

KOPIE

Benutzungs- und Verwaltungsreglement

für die

Stockwerkeigentümergeinschaft

Wohnpark Butterfly

Zofingerstrasse 18 A – 18 O, Oftringen

(Grundbuch Oftringen Nr. 1407, Parzelle Nr. 555)

Erstellt durch Miko Treuhand Hans Ming, mit Sitz in Nottwil

Inhaltsverzeichnis

1. Aufteilung in Stockwerkeigentum

- 1.1. Gegenstand des Stockwerkeigentums
- 1.2. Aufteilung der Liegenschaft
- 1.3. Änderung an der Wertquote und an der Wohnungsfläche (AGF)
- 1.4. Sonderrecht
- 1.5. Sondernutzung
- 1.6. Äusseres Erscheinungsbild
- 1.7. Gemeinschaftliche Teile

2. Benützung der im Sonderrecht stehenden Stockwerkeinheiten

- 2.1. Benutzungsfreiheit
- 2.2. Schranken der Benutzung
- 2.3. Unterhaltspflichten der Stockwerkeigentümer
- 2.4. Tierhaltung
- 2.5. Zutrittsrecht zu den Stockwerkeinheiten
- 2.6. Vermietung
- 2.7. Sorgfaltspflicht / Haftung

3. Benützung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen der Gebäude

- 3.1. Benutzungsfreiheit
- 3.2. Schranken der Benutzung
- 3.3. Sorgfaltspflicht / Hausordnung
- 3.4. Schadenmeldung

4. Kostenordnung

- 4.1. Gemeinschaftliche Kosten
- 4.2. Aufteilung der gemeinschaftlichen Kosten
- 4.3. Besondere Bestimmungen
- 4.4. Erneuerungsfonds
- 4.5. Kostendeckung (Akonto-Zahlungen)
- 4.6. Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten

5. Versicherungen

- 5.1. Versicherung der Gemeinschaft
- 5.2. Versicherungen der Stockwerkeigentümer

6. Organisation der Stockwerkeigentümergeinschaft

- 6.1. Organe der Gemeinschaft
- 6.2. Stockwerkeigentüerversammlung
- 6.3. Stimmrecht und Vertretung
- 6.4. Beschlussfähigkeit
- 6.5. Beschlussfassung an der Versammlung
- 6.6. Schriftliche Beschlussfassung
- 6.7. Protokoll
- 6.8. Anfechtung von Beschlüssen
- 6.9. Verwaltung
- 6.10. Ausschuss
- 6.11. Kontrollstelle (Revision)

7. Änderungen im Bestande der Stockwerkeigentümer

- 7.1. Veräußerung und Belastung des Stockwerkeigentums
- 7.2. Rechtsstellung des Erwerbers
- 7.3. Orientierungspflicht
- 7.4. Ausschluss eines Stockwerkeigentümers
- 7.5. Aufhebung des Stockwerkeigentums

8. Schlussbestimmungen

- 8.1. Änderung des Reglementes sowie der Stockwerkbegründungsurkunde
- 8.2. Anwendbares Recht, Gerichtsstand
- 8.3. Inkrafttreten / Anmerkung im Grundbuch
- 8.4. Anhang (Pläne)

1. Aufteilung in Stockwerkeigentum

1.1. Gegenstand des Stockwerkeigentum

Am Grundstück Grundbuch Oftringen Nr. 1407, mit den neu zu erstellenden Mehrfamilienhäusern A1, A2, B1, B2, B3, B4, C1, C2, C3, C4, C5, C6, D1 und D2 besteht Stockwerkeigentum im Sinne von Art. 712a ff. ZGB.

Jede Stockwerkeigentumseinheit ist ein Miteigentumsanteil, mit dem das Sonderrecht verbunden ist, bestimmte Teile des Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen.

1.2. Aufteilung der Liegenschaft

Die Liegenschaft ist gemäss Eintrag im Grundbuch in folgende Stockwerkeigentumseinheiten mit Sonderrecht sowie entsprechenden Wertquoten und je besonderem Grundbuchblatt aufgeteilt:

GB-Nr.	Etage	Objekt-Nummer	Objekt-Bezeichnung	Wohnungs-Fläche (AGF)	Objekt-Nr. im UG	Miteigentums-Anteil in Wertquoten
<i>Haus A1 – Zofingerstrasse 18 M</i>						
1407.023	EG	A1.01	4 ½ Zi-Wohnung	130.25	A1.01	72/10000
1407.024	EG	A1.02	4 ½ Zi-Wohnung	121.50	A1.02	65/10000
1407.025	1. OG	A1.11	5 ½ Zi-Wohnung	139.45	A1.11	78/10000
1407.026	1. OG	A1.12	4 ½ Zi-Wohnung	121.50	A1.12	65/10000
1407.027	2. OG	A1.21	5 ½ Zi-Wohnung	139.45	A1.21	82/10000
1407.028	2. OG	A1.22	4 ½ Zi-Wohnung	121.50	A1.22	69/10000
1407.029	3. OG	A1.31	5 ½ Zi-Wohnung	139.45	A1.31	86/10000
1407.030	3. OG	A1.32	4 ½ Zi-Wohnung	121.50	A1.32	73/10000
1407.031	UG	A1.1	Hobbyraum	-	-	4/10000
<i>Haus A2 – Zofingerstrasse 18 A</i>						
1407.150	EG	A2.01	4 ½ Zi-Wohnung	130.25	A2.01	72/10000
1407.151	EG	A2.02	4 ½ Zi-Wohnung	121.50	A2.02	64/10000
1407.152	1. OG	A2.11	5 ½ Zi-Wohnung	139.45	A2.11	76/10000
1407.153	1. OG	A2.12	4 ½ Zi-Wohnung	121.50	A2.12	64/10000
1407.154	2. OG	A2.21	5 ½ Zi-Wohnung	139.45	A2.21	79/10000
1407.155	2. OG	A2.22	4 ½ Zi-Wohnung	121.50	A2.22	67/10000
1407.156	3. OG	A2.31	5 ½ Zi-Wohnung	139.45	A2.31	83/10000
1407.157	3. OG	A2.32	4 ½ Zi-Wohnung	121.50	A2.32	70/10000
1407.158	4. OG	A2.41	5 ½ Zi-Wohnung	139.45	A2.41	87/10000
1407.159	4. OG	A2.42	4 ½ Zi-Wohnung	121.50	A2.42	74/10000
1407.160	UG	A2.1	Hobbyraum	-	-	6/10000

GB-Nr.	Etage	Objekt- Nummer	Objekt- Bezeichnung	Wohnungs- Fläche (AGF)	Objekt-Nr. im UG	Miteigentums- Anteil in Wertquoten
--------	-------	-------------------	------------------------	---------------------------	---------------------	--

Haus B1 – Zofingerstrasse 18 O

1407.001	EG	B1.01	3 ½ Zi-Wohnung	113.20	B1.01	60/10000
1407.002	EG	B1.02	2 ½ Zi-Wohnung	81.40	B1.02	48/10000
1407.003	EG	B1.03	5 ½ Zi-Wohnung	140.10	B1.03	75/10000
1407.004	1. OG	B1.11	4 ½ Zi-Wohnung	118.70	B1.11	65/10000
1407.005	1. OG	B1.12	2 ½ Zi-Wohnung	81.40	B1.12	48/10000
1407.006	1. OG	B1.13	5 ½ Zi-Wohnung	140.10	B1.13	75/10000
1407.007	2. OG	B1.21	4 ½ Zi-Wohnung	118.70	B1.21	68/10000
1407.008	2. OG	B1.22	2 ½ Zi-Wohnung	81.40	B1.22	50/10000
1407.009	2. OG	B1.23	5 ½ Zi-Wohnung	140.10	B1.23	79/10000
1407.010	3. OG	B1.31	4 ½ Zi-Wohnung	118.70	B1.31	72/10000
1407.011	3. OG	B1.32	2 ½ Zi-Wohnung	81.40	B1.32	52/10000
1407.012	3. OG	B1.33	5 ½ Zi-Wohnung	140.10	B1.33	83/10000
1407.013	UG	B1.1	Hobbyraum	-	-	4/10000

Haus B2 – Zofingerstrasse 18 K

1407.041	EG	B2.01	3 ½ Zi-Wohnung	112.70	B2.01	58/10000
1407.042	EG	B2.02	2 ½ Zi-Wohnung	81.75	B2.02	48/10000
1407.043	EG	B2.03	5 ½ Zi-Wohnung	139.35	B2.03	75/10000
1407.044	1. OG	B2.11	4 ½ Zi-Wohnung	118.15	B2.11	64/10000
1407.045	1. OG	B2.12	2 ½ Zi-Wohnung	81.75	B2.12	48/10000
1407.046	1. OG	B2.13	5 ½ Zi-Wohnung	139.35	B2.13	75/10000
1407.047	2. OG	B2.21	4 ½ Zi-Wohnung	118.15	B2.21	67/10000
1407.048	2. OG	B2.22	2 ½ Zi-Wohnung	81.75	B2.22	50/10000
1407.049	2. OG	B2.23	5 ½ Zi-Wohnung	139.35	B2.23	79/10000
1407.050	3. OG	B2.31	4 ½ Zi-Wohnung	118.15	B2.31	70/10000
1407.051	3. OG	B2.32	2 ½ Zi-Wohnung	81.75	B2.32	52/10000
1407.052	3. OG	B2.33	5 ½ Zi-Wohnung	139.35	B2.33	83/10000
1407.053	DG	B2.41	3 ½ Zi-Attika-Wohnung	114.00	B2.41	74/10000
1407.054	DG	B2.42	3 ½ Zi-Attika-Wohnung	114.75	B2.42	77/10000
1407.055	UG	B2.1	Hobbyraum	-	-	6/10000
1407.056	UG	B2.2	Hobbyraum	-	-	6/10000

Haus B3 – Zofingerstrasse 18 E

1407.098	EG	B3.01	3 ½ Zi-Wohnung	112.70	B3.01	58/10000
1407.099	EG	B3.02	2 ½ Zi-Wohnung	81.75	B3.02	48/10000
1407.100	EG	B3.03	5 ½ Zi-Wohnung	139.35	B3.03	75/10000
1407.101	1. OG	B3.11	4 ½ Zi-Wohnung	118.15	B3.11	64/10000
1407.102	1. OG	B3.12	2 ½ Zi-Wohnung	81.75	B3.12	48/10000
1407.103	1. OG	B3.13	5 ½ Zi-Wohnung	139.35	B3.13	75/10000
1407.104	2. OG	B3.21	4 ½ Zi-Wohnung	118.15	B3.21	67/10000
1407.105	2. OG	B3.22	2 ½ Zi-Wohnung	81.75	B3.22	50/10000
1407.106	2. OG	B3.23	5 ½ Zi-Wohnung	139.35	B3.23	79/10000
1407.107	3. OG	B3.31	4 ½ Zi-Wohnung	118.15	B3.31	70/10000
1407.108	3. OG	B3.32	2 ½ Zi-Wohnung	81.75	B3.32	52/10000
1407.109	3. OG	B3.33	5 ½ Zi-Wohnung	139.35	B3.33	83/10000
1407.110	DG	B3.41	3 ½ Zi-Attika-Wohnung	114.00	B3.41	74/10000
1407.111	DG	B3.42	3 ½ Zi-Attika-Wohnung	114.75	B3.42	77/10000

GB-Nr.	Etage	Objekt- Nummer	Objekt- Bezeichnung	Wohnungs- Fläche (AGF)	Objekt-Nr. im UG	Miteigentums- Anteil in Wertquoten
--------	-------	-------------------	------------------------	---------------------------	---------------------	--

Haus B4 – Zofingerstrasse 18 C

1407.123	EG	B4.01	3 ½ Zi-Wohnung	113.20	B4.01	57/10000
1407.124	EG	B4.02	2 ½ Zi-Wohnung	81.40	B4.02	48/10000
1407.125	EG	B4.03	5 ½ Zi-Wohnung	140.10	B4.03	74/10000
1407.126	1. OG	B4.11	4 ½ Zi-Wohnung	118.70	B4.11	62/10000
1407.127	1. OG	B4.12	2 ½ Zi-Wohnung	81.40	B4.12	48/10000
1407.128	1. OG	B4.13	5 ½ Zi-Wohnung	140.10	B4.13	74/10000
1407.129	2. OG	B4.21	4 ½ Zi-Wohnung	118.70	B4.21	65/10000
1407.130	2. OG	B4.22	2 ½ Zi-Wohnung	81.40	B4.22	49/10000
1407.131	2. OG	B4.23	5 ½ Zi-Wohnung	140.10	B4.23	77/10000
1407.132	3. OG	B4.31	4 ½ Zi-Wohnung	118.70	B4.31	68/10000
1407.133	3. OG	B4.32	2 ½ Zi-Wohnung	81.40	B4.32	50/10000
1407.134	3. OG	B4.33	5 ½ Zi-Wohnung	140.10	B4.33	80/10000
1407.135	4. OG	B4.41	4 ½ Zi-Wohnung	118.70	B4.41	72/10000
1407.136	4. OG	B4.42	2 ½ Zi-Wohnung	81.40	B4.42	52/10000
1407.137	4. OG	B4.43	5 ½ Zi-Wohnung	140.10	B4.43	84/10000
1407.138	UG	B4.1	Hobbyraum	-	-	7/10000

Haus C1 – Zofingerstrasse 18 N

1407.014	EG	C1.01	4 ½ Zi-Wohnung	121.10	C1.01	65/10000
1407.015	EG	C1.02	3 ½ Zi-Wohnung	96.30	C1.02	52/10000
1407.016	1. OG	C1.11	4 ½ Zi-Wohnung	121.10	C1.11	65/10000
1407.017	1. OG	C1.12	3 ½ Zi-Wohnung	105.75	C1.12	60/10000
1407.018	2. OG	C1.21	4 ½ Zi-Wohnung	121.10	C1.21	70/10000
1407.019	2. OG	C1.22	3 ½ Zi-Wohnung	105.75	C1.22	63/10000
1407.020	3. OG	C1.31	4 ½ Zi-Wohnung	121.10	C1.31	74/10000
1407.021	3. OG	C1.32	3 ½ Zi-Wohnung	105.75	C1.32	66/10000
1407.022	UG	C1.1	Hobbyraum	-	-	4/10000

Haus C2 – Zofingerstrasse 18 L

1407.032	EG	C2.01	4 ½ Zi-Wohnung	121.10	C2.01	65/10000
1407.033	EG	C2.02	3 ½ Zi-Wohnung	96.30	C2.02	52/10000
1407.034	1. OG	C2.11	4 ½ Zi-Wohnung	121.10	C2.11	65/10000
1407.035	1. OG	C2.12	3 ½ Zi-Wohnung	105.70	C2.12	59/10000
1407.036	2. OG	C2.21	4 ½ Zi-Wohnung	121.10	C2.21	69/10000
1407.037	2. OG	C2.22	3 ½ Zi-Wohnung	105.70	C2.22	62/10000
1407.038	3. OG	C2.31	4 ½ Zi-Wohnung	121.10	C2.31	73/10000
1407.039	3. OG	C2.32	3 ½ Zi-Wohnung	105.70	C2.32	65/10000
1407.040	DG	C2.41	4 ½ Zi-Attika-Wohnung	150.05	C2.41	98/10000

Haus C3 – Zofingerstrasse 18 G

1407.079	EG	C3.01	3 ½ Zi-Wohnung	96.30	C3.01	52/10000
1407.080	EG	C3.02	4 ½ Zi-Wohnung	121.10	C3.02	65/10000
1407.081	1. OG	C3.11	3 ½ Zi-Wohnung	105.70	C3.11	59/10000
1407.082	1. OG	C3.12	4 ½ Zi-Wohnung	121.10	C3.12	65/10000
1407.083	2. OG	C3.21	3 ½ Zi-Wohnung	105.70	C3.21	62/10000
1407.084	2. OG	C3.22	4 ½ Zi-Wohnung	121.10	C3.22	69/10000
1407.085	3. OG	C3.31	3 ½ Zi-Wohnung	105.70	C3.31	65/10000
1407.086	3. OG	C3.32	4 ½ Zi-Wohnung	121.10	C3.32	73/10000
1407.087	DG	C3.41	4 ½ Zi-Attika-Wohnung	150.05	C3.41	98/10000

GB-Nr.	Etage	Objekt- Nummer	Objekt- Bezeichnung	Wohnungs- Fläche (AGF)	Objekt-Nr. im UG	Miteigentums- Anteil in Wertquoten
--------	-------	-------------------	------------------------	---------------------------	---------------------	--

Haus C4 – Zofingerstrasse 18 H

1407.069	EG	C4.01	4 ½ Zi-Wohnung	121.10	C4.01	65/10000
1407.070	EG	C4.02	3 ½ Zi-Wohnung	96.30	C4.02	52/10000
1407.071	1. OG	C4.11	4 ½ Zi-Wohnung	121.10	C4.11	65/10000
1407.072	1. OG	C4.12	3 ½ Zi-Wohnung	105.75	C4.12	59/10000
1407.073	2. OG	C4.21	4 ½ Zi-Wohnung	121.10	C4.21	69/10000
1407.074	2. OG	C4.22	3 ½ Zi-Wohnung	105.75	C4.22	62/10000
1407.075	3. OG	C4.31	4 ½ Zi-Wohnung	121.10	C4.31	73/10000
1407.076	3. OG	C4.32	3 ½ Zi-Wohnung	105.75	C4.32	65/10000
1407.077	DG	C4.41	4 ½ Zi-Attika-Wohnung	150.05	C4.41	98/10000
1407.078	UG	C4.1	Hobbyraum	-	-	6/10000

Haus C5 – Zofingerstrasse 18 F

1407.088	EG	C5.01	4 ½ Zi-Wohnung	121.10	C5.01	65/10000
1407.089	EG	C5.02	3 ½ Zi-Wohnung	96.30	C5.02	52/10000
1407.090	1. OG	C5.11	4 ½ Zi-Wohnung	121.10	C5.11	65/10000
1407.091	1. OG	C5.12	3 ½ Zi-Wohnung	105.75	C5.12	59/10000
1407.092	2. OG	C5.21	4 ½ Zi-Wohnung	121.10	C5.21	69/10000
1407.093	2. OG	C5.22	3 ½ Zi-Wohnung	105.75	C5.22	62/10000
1407.094	3. OG	C5.31	4 ½ Zi-Wohnung	121.10	C5.31	73/10000
1407.095	3. OG	C5.32	3 ½ Zi-Wohnung	105.75	C5.32	65/10000
1407.096	DG	C5.41	4 ½ Zi-Attika-Wohnung	150.05	C5.41	98/10000
1407.097	UG	C5.1	Hobbyraum	-	-	8/10000

Haus C6 – Zofingerstrasse 18 B

1407.139	EG	C6.01	4 ½ Zi-Wohnung	121.10	C6.01	65/10000
1407.140	EG	C6.02	3 ½ Zi-Wohnung	96.30	C6.02	52/10000
1407.141	1. OG	C6.11	4 ½ Zi-Wohnung	121.10	C6.11	65/10000
1407.142	1. OG	C6.12	3 ½ Zi-Wohnung	105.75	C6.12	59/10000
1407.143	2. OG	C6.21	4 ½ Zi-Wohnung	121.10	C6.21	68/10000
1407.144	2. OG	C6.22	3 ½ Zi-Wohnung	105.75	C6.22	62/10000
1407.145	3. OG	C6.31	4 ½ Zi-Wohnung	121.10	C6.31	71/10000
1407.146	3. OG	C6.32	3 ½ Zi-Wohnung	105.75	C6.32	65/10000
1407.147	4. OG	C6.41	4 ½ Zi-Wohnung	121.10	C6.41	75/10000
1407.148	4. OG	C6.42	3 ½ Zi-Wohnung	105.75	C6.42	68/10000
1407.149	UG	C6.1	Hobbyraum	-	-	7/10000

GB-Nr.	Etage	Objekt-Nummer	Objekt-Bezeichnung	Wohnungs-Fläche (AGF)	Objekt-Nr. im UG	Miteigentums-Anteil in Wertquoten
<i>Haus D1 – Zofingerstrasse 18 J</i>						
1407.057	EG	D1.01	4 ½ Zi-Wohnung	133.95	D1.01	73/10000
1407.058	EG	D1.02	3 ½ Zi-Wohnung	124.65	D1.02	66/10000
1407.059	1. OG	D1.11	4 ½ Zi-Wohnung	133.95	D1.11	73/10000
1407.060	1. OG	D1.12	4 ½ Zi-Wohnung	133.95	D1.12	73/10000
1407.061	2. OG	D1.21	4 ½ Zi-Wohnung	133.95	D1.21	76/10000
1407.062	2. OG	D1.22	4 ½ Zi-Wohnung	133.95	D1.22	76/10000
1407.063	3. OG	D1.31	4 ½ Zi-Wohnung	133.95	D1.31	80/10000
1407.064	3. OG	D1.32	4 ½ Zi-Wohnung	133.95	D1.32	80/10000
1407.065	DG	D1.41	4 ½ Zi-Attika-Wohnung	170.75	D1.41	117/10000
1407.066	UG	D1.1	Hobbyraum	-	-	3/10000
1407.067	UG	D1.2	Hobbyraum	-	-	3/10000
1407.068	UG	D1.3	Hobbyraum	-	-	4/10000

Haus D2 – Zofingerstrasse 18 D

1407.112	EG	D2.01	4 ½ Zi-Wohnung	133.95	D2.01	73/10000
1407.113	EG	D2.02	3 ½ Zi-Wohnung	124.65	D2.02	66/10000
1407.114	1. OG	D2.11	4 ½ Zi-Wohnung	133.95	D2.11	73/10000
1407.115	1. OG	D2.12	4 ½ Zi-Wohnung	133.95	D2.12	73/10000
1407.116	2. OG	D2.21	4 ½ Zi-Wohnung	133.95	D2.21	76/10000
1407.117	2. OG	D2.22	4 ½ Zi-Wohnung	133.95	D2.22	76/10000
1407.118	3. OG	D2.31	4 ½ Zi-Wohnung	133.95	D2.31	80/10000
1407.119	3. OG	D2.32	4 ½ Zi-Wohnung	133.95	D2.32	80/10000
1407.120	DG	D2.41	4 ½ Zi-Attika-Wohnung	170.75	D2.41	117/10000
1407.121	UG	D2.1	Hobbyraum	-	-	3/10000
1407.122	UG	D2.2	Hobbyraum	-	-	3/10000

Total						10000/10000
-------	--	--	--	--	--	-------------

Lage und Aufteilung der einzelnen Anteile ergeben sich im Einzelnen aus den Aufteilungsplänen, die Bestandteil dieses Benutzungs- und Verwaltungsreglementes bilden.

Das Sonderrecht und die Sondernutzungsrechte sind mit dem betreffenden Miteigentumsanteil untrennbar verbunden.

1.3. Änderungen an der Wertquote und an der Wohnungsfläche (AGF)

Spätere Veränderungen des Innenausbaus berühren die unter Ziff. 1.2. festgelegten Wertquoten und Wohnungsflächen (AGF) nicht und es entsteht daraus kein Anspruch auf Neu-festsetzung der Wertquoten und der Wohnungsflächen (AGF).

Die Änderung von Wertquoten und Wohnungsflächen (AGF) 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.

1.4. Sonderrecht

Das Sonderrecht umfasst die zur betreffenden Stockwerkeigentumseinheit gehörenden Räume und Einrichtungen, welche beseitigt oder umgestaltet werden können, ohne dass dadurch die Sicherheit, der Bestand, die Festigkeit, die konstruktive Gliederung oder die äussere Gestalt der Gebäude beeinträchtigt werden. Lage und Grösse der Räume ergeben sich aus dem Begründungsakt und den Aufteilungsplänen.

Gegenstand des Sonderrechts sind insbesondere:

- Die inneren Zwischenwände, soweit sie keine tragende Funktion haben;
- der Fussbodenbelag (nicht aber die Unterlagsböden und die Überzüge für die Trittschallisolation) und die Deckenverkleidung;
- die Verkleidung der Wände gegen die im Sonderrecht stehenden Räume;
- die Türen, einschliesslich der Wohnungstüren sowie Kellertüren Innen- und Aussen-seite;
- die Storen, Jalousien, Sonnenstoren, Verglasungen;
- die Fenster;
- die eingebauten Schränke;
- die Küchen-, Cheminée-, Badezimmer- und Toiletteneinrichtungen;
- die Leitungen von ihren Abzweigungen von der gemeinschaftlichen Leitung an (aber nur insoweit, als die allgemeinen Teile nicht beansprucht werden und die Kostenverteilung nicht gestört wird).

1.5. Sondernutzung

Jeder Stockwerkeigentümer hat für den Unterhalt der ihm zur Sondernutzung überlassenen Teile der Liegenschaft selber aufzukommen.

Das Sondernutzungsrecht kann dem berechtigten Stockwerkeigentümer nicht ohne dessen Zustimmung entzogen werden.

Für die Abänderung oder Aufhebung ist ein Beschluss mit qualifiziertem Mehr der Stockwerkeigentümerversammlung (ohne öffentliche Beurkundung) nötig.

1.5.1. Gartensitzplätze / Gartenanteile

Die Wohnungen im Erdgeschoss haben eigene Gartensitzplätze / Gartenanteile, welche ihnen zur Sondernutzung zugewiesen werden. Diese Sondernutzungszuweisungen sind gemäss entsprechender Einzeichnung in den beiliegenden Situationsplänen wie folgt zugewiesen:

<i>GB-Nr.</i>	<i>Etage</i>	<i>Objekt-Nummer</i>	<i>Objekt-Bezeichnung</i>	<i>Farbe schraffiert</i>
<i>Haus A1 – Zofingerstrasse 18 M</i>				
1407.023	EG	A1.01	4 ½ Zi-Wohnung	gelb
1407.024	EG	A1.02	4 ½ Zi-Wohnung	rot
<i>Haus A2 – Zofingerstrasse 18 A</i>				
1407.150	EG	A2.01	4 ½ Zi-Wohnung	gelb
1407.151	EG	A2.02	4 ½ Zi-Wohnung	rot

GB-Nr.	Etage	Objekt-Nummer	Objekt-Bezeichnung	Farbe schraffiert
<i>Haus B1 – Zofingerstrasse 18 O</i>				
1407.001	EG	B1.01	3 ½ Zi-Wohnung	gelb
1407.002	EG	B1.02	2 ½ Zi-Wohnung	orange
1407.003	EG	B1.03	5 ½ Zi-Wohnung	rot
<i>Haus B2 – Zofingerstrasse 18 K</i>				
1407.041	EG	B2.01	3 ½ Zi-Wohnung	gelb
1407.042	EG	B2.02	2 ½ Zi-Wohnung	orange
1407.043	EG	B2.03	5 ½ Zi-Wohnung	rot
<i>Haus B3 – Zofingerstrasse 18 E</i>				
1407.098	EG	B3.01	3 ½ Zi-Wohnung	gelb
1407.099	EG	B3.02	2 ½ Zi-Wohnung	orange
1407.100	EG	B3.03	5 ½ Zi-Wohnung	rot
<i>Haus B4 – Zofingerstrasse 18 C</i>				
1407.123	EG	B4.01	3 ½ Zi-Wohnung	gelb
1407.124	EG	B4.02	2 ½ Zi-Wohnung	orange
1407.125	EG	B4.03	5 ½ Zi-Wohnung	rot
<i>Haus C1 – Zofingerstrasse 18 N</i>				
1407.014	EG	C1.01	4 ½ Zi-Wohnung	gelb
1407.015	EG	C1.02	3 ½ Zi-Wohnung	rot
<i>Haus C2 – Zofingerstrasse 18 L</i>				
1407.032	EG	C2.01	4 ½ Zi-Wohnung	gelb
1407.033	EG	C2.02	3 ½ Zi-Wohnung	rot
<i>Haus C3 – Zofingerstrasse 18 G</i>				
1407.079	EG	C3.01	3 ½ Zi-Wohnung	gelb
1407.080	EG	C3.02	4 ½ Zi-Wohnung	rot
<i>Haus C4 – Zofingerstrasse 18 H</i>				
1407.069	EG	C4.01	4 ½ Zi-Wohnung	gelb
1407.070	EG	C4.02	3 ½ Zi-Wohnung	rot
<i>Haus C5 – Zofingerstrasse 18 F</i>				
1407.088	EG	C5.01	4 ½ Zi-Wohnung	gelb
1407.089	EG	C5.02	3 ½ Zi-Wohnung	rot
<i>Haus C6 – Zofingerstrasse 18 B</i>				
1407.139	EG	C6.01	4 ½ Zi-Wohnung	gelb
1407.140	EG	C6.02	3 ½ Zi-Wohnung	rot

GB-Nr.	Etage	Objekt-Nummer	Objekt-Bezeichnung	Farbe schraffiert
<i>Haus D1 – Zofingerstrasse 18 J</i>				
1407.057	EG	D1.01	4 ½ Zi-Wohnung	gelb
1407.058	EG	D1.02	3 ½ Zi-Wohnung	rot

Haus D2 – Zofingerstrasse 18 D

1407.112	EG	D2.01	4 ½ Zi-Wohnung	gelb
1407.113	EG	D2.02	3 ½ Zi-Wohnung	rot

Die jeweiligen Stockwerkeigentümer haben das Recht, auf eigene Kosten ihre Sondernutzungsflächen mit einem Lebhag einzufrieden, unter folgenden Bedingungen:

- Damit die Einheitlichkeit gewahrt wird, darf nur Kirschlorbeer als Heckenpflanze verwendet werden;
- Die maximale Höhe der Pflanzenhecke beträgt 1,5 Meter;
- Innerhalb der Pflanzenhecke darf zusätzlich ein Maschendrahtzaun installiert werden, die maximale Höhe des Maschendrahtzauns beträgt 1,0 Meter;
- Durch die Einfriedung dürfen der Gemeinschaft keine Kosten entstehen, alle Kosten für die Installation, Gestaltung und Unterhalt gehen zu Lasten des jeweiligen Stockwerkeigentümers.

Die jeweiligen Stockwerkeigentümer haben das Recht, innerhalb ihrer Sondernutzungsflächen zusätzliche Blumen und Sträucher zu pflanzen, die eine maximale Höhe von 1,5 Meter erreichen.

Der Unterhalt der vorstehenden, zur ausschliesslichen Benützung zugewiesenen Gartenanteile obliegt vollumfänglich den Berechtigten.

Kommt ein berechtigter seinen Verpflichtungen nicht nach, so ist die Verwaltung befugt, die erforderlichen Unterhaltsarbeiten auf Kosten des betreffenden Stockwerkeigentümers zu veranlassen.

Da der Garten als Bestandteil des Grund und Bodens zu den zwingend gemeinschaftlichen Teilen gehört, sind dem benutzungsberechtigten Stockwerkeigentümer alle gestalterischen Eingriffe und Substanz-Veränderungen untersagt. Dem Berechtigten kommt lediglich das Recht auf die ausschliessliche Benutzung des Gartenanteils zu.

Unzulässig wäre dagegen jede Veränderung oder das Anbringen von Einrichtungen. Dies wären zum Beispiel:

- Das Installieren und feste Verankern von Geräten;
- Das Ersetzen des Rasens durch einen anderen Belag (Kies, Sand, etc.);
- Das Pflanzen von Bäumen;
- Das Erstellen eines Gartenhäuschens;
- Das Anlegen eines Biotops, Schwimmbad, etc.;
- Das Verändern der Sitzplatzgrösse, indem der Plattenbelag auf Kosten der Rasenfläche erweitert wird oder umgekehrt.

Jeder Stockwerkeigentümer, der eine gestalterische Änderung wünscht, muss einen Antrag zu Händen der Versammlung einreichen. Für die Bewilligung der Änderung ist ein Beschluss mit qualifiziertem Mehr der Stockwerkeigentümerversammlung (ohne öffentliche Beurkundung) nötig. Die Bewilligung wird auf Zusehen hin erteilt. Eine qualifizierte Mehrheit der

Stockwerkeigentümerversammlung kann den ursprünglichen Zustand zulasten des Stockwerkeigentümers wieder verlangen.

1.5.2. Balkone / Terrassen / Atrien

Die Balkone / Terrassen / Atrien werden den entsprechenden Wohnungen zur Sondernutzung zugewiesen.

Die Balkone / Terrassen / Atrien sind in den Aufteilungsplänen schraffiert in der Farbe der jeweiligen Stockwerkeigentumseinheit gekennzeichnet.

1.5.3. Verglasung / Sonnenstoren

Die jeweiligen Stockwerkeigentümer haben das Recht, auf eigene Kosten ihren Sitzplatz – vorbehaltlich der öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften – einheitlich zu verglasen, ohne dafür eine Bewilligung der Stockwerkeigentümerversammlung einholen zu müssen.

Die jeweiligen Stockwerkeigentümer haben das Recht, auf eigene Kosten bei ihrem Sitzplatz – vorbehaltlich der öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften – zusätzliche einheitliche Sonnenstoren anzubringen, ohne dafür eine Bewilligung der Stockwerkeigentümerversammlung einholen zu müssen.

Die jeweiligen Stockwerkeigentümer haben das Recht, auf eigene Kosten bei ihren Balkonen / Terrassen / Atrien – vorbehaltlich der öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften – zusätzliche einheitliche Sonnenstoren anzubringen, ohne dafür eine Bewilligung der Stockwerkeigentümerversammlung einholen zu müssen.

Bedingungen für Verglasung und Sonnenstoren:

- Die Ausführung der Arbeiten hat fachmännisch zu erfolgen. Eine Beeinträchtigung der Mitbewohner ist unter allen Umständen zu vermeiden. Sofern Bauteile entfernt oder beschädigt werden, haftet der Verursacher für sämtliche nachteiligen Folgen vollumfänglich;
- Der Stockwerkeigentümer haftet für sämtliche Schäden, welche am Eigentum der Stockwerkeigentümergeinschaft oder von Dritten durch Bau und Betrieb seiner Einrichtung entstehen;
- Die Ausführung der baulichen Änderungen darf das äussere Erscheinungsbild des Gebäudes nicht negativ beeinträchtigen;
- Bei Verglasungen muss der Rahmen analog den Einfassungen der Balkongeländer gewählt werden und als Glas muss Klarglas eingesetzt werden;
- Bei Sonnenstoren muss der bestehende Stoff gewählt werden;
- Die örtlichen Baubewilligungsvorschriften müssen eingehalten werden. Das Baugesuch (soweit erforderlich) wird vom Stockwerkeigentümer eingereicht;
- Alle mit der Einrichtung verbundenen Kosten (Baubewilligung, Installation, Unterhalt, etc.) gehen zu Lasten des Stockwerkeigentümers;
- Vor der Installation müssen die Verwaltung und die angrenzenden Stockwerkeigentümer über das Bauvorhaben informiert werden;
- Bei Zuwiderhandlungen gegen die oben aufgeführten Bedingungen, bei Schadenfällen oder berechtigten Klagen von Mitbewohnern kann die Verwaltung die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen.

1.6. Äusseres Erscheinungsbild

Alle Veränderungen, die das äussere Erscheinungsbild verändern, bedürfen der Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit der Stockwerkeigentümerversammlung.

Sollte ein Stockwerkeigentümer ohne Zustimmung der Stockwerkeigentümerversammlung Veränderungen vornehmen, die das äussere Erscheinungsbild verändert, kann die Verwaltung die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen.

Das Anbringen von SAT-Anlagen (Parabolspiegeln, etc.) für den TV-Empfang auf den Balkonen / Terrassen und Sitzplätzen ist – soweit diese nicht sichtbar werden – vorbehaltlich der öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften, erlaubt.

1.7. Gemeinschaftliche Teile

Im gemeinschaftlichen Eigentum stehen alle Gebäudeteile und Einrichtungen, die nicht ausdrücklich zu Sonderrecht ausgeschieden sind. Dazu gehören insbesondere:

- Der Grund und Boden der Liegenschaft;
- Das Fundament, Umfassungsmauern, Tragwände, Dach, äussere Verputze und Anstriche, d.h. jene Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit der Gebäude oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind und jene Teile, die die äussere Gestalt und das Aussehen der Gebäude bestimmen;
- Gerätschaften und Material für den Unterhalt;
- Lifte, Besucherparkplätze, Wege und Erschliessungseinrichtungen, Abwahrträume und Technikräume für Elektro- und Sanitärinstallationen;
- alle Anlagen und Einrichtungen, die auch den anderen Stockwerkeigentümern oder mehreren von ihnen für die Benutzung der Räume dienen, gleichgültig ob sich diese innerhalb oder ausserhalb der Räume, an denen Sonderrecht besteht, befinden.

Gemeinschaftlich sind ferner die für die Erneuerung/Sanierung gebildeten Rückstellungen (insbesondere die Mittel des Erneuerungsfonds), die zur Reinigung und zum Unterhalt benötigten Gerätschaften und die durch den Verwalter getätigten Anschaffungen und Putzmaterialien.

2. Benutzung der im Sonderrecht stehenden Stockwerkeinheiten

2.1. Benutzungsfreiheit

In der Verwendung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung aller Räume einer Stockwerkeigentumseinheit ist jeder Stockwerkeigentümer frei und nur den Beschränkungen unterworfen, welche nötig sind, damit jeder andere Stockwerkeigentümer in der Ausübung der gleichen Rechte nicht gestört oder behindert wird, die Benutzung der gemeinsamen Räume gewährleistet ist und die Interessen der Gemeinschaft nicht beeinträchtigt werden.

2.2. Schranken der Benutzung

Untersagt ist jedem Stockwerkeigentümer jede Art der Benutzung, welche die gemeinschaftlichen Bauteile beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt, den Wert oder das gute Aussehen des Hauses beeinträchtigt oder andere Stockwerkeigentümer oder Bewohner des Hauses durch übermässige Einwirkung belästigt oder schädigt.

Insbesondere ist es jedem Stockwerkeigentümer untersagt:

- die Böden seiner Räume zu überlasten;
- die bestehenden DB-Werte betreffend Schallschutz zu verschlechtern;
- in seinen Räumen feuergefährliche, übel riechende und explosive Stoffe unterzubringen;
- die Heizungs-Einrichtungen so zu ändern, dass dadurch die Wärmeleistungsentnahme aus dem gemeinsamen Netz vergrössert wird;
- Feuchtigkeit, Nässe und Frostschäden entstehen zu lassen, welche sich auf Bauteile ausserhalb seiner Stockwerkeinheit nachteilig auswirken;
- den ihm zu Sonderrecht oder Sondernutzung zugeschiedenen Bauteilen, wie Fenster, Balkone und Türen, durch das Anbringen von Aufschriften, Reklamevorrichtungen oder durch die Art der Benutzung eine äussere Erscheinung zu geben, die das gute Aussehen des Hauses beeinträchtigt.

In den einzelnen Stockwerkeigentumseinheiten und in den gemeinschaftlichen Räumen und Teilen der Liegenschaft dürfen keine Tätigkeiten ausgeübt werden, die den guten Ruf des Hauses beeinträchtigen könnten.

Die Stockwerk-Eigentumswohnungen sind grundsätzlich für Wohnzwecke bestimmt. Darin darf keine gewerbliche oder private Tätigkeit ausgeübt werden, von welcher lästige oder schädliche Einwirkungen wie Lärm, Erschütterungen, üble Gerüche usw. ausgehen.

Praxen und Büros sind gestattet, Tätigkeiten im Bereich des "leichten Gewerbes" sind andererseits untersagt.

2.3. Unterhaltungspflichten der Stockwerkeigentümer

Jeder Stockwerkeigentümer hat für den Unterhalt seiner Stockwerkeigentumseinheit und der ihm zur Sondernutzung überlassenen Teile der Liegenschaft selber aufzukommen.

Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, seine Räume von Ungeziefer freizuhalten und dessen Auftreten unverzüglich durch wirksame Massnahmen zu bekämpfen.

Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, Versorgungs- und Abflussleitungen sachgemäss zu behandeln und auftretende Schäden zu beseitigen.

Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, seine Stockwerkeigentumseinheit so zu unterhalten, wie dies nötig ist, damit die Liegenschaft ihr gutes Aussehen bewahrt und in einwandfreiem Zustand bleibt.

Bei krasser Vernachlässigung der Instandhaltungspflicht kann die Verwaltung die erforderlichen Arbeiten - nach Voranzeige - auf Kosten des säumigen Stockwerkeigentümers veranlassen.

2.4. Tierhaltung

Haustiere dürfen nur gehalten werden, wenn die Gemeinschaft durch diese nicht belästigt oder geschädigt wird (z.B. Lärm, Verunreinigung des Treppenhauses, etc.). Die unkontrollierte Hundeversäuberung auf dem Areal der Stockwerkeigentümergeinschaft oder in gemeinschaftlichen Räumen ist zu unterlassen.

Die Verwaltung kann die Entfernung eines Tieres innert angemessener Frist beschliessen, wenn wiederholte Aufforderungen zur Beseitigung der Störung erfolglos geblieben sind.

2.5. Zutrittsrecht zu den Stockwerkeinheiten

Jeder Stockwerkeigentümer hat der Verwaltung sowie den Vertretern und Beauftragten der Stockwerkeigentümergeinschaft den Zutritt zu seiner Stockwerkeigentumseinheit zum Zwecke der Feststellung und Behebung von Schäden sowie zu Erneuerungs- und Umbauarbeiten an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes unentgeltlich zu gestatten.

2.6. Vermietung

Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die Verwaltung zu unterrichten, wenn er seine Stockwerkeinheit vermietet, dauernd Dritten zum Gebrauch überlässt oder seinen Anteil mit dinglichen Rechten wie Nutzniessung, Wohnrecht usw. belastet.

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, den Mieter über Reglemente, Beschlüsse der Stockwerkeigentümersammlung, Hausordnung, etc. zu informieren. Der Stockwerkeigentümer ist verantwortlich, dass sich Mieter oder Feriengäste an diese Anordnungen halten.

Vom Stockwerkeigentümer, dessen Mieter Störungen oder Beeinträchtigungen verursachen, kann die Verwaltung – wenn wiederholte Reklamationen fruchtlos geblieben sind – die Auflösung des Mietvertrages verlangen.

2.7. Sorgfaltspflichten / Haftung

In der Benützung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen und der mit Sondernutzungsrechten ausgestatteten Plätzen und Räumen hat sich jeder Stockwerkeigentümer an die dafür aufgestellten Bestimmungen zu halten, sich jeder übermässigen oder unnötigen Beanspruchung zu enthalten und im Gebrauch die erforderliche Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen.

Jeder Stockwerkeigentümer haftet gegenüber der Stockwerkeigentümergeinschaft und ihren Mitgliedern für Schäden, die durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Instandhaltungspflichten an ihren Räumlichkeiten oder an gemeinschaftlichem Eigentum entstehen.

Jeder Stockwerkeigentümer ist der Gemeinschaft und ihren Mitgliedern gegenüber verantwortlich für jede Störung und Beeinträchtigung, die verursacht wird durch Personen, die zu seinem Haushalt gehören oder denen er den Aufenthalt im Hause gestattet hat.

3. Benützung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen der Gebäude

3.1. Benützungsfreiheit

Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, die gemeinschaftlichen Teile der Gebäude, d.h. diejenigen Teile, die nicht als Sonderrechte ausgeschieden sind, frei zu benützen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes Stockwerkeigentümers und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.

3.2. Schranken der Benutzung

Nicht gestattet ist namentlich:

- Irgendwelche Veränderung an gemeinschaftlichen Teilen der Gebäude oder an Grund und Boden der Liegenschaft vorzunehmen (unter Vorbehalt der in Ziff. 1.5. – 1.8. hievor eingeräumten Rechte);
- Namen- und Firmenschilder an irgendwelchen gemeinschaftlichen Teilen anzubringen;
- Das Lagern, Abstellen oder Liegenlassen von Gegenständen und Mobiliar in gemeinschaftlichen Räumen/Orten (z.B. Zu- und Hausgängen, Kellergänge, Treppenhaus, Areal der Liegenschaft, etc.).

Zu den Gemeinschaftsanlagen, Gemeinschaftsinstallationen, Technik- und Hauswartungsräume haben nur die durch die Verwaltung Beauftragten Zutritt.

3.3. Sorgfaltspflicht / Hausordnung

In der Benützung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen hat sich jeder Bewohner (Stockwerkeigentümer, Mieter, etc.) an die Richtlinien und Gebrauchsanweisungen zu halten, sich jeder übermässigen und unnötigen Beanspruchung zu enthalten und im Gebrauch Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen.

Die Stockwerkeigentümerversammlung kann mit einfacher Mehrheit eine Hausordnung erlassen, abändern oder aufheben.

3.4. Schadenmeldung

Erhält ein Stockwerkeigentümer oder ein Benützer seiner Wohnung von Gefahren Kenntnis, welche dem Grundstück, den Bauten oder den Anlagen und Einrichtungen drohen, so hat er sofort die erforderlichen, unaufschiebbaren Vorkehrungen zu treffen sowie die Verwaltung oder den Hauswart zu benachrichtigen.

Ist es den Umständen entsprechend nicht möglich oder greifen die benachrichtigten Organe nicht rechtzeitig ein, so hat jeder Stockwerkeigentümer das Recht und die Pflicht von sich aus auf Kosten der Stockwerkeigentümergeinschaft diejenigen Massnahmen zu ergreifen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren.

4. Kostenordnung

4.1. Gemeinschaftliche Kosten

Gemeinschaftlich sind alle Kosten, die durch Benützung, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile und die gemeinschaftliche Verwaltung entstehen. Dazu gehören insbesondere:

- allgemeine Betriebskosten für Heizung, Wasser, ARA, Strom, etc.
- Kosten für die Reinigung der gemeinschaftlichen Gebäudeteile, sowie für den Unterhalt und die Pflege der Gartenanlagen;
- Auslagen für Reparaturen und Erneuerungen aller gemeinschaftlichen Teile der Gebäude sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen;
- Prämien für gemeinschaftliche Versicherungen;
- Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungsarbeiten und Umbauten einschliesslich der Beiträge für den Erneuerungsfonds;

- Öffentlich-rechtliche Abgaben, die den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegt werden;
- Kosten für die Verwaltung.

4.2. Aufteilung der gemeinschaftlichen Kosten

Die gemeinschaftlichen Kosten werden wie folgt aufgeteilt:

4.2.1. Heizkosten / Warm- und Kaltwasser-Kosten

Die Heizkosten, die Warmwasseraufbereitungskosten, die Wasserkosten (Wasser, ARA, Enthärtungsanlage, etc.) inkl. aller Betriebskosten für diese Anlagen und deren Unterhalt werden im Verhältnis der Wohnungsflächen (AGF) gemäss Ziff. 1.2. auf die einzelnen Wohnungen (ohne Hobby- und Kellerräume) aufgeteilt.

Erneuerungs- und Sanierungskosten werden nach Wertquoten aufgeteilt.

4.2.2. Liftkosten

Die Betriebs- und Unterhaltskosten (Serviceverträge, Reparaturen, Rückstellungen, Telefonkosten, etc.) der Personen-Liftenanlagen werden nach folgendem Schlüssel aufgeteilt:

- a) 30% nach reinen Wertquotenanteilen, wobei auch die Stockwerkeigentumseinheiten in den Erdgeschossen (EG) und Untergeschossen (UG) ihren Beitrag zu leisten haben;
- b) 10% tragen die Stockwerkeigentumseinheiten in den 1. Obergeschossen (1. OG) unter sich im Verhältnis ihrer Wertquoten;
- c) 15% tragen die Stockwerkeigentumseinheiten in den 2. Obergeschossen (2. OG) unter sich im Verhältnis ihrer Wertquoten;
- d) 20% tragen die Stockwerkeigentumseinheiten in den 3. Obergeschossen (3. OG) unter sich im Verhältnis ihrer Wertquoten;
- e) 25% tragen die Stockwerkeigentumseinheiten in den 4. Obergeschossen (4. OG) resp. Dachgeschossen (DG) unter sich im Verhältnis ihrer Wertquoten;

Erneuerungs- und Sanierungskosten werden nach Wertquoten aufgeteilt.

4.2.3. Gebühren/Abgaben

Alle Kosten, die pro Stockwerkeigentumseinheit erhoben werden (z.B. Kehrrechtgrundgebühr, etc.) werden der entsprechenden Stockwerkeigentumseinheit belastet.

4.2.4. Übrige Betriebskosten / Beiträge für den Erneuerungsfonds

Alle übrigen gemeinschaftlichen Kosten und die Beträge für den Erneuerungsfonds werden im Verhältnis der Wertquoten aufgeteilt.

4.3. Besondere Bestimmungen

Kosten, die auf unsachgemässe Betreuung und/oder Nachlässigkeit eines Stockwerkeigentümers zurückgehen, sind dem Stockwerkeigentümer zu belasten.

Kosten, die auf unsachgemässe Betreuung und/oder Nachlässigkeit eines Mieters und/oder Bewohners zurückgehen, sind dem Stockwerkeigentümer zu belasten, der die Stockwerkeigentumseinheit vermietet resp. überlassen hat.

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

Wenn ein Mieter und/oder Bewohner, der durch Umstände, die auf sein Verhalten oder Verschulden zurückgehen, die gemeinschaftlichen Lasten erhöht, so hat für die daraus erwachsenen Aufwendungen der Stockwerkeigentümer, der die Stockwerkeigentumseinheit vermietet resp. überlassen hat, allein aufzukommen.

Sind an einer Stockwerkeinheit mehrere Personen beteiligt, so haften sie für den betreffenden Kostenanteil solidarisch.

TV-Gebühren sind Sache jedes einzelnen Stockwerkeigentümers.

4.4. Erneuerungsfonds

Zur Deckung der Kosten grösserer Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten an gemeinschaftlichen Teilen wird nach zwei Jahren seit der Fertigstellung der Gebäude ein Erneuerungsfonds geschaffen.

Der Erneuerungsfonds sowie dessen Erträge gehören der Stockwerkeigentümergeinschaft. Die einbezahlten Beträge werden einem Stockwerkeigentümer, welcher sein Stockwerkeigentum veräussert, nicht zurückbezahlt. Hingegen kann er sich seinen Anteil von einem allfälligen Käufer vergüten lassen.

Die Stockwerkeigentümerversammlung entscheidet mit einfacher Mehrheit:

- über die Höhe der jährlichen Beiträge;
- über die Beanspruchung des Erneuerungsfonds.

4.5. Kostendeckung (Akonto-Zahlungen)

Die Stockwerkeigentümer haben aufgrund der Aufteilung gemäss Ziff. 4.2. Beiträge zur Deckung der gemeinschaftlichen Kosten zu leisten.

Die Verwaltung erstellt ein Jahresbudget. Jeder Stockwerkeigentümer hat aufgrund dieses Budgets seinen Anteil der gemeinschaftlichen Kosten halbjährlich, im Voraus, als Akonto-Zahlungen zu leisten.

4.6. 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 erwirken. 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 Benützung gehören.

5. Versicherungen

5.1. Versicherungen der Gemeinschaft

Die Gebäude, einschliesslich die den einzelnen Stockwerkeigentümern zu Sonderrecht zugewiesenen Teile, werden von der Stockwerkeigentümergeinschaft gegen Feuer- und Wasserschaden versichert. Im Weiteren ist eine Haftpflichtversicherung abzuschliessen. Der Abschluss der erforderlichen Versicherungen für die gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft ist Sache der Verwaltung.

Die Versammlung beschliesst sodann, ob und welche weiteren Gefahren zu versichern sind.

5.2. Versicherungen der Stockwerkeigentümer

Alle Versicherungen, die sich auf die einzelnen Stockwerkeigentumseinheiten beziehen (z.B. Mobiliar-, Glasbruch-, Einbruchversicherungen etc.) sind Sache jedes einzelnen Stockwerkeigentümers.

6. Organisation der Stockwerkeigentümergeinschaft

6.1. Organe der Gemeinschaft

Die Organe der Eigentümergeinschaft sind

- die Versammlung der Eigentümergeinschaft
- die Verwaltung
- der Ausschuss
- die Kontrollstelle

6.2. Stockwerkeigentümerversammlung

Die Stockwerkeigentümerversammlung beschliesst in allen Angelegenheiten der Gemeinschaft, soweit nicht durch Gesetz, Begründungsakt oder durch dieses Reglement die Zuständigkeit der Verwaltung gegeben ist. Ihr stehen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse zu:

- Wahlen (Ausschuss, Kontrollstelle, Verwaltung);
- Genehmigung von weiteren Reglementen (Hausordnung, Ausschuss-Reglement);
- Genehmigung von Jahresrechnung und Budget;
- Genehmigung über die Höhe des jährlichen Erneuerungsfonds-Beitrag oder über die Beanspruchung des Erneuerungsfonds;
- Änderungen des Benützungs- und Verwaltungsreglementes sowie der Hausordnung oder des Ausschuss-Reglementes;
- Ermächtigung der Verwaltung zur Führung von Verhandlungen, Prozessen, etc.;
- Beschlussfassung über bauliche Massnahmen, Sanierungen, Erneuerungen, etc.;
- Behandlung von Anträgen der Stockwerkeigentümer.

Die Stockwerkeigentümerversammlung wird von der Verwaltung einberufen und geleitet. Sie findet ordentlicherweise einmal im Jahr statt und zwar innert sechs Monaten nach Abschluss der Jahresrechnung.

Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft es die Verwaltung für notwendig erachtet, oder wenn ein oder mehrere Stockwerkeigentümer mit mindestens ein Fünftel der Wertquoten dies verlangen.

Jeder Stockwerkeigentümer kann Anträge innert 3 Monate nach Abschluss der Jahresrechnung zur ordentlichen Versammlung schriftlich und begründet der Verwaltung einreichen.

Die Stockwerkeigentümer sind schriftlich unter Beachtung einer 20-tägigen Frist einzuladen. Mit der Einladung hat die Verwaltung die Traktanden bekannt zu geben.

Über Anträge, die nicht traktandiert sind, darf die Versammlung nicht Beschluss fassen.

6.3. Stimmrecht und Vertretung

Jede Stockwerkeinheit beinhaltet ein Stimmrecht (Objektstimmen). Das Total der Stimmrechte ergibt 160 Objektstimmen (145 Wohnungen und 15 Hobbyräume) mit total 10'000 Wertquoten.

Jeder Stockwerkeigentümer verfügt über so viele Stimmen (Objektstimmen), als ihm Stockwerkeigentumseinheiten gehören.

Steht eine Stockwerkeigentumseinheit im gemeinschaftlichen Eigentum mehrerer Personen (Mit- oder Gesamteigentum), so haben diese in der Stockwerkeigentümerversammlung nur eine Objektstimme.

Ein Stockwerkeigentümer kann sich mit schriftlicher Vollmacht vertreten lassen.

Stockwerkeigentümer, die ihren Wohnsitz im Ausland haben, haben einen ständigen Vertreter in der Schweiz zu ernennen und diesen der Verwaltung bekannt zu geben.

6.4. Beschlussfähigkeit

Die Stockwerkeigentümerversammlung ist beschlussfähig, wenn ein Drittel aller Stimmrechte (54 Objektstimmen) anwesend oder vertreten ist. Wird dieses Quorum nicht erreicht, so ist eine zweite Stockwerkeigentümerversammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von zwanzig Tagen seit der ersten stattfinden darf. Diese ist beschlussfähig, wenn wenigstens ein Fünftel aller Stimmrechte (32 Objektstimmen) anwesend oder vertreten ist.

6.5. Beschlussfassung an der Versammlung

Stimmenthalter sind bei der Ermittlung des Mehrs nicht zu berücksichtigen.

a) Einfache Mehrheit

Die Stockwerkeigentümerversammlung entscheidet mit einfacher Mehrheit der anwesenden oder vertretenen Objektstimmen, unabhängig von den Wertquoten. Vorbehalten bleiben andere Mehrheiten, die im Gesetz oder in diesem Reglement vorgeschrieben sind.

b) Qualifizierte Mehrheit

Für wichtige Beschlüsse ist die Zustimmung der Mehrheit aller Stimmen, die zugleich die Hälfte der Wertquoten vertreten (80 Objektstimmen mit 5001 Wertquoten), erforderlich. Als wichtige Beschlüsse gelten:

- Änderung des vorliegenden Reglements, so auch für Änderungen betreffend der Umschreibung der in Sonderrecht und Sondernutzungsrecht stehenden Teile und Einrichtungen der Liegenschaft;
- bauliche Massnahmen, die nützlich aber nicht notwendig sind;
- bauliche Massnahmen, die das äussere Erscheinungsbild der Liegenschaften verändern;

- Einleitung eines Prozesses auf Ausschliessung eines Stockwerkeigentümers;
- die Kündigung des Verwaltungsvertrages und die Abberufung der Verwaltung aus wichtigen Gründen;
- wichtige Verwaltungshandlungen im Sinne von Art. 647b ZGB;
- die Begründung oder Löschung von Grunddienstbarkeiten zu Lasten oder zu Gunsten des gemeinschaftlichen Grundstückes.

c) Einstimmigkeit

Die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer (160 Objektstimmen) ist erforderlich für:

- Beschlüsse über die Abänderung der Stockwerkbegründungsurkunde;
- die Änderung der Zweckbestimmung der Stockwerkeigentumseinheiten;
- Beschlüsse und Arbeiten irgendwelcher Art, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung, der Bequemlichkeit des Gebrauchs oder der Annehmlichkeit der Sache dienen (luxuriöse Aufwendungen);
- den Beschluss über die Aufhebung des Stockwerkeigentums.

Die Aufhebung, Einschränkung oder Abänderung von Sondernutzungsrechten – welche durch die Stockwerkbegründungsurkunde oder dieses Reglement inkl. künftigen Nachträgen zugewiesen sind – bedürfen zudem der Zustimmung der betroffenen Stockwerkeigentümer.

6.6. Schriftliche Beschlussfassung

Beschlüsse können auch schriftlich (Zirkularbeschluss) gefasst werden, sofern nicht 12 Stockwerkeigentümer die mündliche Beratung (Stockwerkeigentümerversammlung) verlangen. Bei der schriftlichen Beschlussfassung gelten die gleichen Bestimmungen (Beschlussfähigkeit / Mehrheiten) wie an einer Stockwerkeigentümerversammlung; somit muss ein Zirkularbeschluss nicht einstimmig sein.

Nur die Verwaltung führt schriftliche Abstimmungen durch.

6.7. Protokoll

Die Beschlüsse der Versammlung sind zu protokollieren. Das Protokoll ist allen Stockwerkeigentümern zuzustellen und ist überdies bei den Akten der Gemeinschaft aufzubewahren.

Das Protokoll ist an der nächsten Versammlung zur Genehmigung vorzulegen. Es ist vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen.

6.8. Anfechtung von Beschlüssen

Beschlüsse, die das Gesetz, den Begründungsakt oder das vorliegende Benutzungs- und Verwaltungsreglement verletzen, können von jedem Stockwerkeigentümer, welcher nicht zugestimmt hat, von Gesetzes wegen binnen Monatsfrist, nachdem er von ihnen Kenntnis erhalten hat, beim Richter angefochten werden.

6.9. Verwaltung

Die Verwaltung kann sowohl eine Einzelperson als auch eine juristische Person sein, die im Rahmen dieses Benutzungs- und Verwaltungsreglements als Verwaltung bezeichnet wird.

Die Verwaltung hat die im Gesetz umschriebenen Aufgaben zu erfüllen (Art. 712s und Art. 712t ZGB) sowie insbesondere die gewöhnlichen Verwaltungshandlungen im Sinne von Art. 647a ZGB vorzunehmen.

Rechte und Pflichten der Verwaltung werden in einem speziellen Verwaltungsvertrag geregelt.

6.10. Ausschuss

Die Stockwerkeigentümerversammlung wählt mit einfacher Mehrheit einen Ausschuss, bestehend aus mindestens vier Stockwerkeigentümern. Der Ausschuss vertritt die Interessen der Stockwerkeigentümer nach bestem Wissen und Gewissen. Insbesondere werden folgende Aufgaben dem Ausschuss übertragen:

- Garantieabnahme des Miteigentums
- Koordination zwischen Stockwerkeigentümern und Verwaltung.

Die Aufgaben, Rechte und Pflichten werden in einem Ausschuss-Reglement definiert, welches wiederum von der Versammlung der Stockwerkeigentümer genehmigt wird.

6.11. Kontrollstelle (Revision)

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer wählt die Kontrollstelle (Revision), bestehend aus einem oder zwei Stockwerkeigentümern:

- Die Revisionsmitglieder werden auf unbestimmte Zeit gewählt;
- Demissioniert ein Revisor, so findet die Ersatzwahl anlässlich der nächsten Eigentümerversammlung statt. Bis dahin bleibt der Sitz vakant;
- Ein Revisionsmitglied kann an der Stockwerkeigentümerversammlung mit einem entsprechenden Antrag abgewählt werden (einfaches Mehr).

Die Kontrollstelle prüft die Jahresrechnung und erstellt einen schriftlichen Prüfungsbericht zuhanden der Eigentümerversammlung.

7. Änderungen im Bestande der Stockwerkeigentümer

7.1. Veräußerung und Belastung des Stockwerkeigentums

Das Stockwerkeigentum ist veräußerlich und vererblich. Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, sein Stockwerk beliebig zu verpfänden oder mit anderen dinglichen Rechten zu belasten.

7.2. Rechtstellung des Erwerbers

Die von den Stockwerkeigentümern vereinbarte Benutzung- und Verwaltungsreglemente, und die von ihnen gefassten Beschlüsse sowie allfällige richterliche Urteile und Verfügungen sind für alle Rechtsnachfolger eines Stockwerkeigentümers (z.B. Käufer, Erben, usw.) und für den Erwerber eines dinglichen Rechtes an einem Stockwerk (z.B. Pfandgläubiger, Nutzniesser, usw.) ohne weiteres verbindlich.

7.3. Orientierungspflicht

Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, den Erwerber seiner Stockwerkeinheit oder eines dinglichen Rechtes daran, wie eines Wohnrechtes oder der Nutzniessung, auf die Bestimmungen dieses Nutzungs- und Verwaltungsreglementes und auch auf richterliche Urteile und Verfügungen sowie auf Beschlüsse der Gemeinschaft, aufmerksam zu machen, aus welchen sich für ihn Verpflichtungen ergeben können. Er haftet dem Erwerber für Schaden, der diesem aus der Verletzung dieser Verpflichtung erwächst, persönlich und ausschliesslich.

Eine allfällige Handänderung einer Stockwerkeinheit ist der Verwaltung schriftlich zu melden unter Angabe des Erwerbers und des Nutzen/Schaden-Termins. Der bisherige Eigentümer hat die Betriebskosten bis zum vereinbarten Nutzen/Schaden-Termin zu leisten.

7.4. Ausschluss eines Stockwerkeigentümers

7.4.1. Allgemeine Ausschlussgründe

Ein Stockwerkeigentümer kann aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn er seine Pflichten gegenüber der Gemeinschaft gröblich und fortgesetzt verletzt, oder wenn er selber oder Personen, denen er den Gebrauch seiner Stockwerkeigentumseinheit oder einzelnen Räume derselben überlassen hat oder für die er einzustehen hat, sich gegenüber Eigentümern oder Bewohnern anderer Stockwerkeigentumseinheiten ein dermassen ungebührliches Betragen hat zuschulden kommen lassen, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht mehr zugemutet werden kann.

Im Besonderen kann ein Ausschluss aus folgenden Gründen erfolgen:

- wenn ein Stockwerkeigentümer die Verpflichtung zur ordnungsgemässen Instandhaltung der ihm gehörenden Stockwerkeigentumseinheit dauernd und schwer verletzt, so dass darunter der bauliche Zustand der Liegenschaft leidet oder deren äussere Erscheinung beeinträchtigt wird;
- wenn sich ein Stockwerkeigentümer beharrlich der Vornahme von Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten an gemeinschaftlichen Bauteilen innerhalb seiner eigenen Stockwerkeigentumseinheit widersetzt;
- wenn ein Stockwerkeigentümer für die Stockwerkeigentümergeinschaft oder einzelne Stockwerkeigentümer nachteilige Änderungen an gemeinschaftlichen Grundstück- oder Gebäudeteilen vorgenommen hat und sich der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes widersetzt oder sich weigert, den verursachten Schaden zu ersetzen;
- wenn ein Stockwerkeigentümer oder ihm angehörige Personen ein friedliches Zusammenleben und einen nachbarlichen Verkehr, wie er unter Hausgenossen nach Brauch und guter Sitte gemeinhin üblich ist, durch verletzendes, gewalttätiges, arglistiges oder anstössiges Verhalten unmöglich machen;
- wenn ein Stockwerkeigentümer die wiederholten Aufforderungen der Verwaltung missachtet, Personen, denen er seine Stockwerkeigentumseinheit oder Teile derselben zum Gebrauch überlassen hat, wegen ihres unerträglichen Verhaltens innert nützlicher Frist aus dem Haus zu entfernen.

Gehört eine Stockwerkeinheit mehreren Personen gemeinsam, so wirken sich die erwähnten Gründe, auch wenn sie nur auf eine Person zutreffen, auf alle aus.

7.4.2. Verfahren

Der Ausschluss eines Stockwerkeigentümers erfolgt durch richterliches Urteil auf Klage hin, welche mit qualifizierter Mehrheit beschlossen wird. Erkennt der Richter auf Ausschluss des betreffenden Stockwerkeigentümers, so verurteilt er ihn zur Veräusserung seines Anteils und ordnet für den Fall, dass der Anteil nicht binnen der angesetzten Frist veräußert wird, dessen öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die Zwangsversteigerung an.

7.5. Aufhebung des Stockwerkeigentums

Das Stockwerkeigentum kann nur durch Vereinbarung aller Stockwerkeigentümer aufgehoben werden.

Wird das Stockwerkeigentum durch Veräusserung der ganzen Liegenschaft aufgehoben, so teilen die Stockwerkeigentümer den Nettoverkaufserlös mangels anderer Abrede im Verhältnis ihrer Wertquoten.

8. Schlussbestimmungen

8.1. Änderung des Reglementes sowie der Stockwerkbegründungsurkunde

Dieses Reglement kann jederzeit durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer abgeändert werden (siehe Ziff. 6.5.).

Die erforderlichen Mehrheiten für Beschlüsse werden in Ziff. 6.5. festgelegt.

Die Aufhebung, Einschränkung und Änderung von Sondernutzungsrechten – welche durch die Stockwerkbegründungsurkunde oder dieses Reglement zugewiesen sind – bedürfen zudem der Zustimmung der betroffenen Stockwerkeigentümer.

8.2. Anwendbares Recht, Gerichtsstand

Soweit dieses Reglement nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des Zivilgesetzbuches über das Stockwerkeigentum (Art. 712a ff. ZGB) und über das einfache Mit-eigentum (Art. 647 ff. ZGB). Auf die Stockwerkeigentümerversammlung finden ergänzend die Vorschriften über die Organe des Vereins (Art. 64 ff. ZGB) Anwendung.

Gerichtsstand für alle Streitigkeiten unter Stockwerkeigentümern oder zwischen Stockwerkeigentümern und der Gemeinschaft ist der Ort der gelegenen Sache. Dieser Gerichtsstand gilt insbesondere auch für die Parteien mit Wohnsitz im Ausland.

Stockwerkeigentümer mit Wohnsitz im Ausland verzeigen am Ort der gelegenen Sache Spezialdomizil für Betreibungen.

Es gilt schweizerisches Recht.

8.3. Inkrafttreten / Anmerkung im Grundbuch

Das vorliegende Reglement tritt mit Unterzeichnung durch die Grundeigentümerin in Kraft.

Dieses vorliegende Benützungs- und Verwaltungsreglement ist im Grundbuch auf sämtlichen Stockwerkeinheiten Grundbuch Oftringen Nr. 1407.001 bis und mit 1407.160 anzumerken.

8.4. Anhang (Pläne)

Die räumliche Lage, die Abgrenzung und die Zusammensetzung der Grundstücksteile, die im Sonderrecht stehen, sind auf den nachfolgend angeführten Aufteilungsplänen ersichtlich.

Die zu Sonderrecht ausgeschiedenen Grundstücksteile sind in der jeweiligen Farbe gekennzeichnet.

Die nachfolgend aufgeführten Aufteilungspläne werden von der Grundeigentümerin und dem Notar unterzeichnet. Sie bilden einen integrierenden Bestandteil der vorliegenden Urkunde.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die vorerwähnten Planunterlagen keine Grundbuchpläne im Sinne von Art. 942 und 950 ZGB sind, sondern privatrechtliche Hilfsmittel, die nicht am öffentlichen Glauben des Grundbuches teilnehmen.

Oftringen, den 7. Oktober 2010

Die Grundeigentümerin
Barko-Immobau AG



BEGLAUBIGUNG

Der unterzeichnete Beat Fässli, aargauischer Notar in Oftringen,

bestätigt:

1. Dass die Firma "Barko-Immobau AG", Aktiengesellschaft mit Sitz in Oberkirch, im Handelsregister des Kantons Luzern eingetragen ist und gemäss diesem Eintrag durch Anton Krummenacher, von Sachseln, in Hergiswil, mit Einzelunterschrift, rechtsgültig vertreten wird;
2. dass Anton Krummenacher, vorgenannt, die vorstehende Unterschrift vor ihm eigenhändig gezeichnet hat.

Hierauf gestützt beglaubige ich die vorstehende Firmaunterschrift "Barko-Immobau AG" als echt.

Oftringen, den 7. Oktober 2010

Der Notar

