgaben des Verwalters
42. Vertretung der Gemeinschaft
43. Haftung der Gemeinschaft für Handlungen des Verwalters
44. Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters

## Änderungen im Bestand der Stockwerkeigentümer und Aufhebung des Stockwerkeigentums

- 45. Veräußerung und Belastung
- 46. Rechtsstellung des Erwerbs
- 47. Ausschluss eines Stockwerkeigentümers
- 48. Ausschluss von anderen Berechtigten
- 49. Aufhebung des Stockwerkeigentums

## Verschiedenes

- 50. Anmerkung des Reglementes
- 51. Abänderung des Reglementes
- 52. Gerichtsstand und Domizilklausel

## Sonderregelungen

- 53. Sondernutzungsrechte (ausschliessliche Benützungsrechte)
- 54. Beschränkung der Benützungsrechte an Gartenflächen
- 55. Empfehlung betreffend Benutzung der Kellerräume
- 56. Benützung des Schutzraumes

## Allgemeines

- 57. Verweis auf gesetzliche Bestimmungen

## **DIE AUFTEILUNG DES EIGENTUMS**

### **1. Die Aufteilung der Gebäude in Stockwerkeinheiten**

Die gemeinschaftliche Liegenschaft ist gemäss Eintrag im Grundbuch der Gemeinde Lindau in Stockwerkeinheiten und entsprechende Wertquoten aufgeteilt, für welche je ein besonderes Grundbuchblatt besteht. Die einzelnen Einheiten und die Wertquoten sind aus der separaten Urkunde "Stockwerkeigentumsbegründung" ersichtlich.

Die Aufteilung der Gebäude ergibt sich im einzelnen aus den Aufteilungsplänen, die Bestandteil des Begründungsaktes und dieses Reglementes sind.

Das Sonderrecht ist mit dem betreffenden Miteigentumsanteil untrennbar verbunden.

### **2. Änderung an der Wertquote (Miteigentumsanteil)**

Änderungen an der Wertquote bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer. Gleiches gilt für Änderungen in der Zuteilung einzelner Räume zu Sonderrecht. Die betreffenden Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung und der Eintragung im Grundbuch.

Jeder Stockwerkeigentümer hat Anspruch auf Berichtigung der Wertquoten, wenn sie aus Irrtum unrichtig festgesetzt oder infolge von baulichen Veränderungen der Gebäude oder ihrer Umgebung unrichtig geworden sind. Die Aufteilung oder Zusammenlegung von Stockwerken bedarf der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer.

### **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.

Gegenstand des Sonderrechtes sind insbesondere:

- die inneren Zwischenwände, soweit sie keine tragende Funktion haben
- die Fussböden, deren Beläge und der Deckenputz
- die Verkleidung der Wände gegen die im Sonderrecht stehenden Räume
- die Türen (ausgenommen diejenigen gegen gemeinschaftliche Teile)
- die eingebauten Schränke
- die Küchen-, Badezimmer- und Toiletteneinrichtungen
- die Leitungen von ihren Abzweigungen von den gemeinschaftlichen Leitungen an

#### **4. Die gemeinschaftlichen Teile**

Zu den gemeinschaftlichen Teilen gehören insbesondere:

- der Grund und Boden der Liegenschaft
- die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit der Gebäude oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind
- Teile, welche die äussere Gestalt und das Aussehen der Gebäude bestimmen
- 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

Demgemäss ist folgendes gemeinschaftlich:

Liftschacht samt Liftanlage, Vorplatz, Korridore, Treppenhaus, Dach, Lüftungs- und Leitungsschächte sowie sämtliche Gebäudeteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und die Festigkeit des Gebäudes von Bedeutung sind, und diejenige Umgebungsfläche, welche nicht mit Benutzungsrechten belastet ist.

Diese Aufzählung ist nicht abschliessend. Hiezu sind auch die im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten betr. gemeinsamer Infrastruktur sowie Kostenverteilung zu beachten.

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 die Reinigung und den Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile.

### **DIE BENUTZUNG DER IM SONDERRECHT STEHENDEN RÄUME UND EINRICHTUNGEN**

#### **5. Grundsatz**

In der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung der eigenen Räume ist der Stockwerkeigentümer frei, soweit dies mit den gleichen Rechten jedes anderen Stockwerkeigentümers und den Interessen der Gemeinschaft vereinbar 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 der Gebäude, die Räume anderer Stockwerkeigentümer oder schliesslich die äussere Gestalt und das Ansehen der Gebäude nicht berührt werden.

Vorbehalten bleiben ferner die baupolizeilichen Bestimmungen. Zudem sind bei Ausbauten innerhalb des Sonderrechtes die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen (insbesondere Wärmedämmung, Schallschutz etc.) einzuhalten.

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

## **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 Räumen 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 Anschriften, Reklamevorrichtungen und dergleichen an den zum Stockwerk gehörenden Räume und Bauteilen anzubringen.

Die Bestimmungen der Hausordnung bleiben vorbehalten.

## **7. Zweckbestimmung**

Die Stockwerkeinheiten dürfen im Rahmen der Vorschriften und Bestimmungen der zuständigen Behörden benützt werden.

Die Ausübung eines Berufes oder eines stillen Gewerbes ist in beschränktem Rahmen möglich (öffentliches Recht vorbehalten) unter der Bedingung, dass dadurch die anderen Stockwerkeigentümer in ihrem ruhigen Wohnen nicht übermässig gestört werden. Gewerbliche oder private Tätigkeiten, von welchen unzumutbare Belästigungen auf die übrigen Bewohner der Gebäude ausgehen, wie Lärm, Erschütterungen, lästige Dünste, etc., sind verboten.

## **8. Pflicht zum Unterhalt des Stockwerkes**

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die Räume und Einrichtungen, die im Sonderrecht stehen oder an denen er ein ausschliessliches Benützungsrecht hat, auf seine Kosten so zu unterhalten, wie dies nötig ist, damit die Gebäude ein gutes Aussehen bewahren und in einwandfreiem Zustand bleiben.

Sofern der Stockwerkeigentümer Unterhaltsarbeiten unterlässt, die im Interesse des Aussehens des ganzen Gebäudes und/oder der Überbauung geboten wären, so kann der Verwalter nach vorangegangener Anzeige die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des säumigen Stockwerkeigentümers 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 entscheidet.

## **9. Zutrittsrecht zu den Räumen und Duldung von Arbeiten**

Der Stockwerkeigentümer hat dem Verwalter und anderen Beauftragten der Gemeinschaft den Zutritt und den Aufenthalt in seinen Räumen zum Zweck der Feststellung und Behebung von Schäden zu gestatten.

Gleiches gilt für die Vornahme von Erneuerungs- und Umbauarbeiten in den Gebäuden.

Die Räume des Stockwerkeigentümers sollen mit möglichster Rücksicht und nicht zur Unzeit beansprucht werden.

## **10. Verantwortlichkeit für die Bewohner des Stockwerkes**

Der Stockwerkeigentümer haftet der Gemeinschaft und jedem ihrer Mitglieder dafür, dass die Gemeinschaftsordnung auch durch alle anderen 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 auflöst. Zu dieser Aufforderung ist der Verwalter befugt.

## **11. Gebrauchsüberlassung an Dritte**

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, den Verwalter zu unterrichten, wenn er sein Stockwerk Dritten zum Gebrauch überlässt.



## **DIE BENUTZUNG DER GEMEINSCHAFTLICHEN TEILE UND EINRICHTUNGEN**

### **12. Die Benutzung im allgemeinen**

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

Nicht gestattet ist namentlich:

- a) irgendwelche Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen oder an Grund und Boden vorzunehmen
- b) in gemeinschaftlichen Teilen, namentlich in Treppenhäusern, Hausgängen und Durchgängen, irgendwelche Gegenstände zu lagern oder abzustellen, die deren Benutzung beeinträchtigen, insbesondere den freien Durchgang hindern oder der guten Ordnung und dem Aussehen der Gebäude oder der gesamten Überbauung nachteilig sein können
- c) Namen- und Firmenschilder im Hauseingang oder anderswo ohne Zustimmung des Verwalters anzubringen. Dieser hat Grundsätze für Grösse, Ausführung und Anordnung solcher Anschriften aufzustellen

### **13. Die Benutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen**

In der Benutzung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen haben sich die Stockwerkeigentümer und übrige Bewohner an die von der Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Antrag des Verwalters aufgestellten besonderen Vorschriften zu halten und sich jeder übermässigen oder unnötigen Beanspruchung zu enthalten.

Beim Gebrauch der Einrichtungen haben die Stockwerkeigentümer und übrige Bewohner Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen.

Diese Regelungen gelten insbesondere auch für die mitbenützten gemeinschaftlichen und im Miteigentum stehenden Teile und Anlagen der Gesamtüberbauung „Riethof“, welche ausserhalb der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft Haus A liegen.

### **14. Die Benutzung der gemeinschaftlichen Räume gegen besondere Vergütung**

Über die Vermietung von gemeinschaftlichen Räumen entscheidet die Stockwerkeigentümerversammlung. Sie berücksichtigt dabei in erster Linie, und zwar in der Reihenfolge der Anmeldung, die Stockwerkeigentümer sowie nötigenfalls die persönlichen Verhältnisse der Interessenten. Allfällige Einnahmen sind im Verhältnis der Wertquoten zu verteilen.

Die Höhe der Entschädigung für die Benutzung solcher Räume wird von der Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Vorschlag des Verwalters festgesetzt. Dieser ist ermächtigt, die Räume unter Vorbehalt der nachträglichen Genehmigung schon vorher einzelnen Stockwerkeigentümern zuzuteilen.

## **15. 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.

## **DIE KOSTEN FÜR DIE VERWALTUNG UND DEN UNTERHALT DER GEMEINSCHAFTLICH BENUTZTEN TEILE**

### **16. 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 (eingeschlossen Reinigung), Instandstellung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen.
- b) Die Kosten des Betriebes der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen.
- c) Die Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten.
- d) Die öffentlich-rechtlichen Beiträge und Steuern, soweit sie den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegt sind.
- e) Prämien für die Versicherung der Gebäude gegen Feuer- und Wasserschaden und für die Haftung als Werkeigentümer.
- f) Die Kosten der Verwaltung, insbesondere die Entschädigung an den Verwalter und an den Hauswart.
- g) Die Einlagen in den Erneuerungsfonds.

## 17. Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten

- a) Für die Überbauung „Riethof“ wird von einem Dritten eine gemeinsame Heizungsanlage betrieben (sog. Energiecontracting). Sämtliche **Kosten**, die mit dem **Betrieb, dem Unterhalt und der Erneuerung der gemeinsamen Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage** anfallen, werden vom Verwalter der Liegenschaft gemäss separatem Energieliefer-Vertrag und Verteilschlüssel den einzelnen Stockwerksanteilen bzw. deren Eigentümern in Rechnung gestellt. Diese Verteilschlüssel haben den effektiven Verbrauch gemäss Wärmehöhen zu berücksichtigen.
- b) Die übrigen gemeinschaftlichen Kosten inkl. Einlagen in den Erneuerungsfonds werden von den Stockwerkeigentümern im Verhältnis ihrer Wertquoten getragen.
- c) Gebühren und Abgaben, welche pro Stockwerkeinheit in Rechnung gestellt werden, gehen unabhängig von den Wertquoten zulasten der entsprechenden Einheit bzw. dessen Eigentümer.
- d) Für die Verteilung der Kosten von gemeinschaftlichen Teilen und Anlagen, welche allen Eigentümern der Gesamtüberbauung „Riethof“ (Häuser A-F) dienen, sind auch die Eintragungen im Grundbuch (Miteigentumsquote, Dienstbarkeiten resp. Servitutprotokoll) zu beachten.

Ein Stockwerkeigentümer, der durch Umstände, die auf sein Verhalten zurückgehen, die gemeinschaftlichen Lasten erhöht, hat für die daraus erwachsenden Aufwendungen allein aufzukommen.

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

## 18. Erneuerungsfonds

Zur Bestreitung der alle Stockwerkeigentümer treffenden grösseren Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungsarbeiten wird ein Erneuerungsfonds gebildet. Dieser wird ab dem 4. Jahr seit Erstellung durch jährliche Beiträge geäufnet, deren Höhe durch Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer festgesetzt wird. Die jährlichen Beiträge sollen in der Regel insgesamt 2,5 o/oo des Gebäudeversicherungswertes betragen.

Der Erneuerungsfonds braucht nicht mehr geäufnet zu werden, wenn er die Höhe von 5 % des Gebäudeversicherungswertes erreicht hat. Solange der Fonds die Höhe von 1 % des Gebäudeversicherungswertes nicht übersteigt, sollen ihm keine Unterhalts- und Instandstellungskosten belastet werden.

Ein Bezug aus dem Fonds bedarf eines Beschlusses der Versammlung der Stockwerkeigentümer. Vorbehalten bleibt die Bestreitung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten, für deren Bezahlung dem Verwalter andere Mittel nicht zur Verfügung stehen.

Dem Stockwerkeigentümer steht beim Verkauf kein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils am Erneuerungsfonds zu.

Die Einlagen werden von den Stockwerkeigentümern im Verhältnis ihrer Wertquoten geleistet.

### **19. Einzug der Beiträge und Vorschüsse**

Beiträge und Vorschüsse 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 vierteljährlich auf die Quartalersten zu leisten; es wird darüber nach Jahresende abgerechnet. Schuldner der nicht durch Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Stockwerkeigentümer am Jahresende.

### **20. 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 Einrichtung und Benutzung gehören.

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

## **UNTERHALT, UMBAU UND ERNEUERUNG DES GEBÄUDES**

### **21. Die Versicherung des Gebäudes**

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

Ein Stockwerkeigentümer, der seine Räume mit ausserordentlichen Aufwendungen baulich ausgestattet 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.

### **22. Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten**

Die Gemeinschaft hat alle für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft notwendigen Unterhalts-, Wiederherstellungs- oder Erneuerungsarbeiten vornehmen zu lassen. Darunter fallen u.a. auch die periodische fachgemässe Behandlung aller Holzbauteile, wie Riegel etc.

Im Rahmen seiner Zuständigkeit werden die Arbeiten vom Verwalter angeordnet.

Werden diese Arbeiten oder hiezu notwendige Verwaltungshandlungen von der Versammlung der Stockwerkeigentümer nicht beschlossen, so kann jeder Stockwerkeigentümer vom Richter verlangen, dass er sie anordne oder den Verwalter oder einen Dritten zu ihrer Anordnung und Durchführung ermächtige.

Dringliche Massnahmen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren, kann -wenn der Verwalter nichts vorkehrt- nötigenfalls jeder Stockwerkeigentümer von sich aus ergreifen.

In allen Fällen tragen die Stockwerkeigentümer die sich daraus ergebenden Kosten nach Massgabe ihrer Anteile gemäss Art. 17 lit. a vorn.

### **23. Nützliche Änderungen**

Änderungen an der Liegenschaft, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit bezwecken, können gegenüber einem Stockwerkeigentümer, der dadurch im Gebrauch oder in der Benützung seiner Sache zum bisherigen Zweck erheblich oder dauernd beeinträchtigt wird, ohne dessen Zustimmung nicht durchgeführt werden.

Verlangt die Änderung von einem Stockwerkeigentümer Aufwendungen, die ihm nicht zumutbar sind, weil sie beispielsweise in einem Missverhältnis zum Wert seines Stockwerkes stehen, so kann sie ohne seine Zustimmung nur durchgeführt werden, wenn die übrigen Stockwerkeigentümer seinen Kostenanteil auf sich nehmen, soweit er den ihm zumutbaren Betrag übersteigt.

#### **24. Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen**

Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, können nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ausgeführt werden.

Wird die Arbeit mit Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich die Mehrheit aller Anteile vertreten, beschlossen, so kann sie auch gegen den Willen eines nicht zustimmenden Stockwerkeigentümers ausgeführt werden, sofern ihm die übrigen Stockwerkeigentümer für eine bloss vorübergehende Beeinträchtigung Ersatz leisten und seinen Kostenanteil übernehmen.

Stockwerkeigentümer, die an die Kosten solcher Arbeiten keine Beiträge leisten, können die neugeschaffenen Anlagen und Einrichtungen erst benützen, wenn sie den entsprechenden Anteil an den ursprünglichen Kosten nachträglich erbringen.

#### **25. Die Zerstörung des Gebäudes**

Wird das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört, und ist der Wiederaufbau nicht ohne schwer tragbare Belastung oder unter Preisgabe von mehreren Räumen, die zu Sonderrecht zugewiesen sind, möglich, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen.

Die Stockwerkeigentümer, welche die Gemeinschaft fortsetzen wollen, können die Aufhebung durch Abfindung der übrigen zum Verkehrswert (Land- und Gebäudewert nach Schadenfall) im Falle des Wiederaufbaues abwenden.

Für den Beschluss über den Wiederaufbau sind die Bestimmungen über die nützlichen Änderungen an der Liegenschaft anwendbar.

## **DIE VERWALTUNG**

### **26. Die Träger der Verwaltung**

Träger der Verwaltung sind die Versammlung der Stockwerkeigentümer, deren allfällige Ausschuss sowie der Verwalter.

## **DIE VERSAMMLUNG DER STOCKWERKEIGENTÜMER**

### **27. Die Zuständigkeit**

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:

- a) Wahl und Abberufung des Verwalters sowie dessen Beaufsichtigung
- b) Genehmigung der Jahresrechnung und der Verteilung der Kosten unter die Stockwerkeigentümer
- c) Festsetzung der Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds
- d) Genehmigung des Voranschlages und Festsetzung der von den Stockwerkeigentümern auf die Kostenanteile zu leistenden Vorschüsse
- e) Entlastung des Verwalters
- f) Ermächtigung des Verwalters zur Führung eines Prozesses
- g) Wahl eines evtl. Ausschusses der Stockwerkeigentümer
- h) Bezeichnung des Stellvertreters des Verwalters
- i) Erlass einer Hausordnung und weiterer Vorschriften über die Benutzung gemeinschaftlicher Teile
- k) Erlass des Reglementes für den Verwalter
- l) Entscheidung über Rekurse gegen Verfügungen des Verwalters
- m) Bezeichnung der abzuschliessenden Versicherungen

## **28. Einberufung und Leitung der Versammlung**

Die Versammlung wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens 4 Wochen schriftlich einberufen. Jahresrechnung sowie Anträge betreffend die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten sind den Stockwerkeigentümern innert gleicher Frist zuzustellen. Zusätzliche Anträge von Stockwerkeigentümern sind dem Verwalter bis spätestens 2 Wochen vor der Versammlung schriftlich einzureichen. Die übrigen Stockwerkeigentümer werden vom Verwalter umgehend über diese weiteren Anträge schriftlich orientiert. Ueber Anträge, die nicht rechtzeitig gestellt werden, kann an der einberufenen Versammlung kein Beschluss gefasst werden.

Die ordentliche Jahresversammlung findet jeweils spätestens innerhalb von fünf Monaten nach Geschäftsabschluss statt. Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft es der Verwalter als notwendig erachtet, oder wenn es der Ausschuss oder einer oder mehrere Stockwerkeigentümer, die mindestens einen Viertel der Anteile besitzen, verlangen.

Fehlt ein Verwalter oder gibt dieser dem Begehren eines Stockwerkeigentümers um Einberufung keine Folge, so kann die Versammlung 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.

## **29. Beschlussfähigkeit**

Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtigt 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 2. Versammlung ist beschlussfähig, wenn der dritte Teil aller Stockwerkeigentümer, mindestens aber deren zwei, anwesend oder vertreten sind.

## **30. Die Ausübung des Stimmrechtes**

Mehrere Personen, denen ein Stockwerk gemeinschaftlich zusteht, haben nur eine Stimme, die sie durch einen von ihnen zu bezeichnenden Vertreter abzugeben haben. Steht einem Stockwerkeigentümer mehr als ein Stockwerk zu, so kann er die Rechte für jedes Stockwerk gesondert geltend machen. Für die Bemessung der Stimmkraft nach Personen hat er jedoch nur eine Stimme.



Ein Stockwerkeigentümer kann sich durch eine Drittperson vertreten lassen, die nicht der Gemeinschaft anzugehören braucht. Stockwerkeigentümer, die ihren Wohnsitz im Ausland haben, sollen einen in der Schweiz wohnhaften Zustellungsbevollmächtigten bezeichnen.

### **31. Stimmrecht bei Nutzniessung**

Der Nutzniesser eines Stockwerkes hat sich mit dem Eigentümer über die Ausübung des Stimmrechtes zu verständigen. Soweit eine Vereinbarung nicht dargetan ist, übt der Nutzniesser in allen Fragen der Verwaltung Stimmrecht aus, nur bei baulichen Massnahmen, die bloss nützlich sind oder der Verschönerung oder Bequemlichkeit dienen, gilt der Eigentümer als stimmberechtigt.

### **32. Die Beschlussfassung im allgemeinen**

Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der in der Versammlung gültig abgegebenen Stimmen, soweit nicht im Reglement oder im Gesetz etwas anderes zwingend vorgeschrieben ist. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Verwalter. Jeder Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer kann durch die schriftliche Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ersetzt werden.

### **33. Qualifiziertes Mehr**

Die Mehrheit der stimmenden Stockwerkeigentümer, die auch die Mehrheit der Wertquoten vertritt, ist erforderlich für

- a) die Anordnung von Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Sache bezwecken
- b) Erlass und Abänderung dieses Reglementes

### **34. 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 der Gebäude (räumliche Ausscheidung)
  - die Zweckbestimmung der Stockwerke
  - die Abänderung der Bestimmungen über den Ausschluss eines Stockwerkeigentümers
  - die Änderung der Sonderregelungen

- b) Unter Vorbehalt von Art. 24 Abs. 2 dieses Reglementes: Beschlüsse über Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung der Sache oder der Bequemlichkeit dienen
- c) Der Beschluss über die Aufhebung des Stockwerkeigentums

### **35. 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.

## **DER AUSSCHUSS DER STOCKWERKEIGENTÜMER**

### **36. Wahl und Aufgaben des Ausschusses**

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer wird aus ihrem Kreis jeweils auf die Dauer von drei Jahren einen Ausschuss von zwei oder mehrerer Personen wählen. Dieser konstituiert sich selbst.

Dem zu wählenden Ausschuss stehen folgende Aufgaben zu:

- a) Beratung des Verwalters
- b) Überprüfung der Geschäftsführung des Verwalters und Berichterstattung an die Versammlung der Stockwerkeigentümer
- c) Vorbereitung der Geschäfte der Versammlung der Stockwerkeigentümer im Einvernehmen mit dem Verwalter
- d) Besorgung der ihm von der Versammlung der Stockwerkeigentümer übertragenen eigenen Geschäfte
- e) Anhörung des Hauswartes als jeweils mitwirkende Person bei den Ausschusssitzungen

## **DER VERWALTER**

### **37. Wahl und Abberufung**

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.

Der Verwalter kann von der Versammlung bei Vorliegen wichtiger Gründe jederzeit abberufen werden. Liegen die wichtigen Gründe nicht bei ihm selbst, so bleiben ihm Schadenersatzansprüche jederzeit vorbehalten. Lehnt die Versammlung der Stockwerkeigentümer die Abberufung des Verwalters unter Missachtung wichtiger Gründe ab, so kann jeder Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist die richterliche Abberufung verlangen.

### **38. Vereinbarungen mit dem Verwalter**

Die Wahl des Verwalters erfolgte bereits durch den Eigentümer. Massgebend ist der separat abgeschlossene Verwaltungsvertrag.

### **39. Die Stellvertretung des Verwalters**

Der Verwalter wird durch den Vorsitzenden des allfällig gewählten Ausschusses der Stockwerkeigentümer vertreten. Ist ein solcher nicht bestellt, so bezeichnet die Versammlung der Stockwerkeigentümer aus ihrem Kreis einen Stellvertreter. Dieser handelt anstelle des Verwalters, wenn dieser aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen daran gehindert ist und ein Aufschub der Handlung nicht tunlich ist.

### **40. Aufgaben und Befugnisse im allgemeinen**

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. Er wacht darüber, dass bei der Ausübung der Sonderrechte wie bei der Benutzung der gemeinschaftlichen Teile die Vorschriften des Gesetzes, des Reglementes und der Hausordnung beachtet werden.

Der Verwalter erteilt die Aufträge für die notwendigen Reparaturen, Unterhaltsarbeiten und Anschaffungen, wobei er im Rahmen der im Verwaltungsvertrag vereinbarten Kompetenzsumme zur Auftragserteilung ohne Rückfrage ermächtigt ist. Er überwacht und kontrolliert die Arbeiten und überprüft die Rechnungen.

Der Verwalter nimmt an den Versammlungen der Stockwerkeigentümer mit Ausnahme gemäss Art. 32 vorn nur mit beratender Stimme teil, sofern er nicht selber Stockwerkeigentümer ist. Für Stellung und Aufgaben des Verwalters kann ein Pflichtenheft erlassen werden.

#### **41. Einzelne Befugnisse und Aufgaben des Verwalters**

Dem Verwalter obliegt 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) den Stockwerkeigentümern über bestimmte gemeinschaftliche Angelegenheiten Auskunft zu geben und Einblick in die einschlägigen Bücher und Akten zu gewähren
- h) die Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer auszuführen
- i) die Versicherungsverträge nach den Weisungen der Versammlung abzuschliessen
- j) alle auf die Gebäude bezüglichen Akten (Baupläne, Pläne und Unterlagen über Belastungsverhältnisse und statische Funktionen einzelner Bauteile) aufzubewahren
- k) alle Massnahmen von sich aus zu treffen, die keinen Aufschub ertragen, um die Gemeinschaft vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren
- l) allfällige gemeinschaftliche Räume zu vermieten
- m) den Hauswart anzustellen und zu beaufsichtigen

#### **42. 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.

#### **43. Haftung der Gemeinschaft für Handlungen des Verwalters**

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

#### **44. Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters**

Gegen selbständige Verfügungen des Verwalters kann der betroffene Stockwerkeigentümer innert 14 Tagen an die Versammlung der Stockwerkeigentümer Rekurs erheben. Die Versammlung entscheidet endgültig über den Rekurs.

### **ÄNDERUNGEN IM BESTAND DER STOCKWERKEIGENTÜMER UND AUFHEBUNG DES STOCKWERKEIGENTUMS**

#### **45. Veräusserung und Belastung**

Das Stockwerkeigentum ist veräusserlich und vererblich. Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, sein Stockwerk beliebig zu belasten.

#### **46. Rechtsstellung des Erwerbers**

Die von den Stockwerkeigentümern vereinbarte oder beschlossene Verwaltungs- und Nutzungsordnung (Begründungsakt, Reglement, Hausordnung), wie die von ihnen gefassten Verwaltungsbeschlüsse sowie allfällige richterliche Urteile und Verfügungen sind für alle Rechtsnachfolger eines Stockwerkeigentümers (z.B. Käufer) und für den Erwerber eines dinglichen Rechtes an einem Stockwerk (z.B. Pfandgläubiger) ohne weiteres verbindlich.

Jeder Stockwerkeigentümer ist gehalten, von den sich aus Vereinbarungen und Reglement ergebenden Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger Kenntnis zu geben.

Der Verwalter ist verpflichtet, den künftigen Erwerber eines Stockwerkes oder eines dinglichen Rechtes daran auf Veranlassung des bisherigen Eigentümers über das bestehende Reglement umfassend und vollständig zu unterrichten. Der Erwerber eines Stockwerkes hat vom Eigentumsübergang dem Verwalter ohne Verzug Kenntnis zu geben.

#### **47. 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 hat oder für die er einzustehen hat, seine Verpflichtungen gegenüber allen oder einzelnen Mitberechtigten so schwer verletzt hat, 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 Versammlung mit einfacher Mehrheit nach Personen dazu ermächtigt worden sind. Der Auszuschliessende ist dabei nicht mitzuzählen.

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

#### **48. Ausschluss von anderen Berechtigten**

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.

#### **49. Aufhebung des Stockwerkeigentums**

Das Stockwerkeigentum kann nur durch Vereinbarung aller Stockwerkeigentümer aufgehoben werden. Vorbehalten bleibt die Aufhebung bei Zerstörung der Gebäude. Wird das Stockwerkeigentum durch Veräusserung der ganzen Liegenschaft aufgehoben, so teilen die Stockwerkeigentümer den Erlös mangels anderer Abrede im Verhältnis der Wertquoten.

### **VERSCHIEDENES**

#### **50. Anmerkung des Reglementes**

Dieses Reglement über die Benutzung und Verwaltung ist im Grundbuch angemerkt. Der Verwalter ist gehalten, für die Anmerkung aller Änderungen am Reglement besorgt zu sein.

#### **51. Abänderung des Reglementes**

Dieses Reglement kann jederzeit durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer abgeändert werden. Hiezu bedarf es der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigt sind. Vorbehalten bleibt die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer, wo diese vorgeschrieben ist (Art. 34).

## **52. Gerichtsstand und Domizilklausel**

Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstande am Orte der Liegenschaft, und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Auslande ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen. Sie erwählen dann Betreibungsdomizil am hiesigen Wohnsitz oder 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 Inhalt dieser Zustellung innert nützlicher Frist Kenntnis erhalten.

## **SONDERREGELUNGEN**

### **53. Sondernutzungsrechte (ausschliessliche Benützungrechte)**

An folgenden gemeinschaftlichen Teilen bestehen ausschliessliche Benützungrechte:

a) Terrassen und Balkone

Die den einzelnen Wohnungen vorgelagerten Terrassen und Balkone stehen jeweils dem Eigentümer der entsprechenden Stockwerkeinheit zur alleinigen und ausschliesslichen Benützung zu. Die Terrassen und Balkone sind in den Aufteilungsplänen in der gleichen Farbe schraffiert wie die Stockwerkeinheit, zu welcher sie gehören.

b) Gartensitzplätze und -anteile

Den Eigentümern der Gartenwohnungen steht je das alleinige und ausschliessliche Benützungrecht an einem Gartensitzplatz bzw. -anteil zu. Diese Gartenflächen sind im Aufteilungsplan „Umgebung“ in der gleichen Farbe schraffiert dargestellt, wie die Stockwerkeinheit, zu welcher sie gehören.

Jeder Stockwerkeigentümer hat für den Unterhalt der ihm zur ausschliesslichen Benutzung überlassenen Teile der Liegenschaft aufzukommen, wie wenn er daran ein Sonderrecht besässe.

Sofern der Stockwerkeigentümer Unterhaltsarbeiten unterlässt, die im Interesse des Aussehens der Gesamtumgebung geboten wären, so kann der Verwalter nach vorangegangener Anzeige die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des säumigen Stockwerkeigentümers veranlassen.

Diese Benützungrechte können nur mit Zustimmung des Berechtigten geändert oder aufgehoben werden.

#### **54. Beschränkung der Benützungsrechte an Gartenflächen**

Den jeweiligen Eigentümern der Gartenwohnungen ist es untersagt, auf den ihnen zur Sondernutzung zugewiesenen Gartenflächen

- a) Bäume, Sträucher, etc. zu pflanzen, welche höher als 2.50 sind, bzw. sie sind verpflichtet diese so unter der Schere zu halten, dass sie nicht höher als 2.50 m werden. Es dürfen nur Pflanzen verwendet werden, welche für Flachdächer geeignet sind.
- b) Immobile Anlagen und Einrichtungen (Schwimmbassins / Gegenstände, die höher als 2.50 m und breiter/tiefer als 2 m sind -z.B. Kunstgegenstände- etc.) zu installieren.
- c) pflanzlichen Abfall offen oder in offenen Anlagen zu kompostieren (durch die Kompostierung dürfen keine Geruchsimmissionen entstehen)
- d) Gegenstände und Materialien zu lagern
- e) Einfriedungen zu erstellen, welche bei Lebhägen (also Häge mit Pflanzen) höher als 1.50 m und bei sogenannt „tote“ Hägen höher als 1 m sind. Wenn „tote“ Häge erstellt werden, müssen diese ein Maschengitter aufweisen und sind zusätzlich mit Gebüsch oder ähnlichem zu begrünen. Verboten sind Einfriedungen mit durchgehenden Wänden und groben Materialien (z.B. Eisenbahnschwellen). Alle Einfriedungen müssen ins Gesamtbild der Überbauung passen!
- f) Aufbauten von festen, mit der Dachoberfläche verbundenen Einrichtungen (Bauwerke) sowie das Dach der Tiefgarage übermässig belastende Vorrichtungen zu erstellen. Es dürfen u.a. keine Pfosten eingeschlagen und keine Erdverschiebungen vorgenommen werden.

#### **55. Empfehlung betreffend Benutzung der Kellerräume**

Im Kellergeschoss besteht während den ersten zwei Jahren ab Bezugsbereitschaft evtl. eine erhöhte Luftfeuchtigkeit. Aus diesem Grunde wird empfohlen, in sämtlichen Kellerräumen inkl. Korridore während der erwähnten zweijährigen Zeit keine feuchtigkeitsempfindlichen Gegenstände zu lagern. Nach dieser Zeit sollte beim Stellen von Möbeln etc. ab der Wand ein ca. 5 cm grosser Abstand gewahrt bleiben, damit die Luft gut zirkulieren kann.

#### **56. Benützung des Schutzraumes**

Als Keller oder Bastelraum benützte Schutzräume sind im Bedarfsfall zu räumen. Zeitpunkt und Zuweisung der Räumlichkeiten an die Benutzer ist Sache der örtlichen Zivilschutzorganisation.



## **ALLGEMEINES**

### **57. Verweis auf gesetzliche Bestimmungen**

Soweit dieses Reglement nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über das Stockwerkeigentum (Art. 712a ff.) und über das einfache Miteigentum (Art. 646 ff.).

Auf die Versammlung der Stockwerkeigentümer und den Ausschuss finden ergänzend die Vorschriften für die Organe des Vereins Anwendung.

Illnau,

Für den Eigentümer  
mit Vollmacht:

.....