

BENUTZUNGS- UND VERWALTUNGSREGLEMENT

FUER DIE STOCKWERKEIGENTUEMER-GEMEINSCHAFT

Welsikerstrasse 13, 15, 17 und Zelgliweg 2, 8474 Dinhard

A. Aufteilung des Eigentums

1 Gegenstand des Stockwerkeigentums

- 1 An den Liegenschaften Bl. 562, Kat. 2290, Assek.Nr. 497 Zelgliweg, Ebl. 563, Kat. 2314, Assek.Nr. 97, Zelgliweg 2, Ebl. 570, Kat. 2296, Assek.Nr.98 + 99, Welsikerstrasse 13,15,17 besteht Stockwerkeigentum im Sinne von Art. 712 ff ZGB.
- 2 Jede Stockwerkeinheit ist ein Miteigentumsanteil, mit dem das Sonderrecht verbunden ist, bestimmte Teile der Gebäude ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen.

2 Aufteilung der Liegenschaft

1. Stockwerkeigentum (Grundbuch Blatt 601)
4/1000 Miteigentum an den Liegenschaften Ebl. 562, Ebl. 563, Ebl. 570 mit Sonderrecht an der Garage Nr. 1 des Gebäudes Vers.Nr. 497
im Aufteilungsplan Nr. 451 blau bemalt.
2. Stockwerkeigentum (Grundbuch Blatt 602)
4/1000 Miteigentum an den Liegenschaften Ebl. 562, Ebl. 563, Ebl. 570 mit Sonderrecht an der Garage Nr. 2 des Gebäudes Vers.Nr. 497
im Aufteilungsplan Nr. 451 olive bemalt.
3. Stockwerkeigentum (Grundbuch Blatt 603)
4/1000 Miteigentum an den Liegenschaften Ebl. 562, Ebl. 563, Ebl. 570 mit Sonderrecht an der Garage Nr. 3 des Gebäudes Vers.Nr. 497
im Aufteilungsplan Nr. 451 grau bemalt.
4. Stockwerkeigentum (Grundbuch Blatt 604)
24/1000 Miteigentum an den Liegenschaften Ebl. 562, Ebl. 563, Ebl. 570 mit Sonderrecht am Hobbyraum Nr. 4 im Untergeschoss des Gebäudes Welsikerstrasse 15, Vers.-Nr. 99, im Aufteilungsplan Nr. 437 grün bemalt.

5. **Stockwerkeigentum** (Grundbuch Blatt 605)
84/1000 Miteigentum an den Liegenschaften Ebl. 562, Ebl. 563, Ebl. 570 mit Sonderrecht an der Wohnung Nr. 5 im Erdgeschoss des Gebäudes Welsikerstrasse 13, Vers.-Nr. 99, im Aufteilungsplan Nr. 438 hellgelb bemalt.
6. **Stockwerkeigentum** (Grundbuch Blatt 606)
155/1000 Miteigentum an den Liegenschaften Ebl. 562, Ebl. 563, Ebl. 570 mit Sonderrecht an der 6 1/2-Zimmerwohnung Nr. 6 im Ober- und Dachgeschoss des Gebäudes Welsikerstrasse 15, Vers.-Nr. 99, in den Aufteilungsplänen Nrn. 439 und 440 hellblau bemalt.
7. **Stockwerkeigentum** (Grundbuch Blatt 607)
80/1000 Miteigentum an den Liegenschaften Ebl. 562, Ebl. 563, Ebl. 570 mit Sonderrecht an der 5-Zimmerwohnung Nr. 7 im Erdgeschoss sowie dem Kellerabteil Nr. 7 im Untergeschoss des Gebäudes Welsikerstrasse 17, Vers.-Nr. 99, in den Aufteilungsplänen Nrn. 441 und 442 türkis bemalt.
8. **Stockwerkeigentum** (Grundbuch Blatt 608)
80/1000 Miteigentum an den Liegenschaften Ebl. 562, Ebl. 563, Ebl. 570 mit Sonderrecht an der 5-Zimmerwohnung Nr. 8 im Obergeschoss des Gebäudes Welsikerstrasse 17, Vers.-Nr. 99, in den Aufteilungsplänen Nrn. 441 und 443 pink bemalt.
9. **Stockwerkeigentum** (Grundbuch Blatt 609)
106/1000 Miteigentum an den Liegenschaften Ebl. 562, Ebl. 563, Ebl. 570 mit Sonderrecht an der 4 1/2-Zimmerwohnung Nr. 9 im Dach- und Estrichgeschoss sowie dem Kellerabteil Nr. 9 im Untergeschoss des Gebäudes Welsikerstrasse 17, Vers.-Nr. 99, in den Aufteilungsplänen Nrn. 441, 444 und 445 beige bemalt.
10. **Stockwerkeigentum** (Grundbuch Blatt 610)
13/1000 Miteigentum an den Liegenschaften Ebl. 562, Ebl. 563, Ebl. 570 mit Sonderrecht am Hobbyraum Nr. 10 im Untergeschoss des Hauses Zelgliweg 2, Vers.-Nr. 97, im Aufteilungsplan Nr. 446 gelb bemalt.

11. Stockwerkeigentum (Grundbuch Blatt 611)
100/1000 Miteigentum an den Liegenschaften Ebl. 562, Ebl. 563, Ebl. 570 mit Sonderrecht an der 4 1/2-Zimmerwohnung Nr. 11 im Erd- und Obergeschoss sowie dem Kellerabteil Nr. 11 im Untergeschoss des Gebäudes Zelgliweg 2, Vers.-Nr. 97, in den Aufteilungsplänen Nrn. 446, 447 und 448 violett bemalt.
12. Stockwerkeigentum (Grundbuch Blatt 612)
48/1000 Miteigentum an den Liegenschaften Ebl. 562, Ebl. 563, Ebl. 570 mit Sonderrecht an der 2 1/2-Zimmerwohnung Nr. 12 im Dach- und Estrichgeschoss sowie dem Kellerabteil Nr. 12 im Untergeschoss des Gebäudes Zelgliweg 2, Vers.-Nr. 97, in den Aufteilungsplänen Nrn. 446, 449 und 450 orange bemalt.
13. Stockwerkeigentum (Grundbuch Blatt 613)
109/1000 Miteigentum an den Liegenschaften Ebl. 562, Ebl. 563, Ebl. 570, mit Sonderrecht an der 5 1/2-Zimmerwohnung Nr. 13 im Erdgeschoss sowie dem Kellerabteil Nr. 13 im Untergeschoss des Gebäudes Zelgliweg 2, Vers.-Nr. 97, in den Aufteilungsplänen Nrn. 446 und 447 rosa bemalt.
14. Stockwerkeigentum (Grundbuch Blatt 614)
112/1000 Miteigentum an den Liegenschaften Ebl. 562, Ebl. 563, Ebl. 570 mit Sonderrecht an der 4 1/2-Zimmerwohnung Nr. 14 im Ober- und Dachgeschoss, dem Estrichabteil Nr. 14 im Estrichgeschoss sowie dem Kellerabteil Nr. 14 im Untergeschoss des Gebäudes Zelgliweg 2, Vers.-Nr. 97, in den Aufteilungsplänen Nrn. 446, 448, 449 und 450 hellgrau bemalt.
15. Stockwerkeigentum (Grundbuch Blatt 615)
77/1000 Miteigentum an den Liegenschaften Ebl. 562, Ebl. 563, Ebl. 570 mit Sonderrecht an der 3 1/2-Zimmerwohnung Nr. 15 im Ober- und Dachgeschoss, dem Estrichabteil Nr. 15 im Estrichgeschoss sowie dem Kellerabteil Nr. 15 im Untergeschoss des Gebäudes Zelgliweg 2, Vers.-Nr. 97, in den Aufteilungsplänen Nrn. 446, 448, 449 und 450 hellgrün bemalt.

3 Aenderung der Wertquote (Miteigentumsanteil)

Aenderungen an der Wertquote bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer. Gleiches gilt für die Aenderungen in der Zuteilung einzelner Räume zu Sonderrecht.

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

4 Sonderrecht

Das Sonderrecht umfasst die zur betreffenden Stockwerkeinheit gehörenden Räume und Einrichtungen. Lage und Grösse der Räume ergeben sich aus dem Aufteilungsplan. Gegenstand des Sonderrechtes sind insbesondere:

- die inneren Zwischenwände, soweit sie keine tragende Funktion haben,
- die Fussböden und deren Beläge (jedoch ohne Trittschallisolierung) sowie Deckenputz ausserhalb des Betons,
- die Verkleidung der Wände (auch der gemeinschaftlichen, im Sonderrecht stehenden Räume),
- die Türen (einschliesslich der Abschlusstüren gegen das Treppenhaus, jedoch nur auf der Innenseite),
- die eingebauten Schränke,
- die Küchen-, Bad- und Toiletteneinrichtungen
- die Leitungen, soweit sie nicht gemeinschaftlich benützt werden,
- die Fenster, soweit die Gestaltung nicht zur Fassade gehört.

5 Gemeinschaftliche Teile

Zu den gemeinschaftlichen Teilen gehören insbesondere:

- der Grund und Boden der Liegenschaft,
- die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind,
- Teile inklusive Terrassen, usw., welche die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes 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,
- Abstellräume, Waschküchen und Trockenräume, Oeltankraum, Heizungs- und Hauswartraum,

- Apparate und Gerätschaften für die Reinigung und den Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile,
- Heizungs- und Warmwasseranlagen

Gemeinschaftlich sind ferner die für die Instandhaltung und die Verwaltung der Liegenschaft gebildeten Rückstellungen und die durch den Verwalter gemachten Anschaffungen für Heizmaterial usw.

B. Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen

6 Grundsatz

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

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

Falls ein Stockwerkeigentümer die interne Aufteilung seiner Räume zu ändern wünscht, so hat er dies unter Beizug eines Architekten, nötigenfalls eines Ingenieurs zu tun. Er haftet den anderen Stockwerkeigentümern für alle sich aus den Arbeiten ergebenden Folgen. Änderungen an der Liegenschaft, die dem Stockwerkeigentümer die bisherige Art der Benutzung seiner Räume erschweren oder verunmöglichen, können nur mit seiner Zustimmung getroffen werden.

7 Beschränkungen des Nutzungsrechtes

Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Nutzung oder Veränderung der Räume seiner Stockwerkeinheit, wodurch gemeinschaftliche Bauteile beschädigt oder in ihrer 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:

- die Böden seiner Räume übermässig zu belasten,
- in seinen Räumen oder in gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft feuergefährliche oder explosive Stoffe unterzubringen,
- Feuchtigkeit und Nässe entstehen zu lassen, die sich auf die Liegenschaft oder Teile davon nachteilig auswirken können,

- den zur Stockwerkeinheit gehörenden Teilen durch die Art der Benutzung eine Erscheinung zu geben, die das gute Aussehen des Hauses beeinträchtigt,
 - ohne Zustimmung der anderen Stockwerkeigentümer Aufschriften, Reklamevorrichtungen und dergleichen an den zur Stockwerkeinheit gehörenden Räumen und Bauteilen anzubringen.
- Die Bestimmungen der Hausordnung bleiben vorbehalten.

8 Zweckbestimmung

Die Stockwerkeinheiten dürfen nicht zu Zwecken verwendet werden, die mit dem Begründungsakt in Widerspruch stehen. Die Stockwerkeinheiten sind in erster Linie zu Wohnzwecken, eventuell verbunden mit stillem Gewerbe, bestimmt. Eine Tätigkeit, welche Lärm oder Erschütterungen bewirkt oder sonstwie die übrigen Bewohner beeinträchtigt, ist auf jeden Fall verboten.

9 Pflicht zum Unterhalt der Stockwerkeinheit

- a) Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die Räume und Einrichtungen, die im Sonderrecht oder in seinem Alleinnutzungsrecht stehen, auf seine Kosten so zu unterhalten, wie dies nötig ist, damit das Gebäude ein gutes Aussehen bewahrt und in einwandfreiem Zustand bleibt.

Zu Lasten des einzelnen Stockwerkeigentümers gehen die Kosten für Unterhalt, Reparaturen und Ersatz nachstehender Gegenstände und Einrichtungen:

- die Gläser in Abschlusstüren zu einzelnen Stockwerkeinheiten
- die Fenstergläser
- die zu den Stockwerkeinheiten gehörenden Rolläden, Lamellen- und Sonnenstoren sowie die dazugehörenden Bedienungsvorrichtungen.

Sofern der Stockwerkeigentümer Unterhaltsarbeiten unterlässt, die im Interesse des Aussehens des ganzen Gebäudes geboten wären, so kann der Verwalter nach vorausgegangener 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 entscheidet.

- b) Unterhalt der ausschliesslich benutzten Teile: Kellerabteile, Garagenplätze, Gartensitzplätze, Balkone etc. müssen vom Benützer auf eigene Kosten unterhalten werden, als wäre dies Sonderrecht.

10 Zutrittsrecht zu den Wohnungen, Geschäftsräumen und Duldung von Arbeiten

Der Stockwerkeigentümer hat dem Verwalter und anderen Beauftragten der Gemeinschaft den Zutritt und den Aufenthalt in seinen Räumen zum Zwecke der Feststellung und Behebung von Schäden zu gestatten, soweit es sich um Schäden handelt, welche gemeinschaftliche Teile betreffen oder auf solche sich nachteilig auswirken könnte.

Gleiches gilt für die Vornahme von Erneuerungs- und Umbauarbeiten am Gebäude.

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

11 Verantwortlichkeit für die Bewohner der Stockwerkeinheit

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

12 Ueberlassung des Gebrauches an Dritte

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

13 Benutzung der Kellerräume

Kellerräume, die zugleich als Schutzraum für die Bewohner der Liegenschaft im Kriegsfall dienen, sind von deren Eigentümern zu Zivilschutzzwecken zur Verfügung zu stellen.

Die Kosten von Aenderungen oder Ergänzungen der bestehenden Einrichtungen, die durch gesetzliche oder behördliche Anordnung vorgenommen werden müssen, sowie nachgewiesene finanzielle Schäden des Eigentümers für teilweisen oder vollständigen Entzug der Räume, gehen zu Lasten der Gemeinschaft.

C. Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen

14 Benutzung im Allgemeinen

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

Nicht gestattet ist namentlich:

- irgendwelche Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen vorzunehmen,
- in gemeinschaftlichen Teilen, namentlich in Treppenhäusern und Hausgängen, die deren Benutzung beeinträchtigen, insbesondere den freien Durchgang behindern oder der guten Ordnung und dem Aussehen des Gebäudes nachteilig sein können,
- Namen- und Firmenschilder im Hauseingang oder anderswo ohne Zustimmung des Verwalters anzubringen. Dieser hat Grundsätze für Grösse, Ausführung und Anordnung solcher Anschriften aufzustellen.

15 Benutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen

In der Benutzung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen haben sich Stockwerkeigentümer und übrige Bewohner an die vom Verwalter aufgestellten besonderen Vorschriften zu halten und sich jeder übermässigen oder unnötigen Beanspruchung derselben zu enthalten.

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

16 Alleinnutzungsrechte

An den auf den Plänen schraffierten Gartenflächen und Balkonen bestehen ausschliessliche Benutzungsrechte, welche ohne Zustimmung der entsprechenden Stockwerkeigentümer weder aufgehoben noch abgeändert werden dürfen.

Im einzelnen stehen den jeweiligen Eigentümern der Stockwerkeinheiten folgende ausschliessliche Benutzungsrechte zu:

Stockwerkeinheit Nr.

5. dazugehörender Gartensitzplatz
(in den Aufteilungsplänen hellgelb schraffiert)
6. dazugehörende Balkone
(in den Aufteilungsplänen hellblau schraffiert)
7. dazugehörender Gartensitzplatz
(in den Aufteilungsplänen türkis schraffiert)
8. dazugehörender Balkon
(in den Aufteilungsplänen pink schraffiert)
9. dazugehörender Balkon
(in den Aufteilungsplänen beige schraffiert)
11. dazugehörender Balkon und Gartensitzplatz
(in den Aufteilungsplänen violett schraffiert)
12. dazugehörender Balkon
(in den Aufteilungsplänen orange schraffiert)
13. dazugehörender Gartensitzplatz
(in den Aufteilungsplänen rosa schraffiert)
14. dazugehörender Balkon
(in den Aufteilungsplänen hellgrau schraffiert)
15. dazugehörender Balkon
(in den Aufteilungsplänen hellgrün schraffiert)

17 Hausordnung

Nähere Vorschriften über die Benutzung der Stockwerkeinheiten und der gemeinschaftlichen Teile können in einer Hausordnung aufgestellt werden.

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

D. Kosten für die Verwaltung und den Unterhalt der gemeinschaftlich benutzten Teile

18 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:

- die Kosten für den laufenden Unterhalt (eingeschlossen Reinigung), Instandstellung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen,
- die Kosten des Betriebes der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen,
- Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungsfonds- und Umbauarbeiten,
- öffentlich-rechtliche Beiträge und Steuern, soweit sie den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegt sind,
- Prämien für die Versicherung des Gebäudes gegen Feuer- und Wasserschaden und für die Haftung als Werkeigentümer,
- die Kosten der Verwaltung, insbesondere die Entschädigung an den Verwalter,
- die Einlagen in den Erneuerungsfonds.

19 Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten

- a) Die gemeinschaftlichen Kosten werden gemäss dem Reglement der "Interessengemeinschaft Noterendörfli" aufgeteilt (siehe Anhang I). Soweit die Kosten ausschliesslich von Stockwerkeigentümern benutzte Anlagen betreffen, werden diese gemäss dem nachfolgenden Verteiler getragen. Wenn das Mass der Benutzung einzelner Einrichtungen aus Gründen, die nicht beim Stockwerkeigentümer liegen, eine dauernde und erhebliche Veränderung erfahren hat, kann eine andere Verteilung der Kosten verlangt werden.

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

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

- b) **Sonderfälle**
Kosten für gemeinschaftliche Teile und Anlagen, Einrichtungen, die nachweisbar von einem oder mehreren Stockwerkeigentümern verursacht wurden, sind durch diesen oder diese allein zu tragen.

Verteiler für die gemeinschaftlichen Kosten
(Soweit nicht schon durch IGN geregelt)

Ebl. 562, Kat.Nr. 2290

Stockwerkeinheit	Nr. 1	1/3
Stockwerkeinheit	Nr. 2	1/3
Stockwerkeinheit	Nr. 3	<u>1/3</u>
Total		3/3 ===

Ebl. 570, Kat.Nr. 2296

Stockwerkeinheit	Nr. 4	90/1000
Stockwerkeinheit	Nr. 5	320/1000
Stockwerkeinheit	Nr. 6	<u>590/1000</u>
Total		1000/1000 =====

Stockwerkeinheit	Nr. 7	301/1000
Stockwerkeinheit	Nr. 8	301/1000
Stockwerkeinheit	Nr. 9	<u>398/1000</u>
Total		1000/1000 =====

Ebl. 563, Kat.Nr. 2314

Stockwerkeinheit	Nr. 10	28/1000
Stockwerkeinheit	Nr. 11	218/1000
Stockwerkeinheit	Nr. 12	105/1000
Stockwerkeinheit	Nr. 13	238/1000
Stockwerkeinheit	Nr. 14	244/1000
Stockwerkeinheit	Nr. 15	<u>167/1000</u>
Total		1000/1000 =====

20 Erneuerungsfonds

Zur teilweisen Bestreitung der alle Stockwerkeigentümer betreffenden Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten, sofern diese Anlagen betreffen, welche nicht gemeinsam mit den übrigen IGN-Mitgliedern benutzt werden, wird ein Erneuerungsfond für die Liegenschaften: 1. Garagengebäude, 2. Zelgliweg 2, 3. Welsikerstr. 13/15, 4. Welsikerstr. 17, getrennt gebildet. Dieser wird durch jährliche Beiträge geüfnet, deren Höhe durch Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung festgesetzt wird. Sie sollen in der Regel insgesamt $\frac{1}{2}$ % des Assekuranzwertes nicht übersteigen.

Der Erneuerungsfonds braucht nicht mehr geüfnet zu werden, wenn er die Höhe von 3 % des Assekuranzwertes erreicht hat. Solange der Fonds die Höhe von 1 % des Assekuranzwertes nicht übersteigt, sollen ihm keine Unterhalts- und Instandstellungskosten belastet werden. Aufwendungen zu Lasten des Erneuerungsfonds bedürfen eines Beschlusses der Versammlung der Stockwerkeigentümer. Vorbehalten bleibt die Bestreitung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten, für deren Bezahlung dem Verwalter andere Mittel nicht zur Verfügung stehen.

Dem Stockwerkeigentümer steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteiles am Erneuerungsfonds zu.

21 Einzug der Finanzierungsbeiträge

An Finanzierungsbeiträge werden durch die Stockwerkeigentümer entrichtet:

- Zahlungen an die gemeinschaftlichen Kosten gemäss Budget,
- Zahlungen zur Aeufnung des Erneuerungsfonds,
- Zahlungen für Heizung und Warmwasser direkt an IGN-Verwaltung gemäss IGN-Reglement

Der Verwalter besorgt das Inkasso der Finanzierungsbeiträge monatlich oder vierteljährlich, entsprechend dem Beschluss der Stockwerkeigentümer. Die Abrechnung über die Anteile an geleisteten Vorschüssen erfolgen am Ende des Kalenderjahres. Auch beim Verkauf eines Stockwerkanteiles während des Jahres erstellt der Verwalter für das Kalenderjahr nur eine Abrechnung.

Schuldner der nicht durch die Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Stockwerkeigentümer am Jahresende. Die Abrechnung auf den Stichtag ist zwischen dem Verkäufer und Käufer direkt vorzunehmen.

22 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 Betragsforderungen 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 am Bezug der Heizung und Warmwasser sowie für Ansprüche aus Ersatzvornahme.

E. Unterhalt, Umbau und Erneuerung der Gebäude

23 Versicherung der Gebäude

Die Versicherung der ganzen Gebäude gegen Feuer- und Wasserschäden sowie für die Haftpflicht des Werkeigentümers ist eine gemeinschaftliche Angelegenheit der Stockwerkeigentümer. Ein Stockwerkeigentümer, der seine Räume mit ausserordentlichen Aufwendungen baulich ausstattet, 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.

24 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 lassen. Im Rahmen seiner Zuständigkeit werden die Arbeiten vom Verwalter angeordnet.

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

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

In allen Fällen tragen die Stockwerkeigentümer die sich daraus ergebenden Kosten nach Massgabe ihrer Anteile.

25 Nützliche Aenderungen an den Liegenschaften

Aenderungen an den Liegenschaften, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder der 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 Aenderung von einem Stockwerkeigentümer Aufwendungen, die ihm nicht zumutbar sind, weil sie beispielsweise in einem Missverhältnis zum Wert seiner Stockwerkeinheit 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.

26 Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen

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

Sofern für einen nicht zustimmenden Stockwerkeigentümer nur eine vorübergehende Beeinträchtigung entsteht und die übrigen Stockwerkeigentümer ihm Ersatz leisten und seinen Kostenanteil übernehmen, können solche Arbeiten auch gegen seinen Willen ausgeführt werden, wenn die Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich auch die Mehrheit aller Anteile vertritt, dies beschliesst.

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

27 Zerstörung der Gebäude

Werden die Gebäude zu mehr als der Hälfte ihres 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 im Falle des Wiederaufbaus abwenden.

Für den Beschluss über den Wiederaufbau sind die Bestimmungen über die nützliche Aenderungen an der Liegenschaft anwendbar.

F. Verwaltung

28 Träger der Verwaltung

Träger der Verwaltung sind die Versammlung der Stockwerkeigentümer sowie der Verwalter. Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, der "Interessengemeinschaft Noterendörfli" beizutreten. Gemäss dem Reglement der IGN steht ihm (pro Wohneinheit) eine Stimme in der Versammlung der IGN zu.

29 Zuständigkeit

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

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:

- Wahl und Abberufung des Verwalters sowie dessen Beaufsichtigung,
- Genehmigung der Jahresrechnung und der Verteilung der Kosten unter die Stockwerkeigentümer,
- Festsetzung der Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds,
- Genehmigung des Voranschlages und Festsetzung der von den Stockwerkeigentümern auf die Kostenanteile zu leistenden Finanzierungsbeiträge,
- Entlastung des Verwalters,
- Ermächtigung des Verwalters zur Führung von Prozessen,
- Erlass von Vorschriften im Rahmen der Hausordnung über die Benützung der gemeinschaftlichen Teile,
- Genehmigung der abzuschliessenden Versicherungsverträge.

30 Einberufung und Leitung der Versammlung

Die Versammlung wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens 30 Tagen mit Abgabe der zu behandelnden Gegenstände schriftlich einberufen.

Die Jahresrechnung sowie Anträge betreffend die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten sind dem Stockwerkeigentümer spätestens mit der Einberufung zur Versammlung zuzustellen. Die ordentliche Jahresversammlung soll spätestens drei Monate nach Abschluss des Geschäftsjahres stattfinden.

31 Beschlussfähigkeit

Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn fünf Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilberechtigt sind, mindestens aber deren zwei, anwesend oder vertreten sind.

Für den Fall der ungenügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 10 Tagen nach der ersten stattfinden darf. Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn der dritte Teil aller Stockwerkeigentümer, mindestens aber deren zwei, anwesend oder vertreten sind.

32 Ausübung des Stimmrechtes

Mehrere Personen, denen eine Stockwerkeinheit gemeinschaftlich zusteht, haben nur eine Stimme, die sie durch einen von ihnen zu bezeichnenden Vertreter abzugeben haben. Steht einem Stockwerkeigentümer mehr als eine Stockwerkeinheit zu, so kann er die Rechte für jede Stockwerkeinheit 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 wohnenden Zustellungsbevollmächtigten bezeichnen.

33 Stimmrecht bei Nutzniessung

Der Nutzniesser einer Stockwerkeinheit hat sich mit dem Eigentümer über die Ausübung des Stimmrechtes zu verständigen. Soweit eine Vereinbarung nicht nachgewiesen 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.

34 Beschlussfassung im Allgemeinen

Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der stimmenden Stockwerkeigentümer, soweit nicht im Reglement oder im Gesetz etwas anderes vorgeschrieben ist. Bei Stimmgleichheit entscheidet die Mehrheit nach Wertquoten.

Sofern die unterlegene Minderheit zu mehr als der Hälfte anteilsberechtig ist, steht ihr ein Vetorecht zu. In einem solchen Fall wird der Stichtscheid bei Notwendigkeit einer Beschlussfassung durch den Verwalter betroffen.

35 Qualifiziertes Mehr

Der Zustimmung der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtig sind, bedürfen

- die Anordnung von Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Sache bezwecken.

Der Zustimmung von zwei Dritteln der Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als zwei Dritteln anteilsberechtig sind, bedarf die Abänderung dieses Reglementes.

36 Einstimmigkeit

Der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bedürfen

- Beschlüsse über die Abänderung des Reglementes, soweit sich dieses bezieht auf:
 - die Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen und die Verbindlichkeit von Beschlüssen der Versammlung der Stockwerkeigentümer,
 - die Umschreibung der im Sonderrecht stehenden Teile des Gebäudes sowie die sich im alleinigen Nutzungsrecht eines Stockwerkeigentümers befindenden Teile des Gebäudes oder Bodens,
 - die Zweckbestimmung der Stockwerkeinheiten,
 - die Abänderung der Bestimmungen über den Ausschluss eines Stockwerkeigentümers;
- Beschlüsse über Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung der Sache oder der Bequemlichkeit dienen (vorbehalten bleibt § 27)
- Der Beschluss über die Aufhebung des Stockwerkeigentums (§ 48).

37 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, unter vorheriger oder spätestens gleichzeitiger Meldung an den Verwalter.

38 Der Ausschuss der Stockwerkeigentümer

1. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer kann aus ihrem Kreise jeweils auf die Dauer eines Jahres einen Ausschuss von zwei oder mehr Personen bezeichnen. Dieser konstituiert sich selbst.
2. Dem Ausschuss stehen folgende Aufgaben zu:
 - a) Beratung des Verwalters
 - b) Ueberprüfung 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.

39 Verwalter / Wahl und Abberufung

Der Verwalter wird von der Versammlung der Stockwerkeigentümer jeweils für die Dauer eines Jahres gewählt. Er kann aus dem Kreis der Stockwerkeigentümer stammen. Falls dies nicht möglich ist, kann ein Dritter damit beauftragt werden.

Der Verwalter soll über die erforderlichen Fähigkeiten und Erfahrungen für die Erfüllung der ihm obliegenden Aufgaben verfügen. Wählbar ist auch eine juristische Person. Kommt die Bestellung des Verwalters durch die Versammlung nicht zustande, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Ernennung durch den Richter verlangen.

Das gleiche Recht steht auch Pfandgläubigern und anderen Personen zu die ein berechtigtes Interesse haben.

Der Verwalter kann nur bei Vorliegen wichtiger Gründe vorzeitig abberufen werden. Liegen die wichtigen Gründe nicht bei ihm selbst, so bleiben ihm Schadenersatzansprüche jeder Art vorbehalten.

Lehnt die Versammlung der Stockwerkeigentümer die Abberufung des Verwalters trotz Vorliegen wichtiger Gründe ab, so kann jeder Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist die richterliche Abberufung verlangen.

40 Aufgaben und Befugnisse im Allgemeinen

Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung der Stockwerkeigentümer, soweit diese ausschliesslich die Stockwerkeigentümerschaft betreffen und nicht schon durch den Verwalter der IGN wahrgenommen werden. Er tut dies nach den Vorschriften des Gesetzes und des Reglementes und unter Beachtung der Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer.

Der spezielle Aufgabenkreis des Verwalters ist im Verwaltungsvertrag festgelegt.

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

42 Rekurs gegen Verfügung des Verwalters

Gegen selbständige Verfügungen des Verwalters kann der betroffene Stockwerkeigentümer innert 14 Tagen an die Versammlung der Stockwerkeigentümer Rekurs erheben. Die Versammlung entscheidet über den Rekurs, vorbehalten bleibt der Weiterzug an den ordentlichen Richter.

G. Aenderungen im Bestand der Stockwerkeigentümer und Aufhebung des Stockwerkeigentums

43 Veräusserung und Belastung

Das Stockwerkeigentum ist veräusserlich und vererblich. Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, seine Stockwerkeinheit beliebig zu belasten.

44 Rechtsstellung des Erwerbers

Die von den Stockwerkeigentümern vereinbarte oder beschlossene Verwaltungs- und Nutzungsordnung (Begründungsakt, Reglement, Verwaltungsvertrag, 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 einer Stockwerkeinheit (z.B. Pfandgläubiger) ohne weiteres verbindlich.

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

Der Verwalter ist verpflichtet, den künftigen Erwerber einer Stockwerkeinheit oder eines dinglichen Rechtes daran auf Veranlassung des bisherigen Eigentümers über die bestehende Verwaltungs- und Nutzungsordnung umfassend und vollständig zu unterrichten.

Der Erwerber einer Stockwerkeinheit hat vom Eigentumsübergang dem Verwalter ohne Verzug Kenntnis zu geben.

45 Ausschluss eines Stockwerkeigentümers

Ein Stockwerkeigentümer kann aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn er durch sein eigenes Verhalten oder durch das Betragen von Personen, denen er den Gebrauch der Sache überlassen oder für die er einzustehen hat, seine Verpflichtungen gegenüber allen oder 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 seine Stockwerkeinheit nicht innert der vereinbarten oder vom Richter angesetzten Frist veräussert, so wird sie nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken versteigert. Der Antrag auf Versteigerung kann vom Verwalter gestellt werden.

46 Ausschluss von anderen Berechtigten

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

47 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.

H. Verschiedenes

48 Anmerkung des Reglementes

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

49 Abänderung des Reglementes

Dieses Reglement kann jederzeit durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer abgeändert werden.

Hiezu benötigt es zwei Drittel der Stockwerkeigentümer, die zugleich mehr als zwei Drittel anteilsberechtigigt sind (§ 36).

Vorbehalten bleibt die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer, wo diese vorgeschrieben ist (§ 37).

50 Gerichtsstand und Domizilklausel

Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstand am Ort der Liegenschaft, und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Ausland ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen. Sie erwählen den Betreibungsort 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. Diese Bestimmung hat keine realobligatorische Wirkung. Es ist deshalb im Falle der Handänderung einer Stockwerkeinheit im Kaufvertrag eine schriftliche Erklärung des Rechtsnachfolgers nötig, damit sie für diesen rechtlich verbindlich ist.

51 Verweis auf gesetzliche Bestimmungen

Soweit dieses Reglement nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über das Stockwerkeigentum (Art. 721 a ff) und über das einfache Miteigentum (Art. 647 ff). Auf die Versammlung der Stockwerkeigentümer und den Ausschuss finden ergänzend die Vorschriften über die Organe des Vereins (Art. 64 ff) Anwendung.

A N H A N G I

Auszug aus dem Reglement der Interessengemeinschaft Noterendörfli (IGN)

D. Finanzielles

1. Kostenaufteilung

Die Kosten für den Unterhalt sowie die Reinigung der gemeinschaftlich benutzten Anlagen werden von den Eigentümern wie folgt getragen:

- 1.1 Ver- und Entsorgungsleitungen
1/20 pro Wohneinheit bzw. gemäss SP 427
- 1.2 Autoabstellplätze in der unterirdischen Autoabstellhalle inkl. Autowaschplatz und Garagezufahrt
1/17 pro Berechtigten
- 1.3 Parkplätze Kat. Nr. 2269
1/10 pro Berechtigten bzw. gemäss Nutzungsordnung
- 1.4 Parkplätze Kat. Nr. 2295, 2296 und 2003
1/16 pro Berechtigten
- 1.5 Fusswege und Elektrizität zur Beleuchtung derselben
1/20 pro Wohneinheit
- 1.6 Heiz- und Oeltankanlage exkl. Energiekosten, Antennenanlage und Kinderspielplatz
1/20 pro Wohneinheit
- 1.7 Abstellplatz für Kehricht-Container
1/20 pro Wohneinheit
- 1.8 Heizkosten/Warmwasser
Energiekosten für Heizung und Warmwasser nach Verbrauch gemäss Energiezähler "Wicos" und Stromzähler
- 1.9 Versicherungsprämien
Im Verhältnis der Nutzung
- 1.10 Verwaltungskosten
1/20 pro Wohneinheit
- 1.11 Uebrige Kosten, die sinngemäss die gemeinschaftlich benutzten Anlagen betreffen, werden im Verhältnis der Nutzung getragen.

2. Finanzierung

2.1 Die einzelnen Eigentümer leisten halbjährliche Akontozahlungen zur Deckung der Kosten auf das Konto der Interessengemeinschaft.

2.2 Zur Bestreitung von Neu- und Ersatzbeschaffungen werden folgende Erneuerungsfonds eingerichtet:

- Parkplätze Kat. Nr. 2269
- Parkplätze und Gargen Kat. Nr. 2295, 2296 und 2003
- Uebrige gemeinschaftlich genutzte Anlagen

Diese werden durch jährliche Beiträge der Eigentümer im Verhältnis zu den Wohneinheiten geäufnet. Die jeweiligen Eigentümer beschliessen die jährlich zu leistenden Beiträge.

2.3 Sollten die halbjährlichen Akontozahlungen oder der Erneuerungsfonds nicht ausreichen die notwendigen Ausgaben zu finanzieren, kann ein ausserordentlicher Beitrag erhoben werden. Der Anteil pro Wohneinheit richtet sich nach Art der Ausgaben.

2.4 Ein allfälliger Ueberschuss wird auf neue Rechnung vorgefragt. Ein Verlust ist durch die Eigentümer im Verhältnis der Wohneinheiten innert Monatsfrist nach Genehmigung der Rechnung auszugleichen.

3. Buchführung

3.1 Der Kassier eröffnet ein Bankkonto, das er für die Interessengemeinschaft verwaltet. Er und ein Mitglied des Ausschusses führen Einzelunterschrift.

3.2 Der Kassier führt eine den Gegebenheiten angepasste Buchführung. Für jeden Eigentümer ist ein Konto zu führen.

3.3 Per Jahresende hat der Kassier eine detaillierte Abrechnung sowie ein Budget für das Folgejahr zuhanden der Interessengemeinschaft zu erstellen.

3.4 Der Revisor hat der Eigentümerversammlung über die vom Kassier vorgelegte Rechnung einen schriftlichen Bericht zu erstellen, worin er die Abnahme der Rechnung, mit oder ohne Vorbehalt, oder deren Rückweisung an den Kassier zu beantragen hat.