

# REGLEMENT DER STOCKWERKEIGENTUEMER-GEMEINSCHAFT SÜDBAHNSTRASSE 5 IN 5212 HAUSEN AG

(GB Hausen Nr. 2488, Plan 36)

Seite:

## Inhaltsverzeichnis:

<b>A.</b>	<b>Beschrieb und Aufteilung des Eigentums</b>	
Art. 1	Gegenstand des Stockwerkeigentums	3
Art. 2	Aufteilung der Liegenschaft	3
<b>B.</b>	<b>Benützungs- und Verwaltungsordnung</b>	
	<b>I. BENUETZUNG</b>	
Art. 3	Benützungsfreiheit	5
Art. 4	Schranken der Benützung	5
Art. 5	Haftung der Benützer	5
Art. 6	Sorgfaltspflicht	5
Art. 7	Benützung gemeinschaftlicher Bauteile	6
Art. 8	Hausordnung	6
	<b>II. UNTERHALT</b>	
Art. 9	Reinigung gemeinschaftlicher Räumlichkeiten	6
Art. 10	Unterhalt der eigenen Räumlichkeiten	6
Art. 11	Zutrittsrecht	6
Art. 12	Vornahme von Reparaturen	6
Art. 13	Abwendung von Gefahren	7
	<b>III. VERTEILUNG DER KOSTEN</b>	
Art. 14	Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten	7
Art. 15	Ausserordentlicher Verbrauch	7
Art. 16	Versicherung des Gebäudes	8
Art. 17	Erneuerungsfonds	8
Art. 18	Budget	8
Art. 19	Jahresabschluss	8

#### IV. VERWALTUNGSORDNUNG

Art. 20	Träger der Verwaltung	9
Art. 21	Stockwerkeigentümersversammlung	9
Art. 22	Einberufung und Leitung	9
Art. 23	Stimmrecht	9/10
Art. 24	Beschlussfähigkeit	10
Art. 25	Nötige Mehrheit bei Beschlüssen	10
Art. 26	Delegation der Stockwerkeigentümer	10
Art. 27	Verwaltung	10

#### V. VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN

Art. 28	Sanktionen gegen Stockwerkeigentümer	11
Art. 29	Verweis auf gesetzliche Bestimmungen	11

#### C. BESONDERE NUTZUNGSORDNUNG

Art. 30	Garagenplätze in der Tiefgarage	11
Art. 31	Luftschuttkeller	11
Art. 32	Gemeinschaftliche Anlagen, Wege und Spielplätze	12
Art. 33	Kostenregelung zwischen den drei Gemeinschaften Südbahnstrasse 8, 13 und 5	12
Art. 34	Anmerkung im Grundbuch	12

## A. BESCHRIEB UND AUFTEILUNG DES EIGENTUMS

---

### Art. 1 Gegenstand des Stockwerkeigentums

Die Liegenschaft GB Hausen Nr. 2488, Plan 36, ist gemäss Art. 712 a ff. ZGB zu Stockwerkeigentum ausgestaltet.

Jede Stockwerkeinheit bildet einen Miteigentumsanteil, mit dem das Sonderrecht verbunden ist, bestimmte Teile des Gebäudes ausschliesslich zu benützen und innen auszubauen.

### Art. 2 Aufteilung der Liegenschaft

#### 2.1 Sonderrecht

Die Liegenschaft ist gemäss Eintrag im Grundbuch in folgende acht Stockwerkeinheiten aufgeteilt, für welche je ein besonderes Grundbuchblatt besteht:

<u>Geschoss:</u>	<u>Bezeichnung der Stockwerkeinheit:</u>	<u>Zweck:</u>	<u>Fläche m2:</u>	<u>Wertquote:</u>
Erdgeschoss	<b>5.1</b> (2488.1)	4 ½-Zimmer-Wohnung	119	165/1000
	<b>5.2</b> (2488.2)	4 ½-Zimmer-Wohnung	119	165/1000
1. Obergeschoss	<b>5.3</b> (2488.3)	4 ½-Zimmer-Wohnung	119	156/1000
	<b>5.4</b> (2488.4)	4 ½-Zimmer-Wohnung	119	156/1000
2. Obergeschoss	<b>5.5</b> (2488.5)	4 ½-Zimmer-Wohnung	119	170/1000
	<b>5.6</b> (2488.6)	4 ½-Zimmer-Wohnung	119	170/1000
Untergeschoss	<b>5.7</b> (2488.7)	Disponibel / Keller 5.7	47,7	11/1000
	<b>5.8</b> (2488.8)	Disponibler Raum 5.8	19,4	7/1000
<b>Total</b>				<b>1000/1000</b>

Die einzelnen Stockwerkeinheiten sind in den Aufteilungsplänen mit Farbe individuell bezeichnet.

Das Sonderrecht umfasst die zur betreffenden Stockwerkeinheit gehörenden Räume und Einrichtungen. Gegenstand des Sonderrechts sind insbesondere:

- die inneren Zwischenwände, soweit sie keine tragende Funktion haben;
- die Fussböden und Decken (ohne rohe Betondecke, Unterlagsböden und Isolationen);
- die innere Verkleidung der Wände, welche die Stockwerkeinheiten umschliessen;
- die inneren Teile der Fenster und Türen, die Sonnen- und Lamellenstoren;
- die Küchen-, Bad- und Toiletteneinrichtungen, Einbauschränke;
- die Leitungen ab Abzweigung von der gemeinschaftlichen Leitung.

## 2.2 Reglementarische Zuweisungen zur ausschliesslichen Benützung

Die in den Begründungsplänen in der jeweiligen Farbe der Stockwerkeinheit schraffierten Landabschnitte und Raumeinheiten, die zudem mit der Nummer der zugehörigen Stockwerkeinheit gekennzeichnet sind, stehen im ausschliesslichen Benützungsrecht der bezeichneten Stockwerkeinheit. Es sind dies insbesondere:

### a) Im Erdgeschoss:

- Die den Erdgeschoss-Einheiten 5.1 und 5.2 zur ausschliesslichen Benützung zugewiesenen Anteile an den Landflächen.

### b) Im 1. Obergeschoss:

- Der den Wohnungen 5.3 und 5.4 zur ausschliesslichen Benützung zugewiesenen Balkone.

### c) Im 2. Obergeschoss:

- Der den Wohnungen 5.5 und 5.6 zur ausschliesslichen Benützung zugewiesenen Balkone.

## 2.3 Gemeinschaftliche Teile

Gemeinschaftliche Teile sind insbesondere die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes von Bedeutung sind sowie alle Teile, welche die äussere Gestalt des Gebäudes bestimmen, so z.B. Fassaden, Balkonbrüstungen, Dach usw., sowie der Boden und die gemeinsamen Umgebungsanlagen, soweit sie nicht zu reglementarischer Sondernutzung zugewiesen sind. Folgende Räume und Anlagen gelten ausdrücklich als Gemeinschaftsräume für alle Stockwerkeinheiten:

- **Erschliessungsanlagen (Vorplätze, Treppenanlagen, Lift)**
- **Veloräume**
- **Haustechnik**
- **Abstellräume**
- **Stewi-Platz**
- **Spielplatz**

## **B. BENUETZUNGS- UND VERWALTUNGSORDNUNG**

---

### **I. BENUETZUNG**

#### **Art. 3 Benützungsfreiheit**

In der Verwaltung, Benützung und baulichen Ausgestaltung der eigenen Räume ist der Stockwerkeigentümer frei, soweit dies mit den gleichen Rechten jedes andern Stockwerkeigentümers und den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist oder dieses Reglement keine Einschränkungen enthält. Innerhalb seiner 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 Aussehen des Gebäudes nicht berührt werden.

#### **Art. 4 Schranken der Benützung**

Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Art der Benützung oder baulichen Veränderung, womit die gemeinschaftlichen Bauteile beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden, der Wert oder das gute Aussehen des Hauses eine Einbusse erleidet oder andere Wohnungseigentümer durch übermässige Einwirkung belästigt oder geschädigt würden.

Im Besonderen ist ihm untersagt:

- a) die Böden seiner Räume übermässig zu belasten;
- b) in seinen Räumen oder in gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft feuergefährliche, übelriechende oder explosive Stoffe unterzubringen;
- c) Feuchtigkeit und Nässe entstehen zu lassen, welche sich auf andere Bauteile nachteilig auswirken.

Die Bestimmungen der Hausordnung bleiben vorbehalten.

In den Wohnungen und Nebenräumen des Hauses darf keine gewerbliche oder private Tätigkeit ausgeübt werden, von welcher lästige oder schädliche Auswirkungen auf die Räume anderer Wohnungseigentümer ausgehen oder die den guten Ruf des Hauses beeinträchtigen könnten.

#### **Art. 5 Haftung der Benützer**

Jeder Stockwerkeigentümer hat dafür zu sorgen, dass die Vorschriften des Begründungsakts und dieses Reglements auch von seinen Familienangehörigen, Angestellten und allen sonstigen Personen beachtet werden, denen er die Benützung der Räume gestattet. Er haftet für alle von solchen Personen verursachten Schäden.

#### **Art. 6 Sorgfaltspflicht**

In der Benützung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen in der Benützung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen hat jeder Wohnungseigentümer die dafür aufgestellten besonderen Gebrauchsanweisungen zu beachten, sich jeder übermässigen oder unnötigen Beanspruchung zu enthalten und im Gebrauch Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen.

### **Art. 7 Benützung gemeinschaftlicher Bauteile**

Die Eigentümerversammlung ist befugt, Benützungsordnungen für die Benützung und den Gebrauch der verschiedenen gemeinsamen Räume und technischen Einrichtungen zu erlassen.

### **Art. 8 Hausordnung**

Die Einzelheiten für die Benützung und Reinigung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft und der technischen Einrichtungen werden in einer Hausordnung geregelt, die von der Eigentümerversammlung in gleicher Weise wie Änderungen dieses Reglements beschlossen wird.

Die Hausordnung ist für alle Stockwerkeigentümer und Bewohner des Hauses verbindlich.

Die Verwaltung ist befugt, mit derselben Wirkung für einzelne Anlagen und technische Einrichtungen erstmals die erforderlichen Regelungen zu treffen.

## **II. UNTERHALT**

### **Art. 9 Reinigung gemeinschaftlicher Räumlichkeiten**

Die Reinigung der in gemeinschaftlicher Benützung stehenden Räume wird durch den Hauswart besorgt. Die Verwaltung hat die nötigen Massnahmen zu treffen.

### **Art. 10 Unterhalt der eigenen Räumlichkeiten**

Jeder Stockwerkeigentümer hat seine Räume so zu unterhalten, wie es zur Erhaltung des Gebäudes in einwandfreiem Zustand und gutem Aussehen erforderlich ist.

### **Art. 11 Zutrittsrecht**

Der Stockwerkeigentümer hat der Verwaltung und anderen Beauftragten der Gemeinschaft Zutritt und Aufenthalt in seinen Räumen zum Zweck der Feststellung und Behebung von Schäden oder für Erneuerungs- und Umbauarbeiten am Gebäude zu gestatten. Ausser in dringenden Fällen soll der Besuch rechtzeitig vorher angezeigt werden.

### **Art. 12 Vornahme von Reparaturen**

Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, in seinen Räumen die Vornahme der nötigen und der von der Eigentümerversammlung beschlossenen nützlichen Reparaturen und sonstigen Arbeiten an Bauteilen und technischen Einrichtungen zu dulden, ohne deswegen auf eine Entschädigung Anrecht zu haben. Ausser in Notfällen sind diese Arbeiten rechtzeitig vorher anzukündigen und es ist bei ihrer Festsetzung und Ausführung auf die Interessen der einzelnen Eigentümer Rücksicht zu nehmen.

### **Art. 13 Abwendung von Gefahren**

Hat ein Stockwerkeigentümer von Gefahren Kenntnis, welche dem Grundstück, den Bauten darauf oder Einrichtungen darin drohen, so hat er sofort nach Vorkehrung des Unaufschiebbaren der Verwaltung bzw. den übrigen Stockwerkeigentümern Mitteilung zu machen.

Jeder Stockwerkeigentümer ist berechtigt, von sich aus auf Kosten aller Miteigentümer die Massnahmen zu ergreifen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren.

## **III. VERTEILUNG DER KOSTEN**

### **Art. 14 Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten**

Jeder Stockwerkeigentümer hat an die Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums und an die Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung Beiträge nach Massgabe seiner Wertquote (Art. 2) zu leisten.

An die Kosten sind vierteljährlich im voraus, beginnend am 1. Oktober 2004, Akontozahlungen auf das durch die Verwaltung bestimmte Konto zu leisten.

Gemeinschaftliche Kosten sind namentlich:

1. Die Auslagen für den laufenden Unterhalt, für Reparaturen und Erneuerungen der gemeinschaftlichen Teile des Grundstücks und der Gebäude (inkl. Balkone) sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen.
2. Die Kosten der Verwaltungstätigkeit einschliesslich der Entschädigung des Verwalters.
3. Die den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegten öffentlich-rechtlichen Abgaben und Steuern.
4. Die Kosten für die Reinigung der gemeinsamen Anlagen und für die Hauswartung.
5. Die Kosten für Strom- und Wasserverbrauch in den gemeinsamen Räumen und Anlagen.
6. Die Kosten für den Betrieb und Unterhalt der Liftanlage.

Die Gebühren für Radio- und Fernsehsignale sowie die Reinigungskosten für allfällige Cheminée und Cheminéeöfen werden von den Eigentümern direkt bezahlt.

Die Betriebs-, Unterhalts- und Reinigungskosten der separaten Heizanlagen (Gastherme pro Wohnung) werden von den Eigentümern direkt bezahlt.

### **Art. 15 Ausserordentlicher Verbrauch**

Wird in den Räumen oder bei einem zugeteilten Benützungsrecht eines Eigentümers ein ausserordentlicher Strom-, Wärme- oder Wasserverbrauch festgestellt, der durch einen zusätzlichen / nachträglichen Ausbau begründet ist, ist die Verwaltung berechtigt, den nachgewiesenen Mehrverbrauch zugunsten der Verwaltungsrechnung separat abzurechnen.

## **Art. 16      Versicherung des Gebäudes**

Die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer- und Wasserschäden sowie die Haftpflichtversicherung des Werkeigentümers sind Bestandteile der von den Stockwerkeigentümern gemeinsam zu tragenden Unkosten.

Stockwerkeigentümer, die in ihren Räumen überdurchschnittlich teure Einbauten oder technische Einrichtungen anbringen, haben dafür auf eigene Rechnung eine Zusatzversicherung abzuschliessen, resp. dieser Anteil der Gebäudeversicherung wird separat in Rechnung gestellt.

## **Art. 17      Erneuerungsfonds**

Die Gemeinschaft ist verpflichtet, einen Fonds zu äufnen, aus dem die Reparaturen und baulichen Veränderungen gemäss diesem Reglement bezahlt werden.

Der Fonds soll eine Höhe von 5% (fünf Prozent) des jeweiligen Assekuranzwertes des Gebäudes nicht übersteigen. Der Fonds wird auf den Namen der Gemeinschaft errichtet. Die Eigentümerversammlung beschliesst über Art und Ort der Anlage. Zeichnungsberechtigt sind die Verwaltung oder deren Vertretung.

Der Fonds wird gespiesen durch jährliche Beiträge in der Höhe von 3‰ (drei Promille) des erwähnten Assekuranzwertes, frühestens ab 1. Januar 2007. Die Aufteilung unter den Stockwerkeigentümern richtet sich nach den einzelnen Wertquoten.

Bei Verkauf eines Stockwerkanteiles hat der Verkäufer keinen Anspruch auf Rückerstattung seiner Einlagen in den Erneuerungsfonds.

## **Art. 18      Budget**

Die Verwaltung hat, basierend auf der Jahresabrechnung, einen Voranschlag aufzustellen und der Eigentümerversammlung zur Genehmigung zu unterbreiten. Mit dem Voranschlag ist auch eine provisorische Verteilungsliste der Kosten aufzustellen, welche für die während des Jahres vierteljährlich im voraus zu leistenden Akontozahlungen der Stockwerkeigentümer massgebend ist.

## **Art. 19      Jahresabschluss**

Innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Rechnungsjahres, das jeweils am 31. Dezember abgeschlossen wird, hat die Verwaltung einen genauen Abschluss für die allgemeinen und für die Sonderrechnungen der Gemeinschaft zu erstellen und der Eigentümerversammlung zur Genehmigung vorzulegen. Damit ist eine definitive Verteilungsliste zu verbinden, aus welcher ersichtlich ist, welche Zahlungen die einzelnen Eigentümer für das abgelaufene Rechnungsjahr noch zu leisten haben bzw. welche Rückvergütungen sie erhalten.

Nachzahlungen werden sofort nach Genehmigung der Rechnung durch die Eigentümerversammlung fällig. Guthaben werden, sofern nicht ausdrücklich vereinbart, auf die neue Rechnung vorgetragen.

#### **IV. VERWALTUNGSORDNUNG**

##### **Art. 20 Träger der Verwaltung**

Träger der Verwaltung sind

- die Versammlung der Stockwerkeigentümer
- die Delegation der Stockwerkeigentümer
- die Verwaltung

##### **Art. 21 Stockwerkeigentümerversammlung**

Oberstes Organ der Stockwerkeigentümergeinschaft ist die Stockwerkeigentümerversammlung.

Ihr steht die Befugnis zum Entscheid in allen von der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer zu lösenden Problemen zu, soweit es nicht durch gesetzliche Vorschriften, Vertrag oder Reglement anders geregelt ist. Es finden die Bestimmungen des Art. 712 m ZGB Anwendung.

Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben zu:

- a) Wahl und Abberufung der Verwaltung sowie deren Beaufsichtigung;
- b) Wahl eines Ausschusses oder von Delegierten;
- c) Genehmigung der Jahresrechnung und der Verteilung der Kosten auf die Stockwerkeigentümer;
- d) Festsetzung der Höhe der Einlagen in den allgemeinen Erneuerungsfonds (Art. 17)
- e) Genehmigung des Voranschlages und Festsetzung der von den Stockwerkeigentümern auf die Kostenanteile zu leistenden Vorschüsse;
- f) Entlastung der Verwaltung;
- g) Erlass oder Aenderung einer Hausordnung;
- h) Bezeichnung der abzuschliessenden Versicherungen für gemeinschaftliche Teile;
- i) Beschlüsse über nötige Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungsarbeiten.

##### **Art. 22 Einberufung und Leitung**

Die Versammlung wird von der Verwaltung unter Beachtung einer Frist von mindestens zwanzig Tagen mit Angabe der Traktanden schriftlich einberufen und von der Verwaltung geleitet, wenn nichts anderes beschlossen wird.

Die Beschlüsse sind zu protokollieren und das Protokoll ist von der Verwaltung aufzubewahren.

##### **Art. 23 Stimmrecht**

Mehrere Personen, denen eine Stockwerkeinheit gemeinschaftlich zusteht, haben nur eine Stimme, die sie durch einen Vertreter abgeben.

Der Eigentümer und der Nutzniesser eines Stockwerkanteiles haben sich über die Ausübung des Stimmrechts zu verständigen, ansonst der Nutzniesser in allen Fragen der Verwaltung, mit Ausnahme der bloss nützlichen, oder der Verschönerung und Bequemlichkeit dienenden baulichen Massnahmen, als stimmberechtigt gilt.

Ein Stockwerkeigentümer kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch einen anderen Stockwerkeigentümer vertreten lassen.

Stockwerkeigentümer mit Wohnsitz im Ausland haben ein Zustellungsdomizil in der Schweiz zu bezeichnen.

#### **Art. 24      Beschlussfähigkeit**

Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtig sind, anwesend oder vertreten sind.

Für den Fall der ungenügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von zehn Tagen seit der ersten stattfinden darf. Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn der dritte Teil aller Stockwerkeigentümer anwesend oder vertreten ist.

#### **Art. 25      Nötige Mehrheit bei Beschlüssen**

Die Eigentümerversammlung beschliesst über die ihr unterbreitenden Geschäfte mit der Mehrheit der anwesenden oder vertretenen Stockwerkeigentümer (d.h. mit der Hälfte aller Stimmen plus eine), sofern nicht durch Gesetz, Begründungsakt, Reglement oder frühere Beschlüsse der Eigentümerversammlung im Einzelfall etwas anderes zu gelten hat.

Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid.

Jeder Beschluss der Eigentümerversammlung kann ersetzt werden durch schriftliche Zustimmung von zwei Dritteln der stimmberechtigten Stockwerkeigentümer.

#### **Art. 26      Delegation der Stockwerkeigentümer**

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer wählt eine Delegation, bestehend aus 1 bis 4 Mitgliedern, jeweils auf ein Jahr.

Die Delegation wird von der Verwaltung zur Beratung wichtiger Angelegenheiten, insbesondere zur Vorbereitung der Eigentümerversammlung, beigezogen. Sie überprüft die Geschäftsführung der Verwaltung und stellt der Versammlung Antrag über deren Genehmigung und die Entlastung des Verwalters. Sie ist befugt, die Eigentümerversammlung jederzeit einzuberufen.

Die Delegation verhindert und schlichtet nach Möglichkeit Streitigkeiten zwischen der Verwaltung und den Stockwerkeigentümern oder unter einzelnen Stockwerkeigentümern.

#### **Art. 27      Verwaltung**

Mit der Firma Jos. Stocker Hoch- und Tiefbau AG mit Sitz in 5212 Hausen besteht ein Verwaltungsvertrag mit Vollmacht, vorläufig bis **31. Dezember des Jahres 2006**. Nach Ablauf der Verwaltungstätigkeit durch die Firma Jos. Stocker Hoch- und Tiefbau AG wird die künftige Verwaltung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer gemäss Art. 21 f. dieses Reglementes gewählt.

Die Verwaltung vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung und führt die Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer aus.

Ihre Aufgaben und Befugnisse können in einem separaten Pflichtenheft näher umschrieben werden. Im übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

## **V. VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN**

### **Art. 28 Sanktionen gegen Stockwerkeigentümer**

Ist ein Stockwerkeigentümer mit seinen finanziellen Leistungen im Rückstand, wird als Konventionalstrafe eine zusätzliche Leistung von 2% (zwei Prozent) des ausstehenden Betrages pro Monat verrechnet.

Bei schweren Verstössen gegen die gemeinschaftliche Ordnung ist die Versammlung auf Antrag der Verwaltung oder eines Stockwerkeigentümers berechtigt, einen Stockwerkeigentümer von Leistungen der Gemeinschaft auszuschliessen, solange das rechtswidrige Verhalten anhält.

Gemäss Art. 712i ZGB besteht ein gesetzliches Pfandrecht der Gemeinschaft auf dem Stockwerkanteil eines säumigen Stockwerkeigentümers.

### **Art. 29 Verweis auf gesetzliche Bestimmungen**

Im übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen der Art. 712a bis 712t ZGB.

## **C. BESONDERE NUTZUNGSORDNUNG**

---

### **Art. 30 Garagenplätze in der Tiefgarage**

Bezüglich den Autoeinstellplätzen in der Tiefgarage auf Parzelle GB Hausen Nr. 2306 wird auf die separate Nutzungs- und Verwaltungsordnung verwiesen.

### **Art. 31 Luftschutzkeller**

Der Luftschutzkeller steht bei Bedarf (Kriegs- und Katastrophenfall) sämtlichen Stockwerkeigentümern zur Verfügung.

Die Räumung des Luftschutzkellers wird vom Verwalter angeordnet. Die Umlagerung hat in einen der Allgemeinheit dienenden Raum zu erfolgen.

Die dadurch allenfalls entstehenden Kosten sind der Verwaltungsrechnung zu belasten.

### **Art. 32 Gemeinschaftliche Anlagen, Wege und Spielplätze**

Die gemeinschaftlichen Anlagen der Gesamtüberbauung, insbesondere:

- die Besucherparkplätze auf der Parzelle 2487 (Haus 13)
- sowie die Spielplätze auf den Parzellen 2306, 2483, 2487 und 2488

stehen allen Eigentümern der Arealüberbauung Südbahnstrasse 5 und 7 bis 15 zur gemeinschaftlichen Benützung zur Verfügung.

### **Art. 33 Kostenregelung zwischen den drei Gemeinschaften Südbahnstrasse 8, 13 und 5 sowie den Reiheneinfamilienhäuser Südbahnstrasse 10, 12, 14, 7, 9, 11, 15**

Betreffend die gemeinschaftlichen Anlagen wird eine separate Abrechnung geführt. Die Kosten werden anteilmässig (je 1/19; pro Haus, bzw. pro Wohnung) auf die drei Eigentümergemeinschaften Südbahnstr. 8, 5 und 13 sowie die Reiheneinfamilienhäuser Südbahnstr. 10, 12, 14 sowie 7, 9, 11, 14 verlegt. Art. 14 f. dieses Reglements gilt sinngemäss.

Die Verwaltung kann betreffend die Benützung dieser gemeinschaftlichen Anlagen ein spezielles Reglement erlassen.

\* \* \* \* \*

### **Art. 34 Anmerkung im Grundbuch**

Dieses Reglement ist auf den neu begründeten Stockwerkeinheiten anzumerken. Es wird hiermit zur Eintragung angemeldet.

Hausen, den - 7. Nov. 2003

**Die Eigentümerin:**

**Für die Erbengemeinschaft des Josef Stocker:**



Michael Stocker



Markus Frech