

V5 5418 eb

## Aufteilungs-Erklärung

betreffend Begründung von Stockwerkeigentum

Anmerkung: Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft

Anmerkung: Nutzungs- und Verwaltungsordnung

Vormerkung: Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts

Vormerkung: Aufhebung des Teilungsanspruchs

Anmerkung: Begründung vor Gebäudeerstellung

-----  
Vor mir, dem unterzeichneten öffentlichen Notar zu Basel, ist erschienen:

Herr Robert Düring, geboren am 27. (siebenundzwanzigsten) März 1965 (neunzehnhundertfünfundsechzig), Kaufmann, verheiratet, von Niederbüren (Kanton St. Gallen), wohnhaft in Balterswil (Kanton Thurgau), persönlich bekannt,

handelnd gemäss der diesem Akt mit Schnur und Siegel beigehefteten Vollmacht für die

**Unita 3 GmbH**, Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Schindellegi (Kanton Schwyz),

*siehe Anhang*  
und hat erklärt:

## Vollmacht

Die unterzeichnete **Unita 3 GmbH**, in <sup>Schindellegi</sup>~~Zürich~~, bevollmächtigt hiermit

Herrn **Robert Düring**, in 8362 Balterswil,

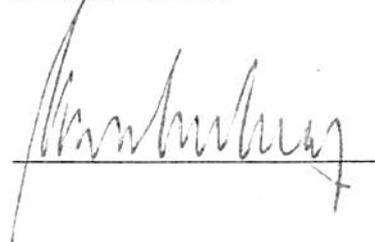
zur Begründung von Stockwerkeigentum an der Liegenschaft Sektion A Parzelle 242<sup>7</sup> des Grundbuches der Gemeinde Riehen, haltend 31 a 71,5 m<sup>2</sup>, mit Wohnhäusern Inzlingerstrasse 96, 98 und 100 und Autoeinstellhalle, insbesondere:

- a) zur Ausfertigung und Unterzeichnung der notariellen Aufteilungs-  
erklärung, und dabei insbesondere
  - zur Beschreibung der Sonderrechte (25 Stockwerkseinheiten  
Stockwerkeigentumspartellen 242-1 bis 242-25 und 27 Mitei-  
gentumspartellen zu je 1/27 an Stockwerkeigentumspartelle  
242-25)
  - zur Festlegung der Wertquoten der Stockwerkseinheiten
- b) zur Ausfertigung und Unterzeichnung der 16 Aufteilungspläne
- c) zum Erlass des Reglementes der Stockwerkeigentümer-Gemein-  
schaft und der die Autoeinstellhalle betreffenden Nutzungs- und  
Verwaltungsordnung
- d) zur Festlegung des Wertes der Liegenschaft

zur Unterzeichnung aller für die Begründung des Stockwerkeigentums  
erforderlichen Akten sowie der Eintragungsermächtigungen an das  
Grundbuchamt (einschliesslich 3 Anmerkungen und 2 Vormerkungen),  
überhaupt zur Vornahme aller Handlungen, die zur Begründung des  
Stockwerkeigentums erforderlich sind, alles unter Genehmigung und  
Schadloshaltung.

Zürich, den 22. Februar 2001

Unita 3 GmbH



## Amtliche Beglaubigung

Die Echtheit der umstehenden, vor uns anerkannten Unterschrift von  
Herrn Dr. André WAHRENBERGER, geb. 13.05.1961, von Affeltrangen TG,  
wohnhaft Föhrenweg 5C, 5400 Baden,  
welcher uns persönlich bekannt ist,  
wird amtlich bezeugt.

Zürich, 28.02.2001 /sh

B Nr. 80369  
Gebühr: Fr. 20.--



Nur persönliche Unterschrift(en) be-  
glaubigt; Firmenzeichnungsberechtig-  
ung nicht geprüft.

NOTARIAT ZÜRICH (ALTSTADT)

*Esther Schindler*  
Esther Schindler, Notariatsassistentin

## **Beurkundung**

Der unterzeichnete öffentliche Notar zu Basel beurkundet hier-  
mit, dass der vorgenannte Dr. André Wahrenberger für die  
**Unita 3 GmbH**, Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in  
Schindellegi (Kanton Schwyz), als Geschäftsführer die rechtsver-  
bindliche Einzelunterschrift führt.

Basel, den 20. (zwanzigsten) März 2001 (zweitausendundeins)



*Dr. Peter Berger*  
Notar

Leg. Prot. 61

## I.

Die Unita 3 GmbH ist Eigentümerin der Liegenschaft

**Sektion A Parzelle 242<sup>7</sup>** des Grundbuches der Gemeinde Riehen, haltend 31a 71,5 m<sup>2</sup> (einunddreissig Aren einundsiebzig Komma fünf Quadratmeter), mit Wohnhäusern **Inzlingerstrasse 96, 98 und 100 und Autoeinstellhalle.**

Auf dieser Liegenschaft sind eingetragen:

1. **Schuldbrief** ... anges für Fr. ...  
 ... d) mit Zinsen bis ...  
 (lastend als ... auch auf Parzelle 448)
2. **Dienstbarkeiten als Lasten:**
  - a) Bauverbot z.G. Riehen Sektion A/241
  - b) Leitungsrecht (Wasserleitung) z.G. Einwohnergemeinde der Stadt Basel (GW)
  - c) Bauverbot z.G. Riehen Sektion A/284
  - d) Mitbenützungsrecht einer gemeinsamen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage z.G. Riehen Sektion A/448
  - e) Zugangsrecht z.G. Riehen Sektion A/448
3. **Dienstbarkeiten als Rechte:**
  - a) Fahrwegrecht z.L. Riehen Sektion A/240 (Recht: nur zugunsten 239<sup>3</sup>)
  - b) Bauverbot z.L. Riehen Sektion A/284
  - c) Ueberbaurecht (Autoeinstellhalle) z.L. Riehen A/448.
  - d) Mitbenützungsrecht an einem Kinderspielplatz z.L. Riehen A/448

Von weiteren Eintragungen ist die Liegenschaft laut Grundbuch frei.

## II.

Die Unita 3 GmbH teilt nun hiermit die vorbeschriebene Liegenschaft wie folgt in Miteigentumsanteile auf, wobei diese zugleich zu Stockwerkeigentum ausgestaltet werden. Die zu den einzelnen Stockwerken gehörenden Räume ergeben sich aus den integrierende Bestandteile der Aufteilungserklärung bildenden Aufteilungsplänen.

Nummer und Farbe im Aufteilungs-Plan	Beschreibung der Stockwerke und der in Sonderrecht stehenden Räume	Grundbuchblatt-Nummer	Miteigentums-Anteile (Wertquoten) in Tausendstel
<b>Haus Nr. 96</b>			
1301 (dunkelblau)	Raum (Bastelraum) im Kellergeschoss links	242-1	8 (acht)
1302 (violett)	Raum (Bastelraum) im Kellergeschoss links	242-2	14 (vierzehn)
1101 (blau)	Räume (4 (vier) Zimmerwohnung mit Balkon) im Erdgeschoss links	242-3	46 (sechsendvierzig)
1102 (rot)	Räume (4-1/2 (viereinhalb) Zimmerwohnung mit Balkon) im Erdgeschoss rechts	242-4	53 (dreiundfünfzig)
1111 (blau)	Räume (4-1/2 (viereinhalb) Zimmerwohnung mit Balkon) im ersten Obergeschoss links	242-5	49 (neunundvierzig)
1112 (rot)	Räume (4-1/2 (viereinhalb) Zimmerwohnung mit Balkon) im ersten Obergeschoss rechts	242-6	49 (neunundvierzig)
1121 (blau)	Räume (3-1/2 (dreieinhalb) Zimmerwohnung mit Balkon) im zweiten Obergeschoss links	242-7	45 (fünfundvierzig)
1122 (rot)	Räume (3-1/2 (dreieinhalb) Zimmerwohnung mit Balkon) im zweiten Obergeschoss rechts	242-8	54 (vierundfünfzig)
Uebertrag			318 (dreihundertachtzehn)

Uebertrag 318 (dreihundertachtzehn)

**Haus Nr. 98**

2301 (dunkelblau)	Raum (Bastelraum) im Kellergeschoss links	242-9	5 (fünf)
2302 (violett)	Raum (Bastelraum) im Kellergeschoss Mitte	242-10	7 (sieben)
2303 (gelb)	Raum (Bastelraum) im Kellergeschoss rechts	242-11	7 (sieben)
2304 (hellblau)	Raum (Bastelraum) im Kellergeschoss rechts	242-12	7 (sieben)
2101 (rot)	Räume (4-1/2 (viereinhalb) Zimmerwohnung mit Balkon) im Erdgeschoss links	242-13	52 (zweiundfünfzig)
2102 (blau)	Räume (4-1/2 (viereinhalb) Zimmerwohnung mit Balkon) im Erdgeschoss rechts	242-14	52 (zweiundfünfzig)
2111 (rot)	Räume (4-1/2 (viereinhalb) Zimmerwohnung mit Balkon) im ersten Obergeschoss links	242-15	48 (achtundvierzig)
2112 (blau)	Räume (4-1/2 (viereinhalb) Zimmerwohnung mit Balkon) im ersten Obergeschoss rechts	242-16	48 (achtundvierzig)
2121 (rot)	Räume (4-1/2 (viereinhalb) Zimmerwohnung mit Balkon) im zweiten Obergeschoss links	242-17	48 (achtundvierzig)
2122 (blau)	Räume (4-1/2 (viereinhalb) Zimmerwohnung mit Balkon) im zweiten Obergeschoss rechts	242-18	49 (neunundvierzig)
Uebertrag:			<hr/> 641 (sechshunderteinundvierzig)

Uebertrag:

641 (sechshunderteinundvierzig)

**Haus Nr. 100**

3101 (rot)	Räume (4-1/2 (viereinhalb) Zimmerwohnung mit Balkon) im Erdgeschoss links	242-19	53 (dreiundfünfzig)
3102 (blau)	Räume (4-1/2 (viereinhalb) Zimmerwohnung mit Balkon) im Erdgeschoss rechts	242-20	50 (fünfzig)
3111 (rot)	Räume (4-1/2 (viereinhalb) Zimmerwohnung mit Balkon) im ersten Obergeschoss links	242-21	50 (fünfzig)
3112 (blau)	Räume (4-1/2 (viereinhalb) Zimmerwohnung mit Balkon) im ersten Obergeschoss rechts	242-22	50 (fünfzig)
3121 (rot)	Räume (4-1/2 (viereinhalb) Zimmerwohnung mit Balkon) im zweiten Obergeschoss links	242-23	50 (fünfzig)
3122 (blau)	Räume (4-1/2 (viereinhalb) Zimmerwohnung mit Balkon) im zweiten Obergeschoss rechts	242-24	50 (fünfzig)
AEH	Raum (Autoeinstellhalle) im Untergeschoss mit 27 (siebenundzwanzig) Autoeinstellplätzen	242-25	56 (sechshundfünfzig)
Zusammen			<u>1000 (eintausend)</u> ✓

Die die unterirdische Autoeinstellhalle mit 27 (siebenundzwanzig) Autoeinstellplätzen betreffende Stockwerkeigentumsparzelle 242-25 ist ihrerseits wiederum in 27 Miteigentumsanteile zu je 1/27 (ein Siebenundzwanzigstel) aufzuteilen. Das Grundbuchamt wird ermächtigt, für jeden dieser Miteigentumsanteile ein besonderes Grundbuchblatt

zu eröffnen. Die Aufhebung dieses Miteigentums ist auf 30 (dreissig) Jahre ausgeschlossen, was im Grundbuch auf allen Miteigentumspartellen vorzumerken ist. Das Vorkaufsrecht der Miteigentümer dieser Stockwerkeigentumspartellen wird aufgehoben, was im Grundbuch ebenfalls auf allen Miteigentumspartellen vorzumerken ist.

Alle Stockwerke sind in sich abgeschlossene Raumeinheiten. Es wird deshalb festgestellt, dass damit die Voraussetzungen für die Aufteilung zu Stockwerk gegeben sind. Die Balkone gehören zum Sonderrecht der jeweils angrenzenden Wohnung.

Alle übrigen Gebäudeteile (in den Aufteilungsplänen ohne Farbe) sind gemeinschaftlich. Es sind dies insbesondere:

- a) Hauseingänge, Treppenhäuser und Liftanlagen (vorbehältlich der reglementarischen Alleinbenützungrechte)
- b) die Räume in den Kellergeschossen (vorbehältlich der reglementarischen Alleinbenützungrechte)
- c) die Räume in den Dachgeschossen (vorbehältlich der reglementarischen Alleinbenützungrechte)
- d) der Boden der Liegenschaft und damit die Freiflächen (vorbehältlich der reglementarischen Alleinbenützungrechte).

### III.

Das Grundbuchamt Basel-Stadt wird ermächtigt, für jedes der vorbeschriebenen Stockwerke im Sinne von Artikel 712 (siebenhundertzwölf) litera a) und Artikel 943 (neunhundertdreißig) Ziffer 4. (viertens) des Zivilgesetzbuches ein besonderes Grundbuchblatt zu eröffnen.

Der gegenwärtig auf der ganzen Liegenschaft lastende Schuldbrief ersten Ranges für . . . . .

soll als Gesamtpfandrecht auf die Stockwerkeigentumspartellen (ohne Autoeinstellhalle) und auf alle Miteigentumspartellen übertragen werden. Das Grundbuchamt wird zur Vornahme dieser Übertragung ermächtigt.

## IV.

Für die Verwaltung und Benutzung der im Stockwerkeigentum aufgeteilten Liegenschaft stellt die Eigentümerin zugleich ein Reglement auf. Ferner errichtet sie für die Miteigentümer der Autoeinstellhalle eine Nutzungs- und Verwaltungsordnung. Das Reglement und die Nutzungs- und Verwaltungsordnung sind für alle erstmaligen und späteren Erwerber von Stockwerkeigentumspartellen verbindlich. Das Reglement und die Nutzungs- und Verwaltungsordnung bilden integrierenden Bestandteil dieser Aufteilungs-Erklärung. Sie werden gleichzeitig mit dieser Aufteilungs-Erklärung beim Grundbuchamt angemeldet. Das Grundbuchamt wird ermächtigt, dieses Reglement auf allen Stockwerkeigentumsblättern und die Nutzungs- und Verwaltungsordnung auf der Stockwerkeigentumspartelle 242-25 und auf den 27 (siebenundzwanzig) Miteigentumspartellen anzumerken.

## V.

Die Eigentümerin erklärt, dass an der Liegenschaft Umbau- und Ausbauarbeiten ausgeführt werden, und zwar sowohl innerhalb der Stockwerke als auch an gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft.

Infolgedessen wird das Grundbuchamt Basel-Stadt ermächtigt, sowohl auf der Liegenschaftspartelle 242<sup>7</sup> als auch auf allen Stockwerkeigentumspartellen 242-1 bis 242-25 die Anmerkung "Begründung vor Gebäudeerstellung (Umbau)" einzutragen.

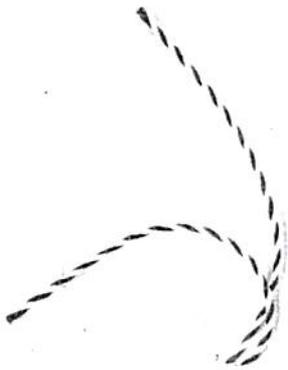
## VI.

Die Eigentümerin stellt fest, dass diese Aufteilungserklärung keine Handänderung darstellt und dementsprechend keine Handänderungssteuer geschuldet ist.

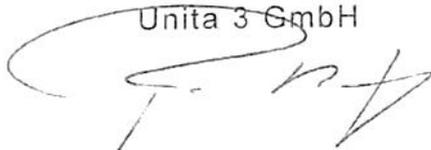
-----

**Urkundlich dessen** ist dieser Akt nach geschehener Lesung und Genehmigung von den Kompargenten sowie von mir, dem Notar, unter Beisetzung meines amtlichen Siegels, unterzeichnet worden.

Geschehen zu Basel, den 15. (fünfzehnten) März 2001 (zweitausend-  
undeins)

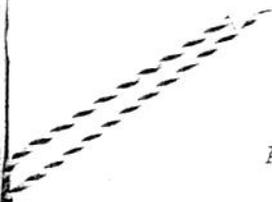


Für die  
Unita 3 GmbH



Dr. Peter Berger

Notar



Allg. Prot. 42

*Dr. Peter Berger*  
*Advokat und Notar*

4 Fr. 4 Fr.

20. März 2001

**Nachtrag zur Aufteilungserklärung betreffend  
Begründung von Stockwerkeigentum an der  
Liegenschaft Sektion A Parzellen 242<sup>7</sup>,  
Inzlingerstrasse 96/98/100 und Autoeinstellhalle**

Die unterzeichnete **Unita 3 GmbH**, in Schindellegi, stellt fest,  
dass der Wert der Liegenschaft Fr. \_\_\_\_\_

) beträgt.

Sie ermächtigt das Grundbuchamt Basel-Stadt zu den erforderlichen Eintragungen.

Basel, den 15. März 2001

Für die

Unita 3 GmbH



**Unterschriftsbeglaubigung**

Der unterzeichnete öffentliche Notar zu Basel beglaubigt hiermit die Echtheit der obstehenden, vor ihm vollzogenen Unterschrift des Herrn Robert Düring, geboren am 27. (siebenundzwanzigsten) März 1965 (neunzehnhundertfünfundsechzig), Kaufmann, verheiratet, von Niederbüren (Kanton St. Gallen), wohnhaft in Balzerswil (Kanton Thurgau), persönlich bekannt, handelnd gemäss der der Aufteilungs-Erklärung mit Schnur und Siegel beigehefteten Vollmacht für die **Unita 3 GmbH**, Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Schindellegi (Kanton Schwyz).

Basel, den 15. (fünfzehnten) März 2001 (zweitausendundeins)



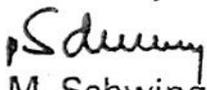
**Nachtrag** zum . , lastend  
als Gesamtpfand je im ersten Range, in Sektion A auf  
Parzellen 448 (Oberdorfstrasse 53) und 242<sup>7</sup>  
(Inzlingerstrasse 96, 98, 100), in Riehen  
Schuldnerin: Unita 3 GmbH, in Basel

2001/395/0/4

**Zustimmung zur Verlegung des Schuldbriefes auf  
Stockwerkeigentumsparzellen**

Die unterzeichnete **Credit Suisse**, in Bern, als Gläubigerin und  
Inhaberin vorstehenden Schuldbriefes hat Kenntnis davon, dass  
die Parzelle 242<sup>7</sup> in Miteigentumsanteile aufgeteilt werden soll,  
wobei diese zugleich zu Stockwerkeigentum ausgestaltet werden.  
Sie hat ferner Kenntnis davon, dass ihr Schuldbrief als Ge-  
samtpfandreht auf die Stockwerkeigentumsparzellen 242-1 bis  
242-24 sowie auf die Miteigentumsparzellen 242-24-1 bis  
242-25-27 verlegt wird und erklärt hiez u ausdrücklich ihr Einver-  
ständnis. Sie ermächtigt das Grundbuchamt Basel-Stadt zu allen  
erforderlichen Eintragungen.

Bern, den 30. Januar 2001

CREDIT SUISSE  
  
H. Maurer  
  
M. Schwing

Neuen Titel ausstellen, gemäss Note

sl  
|



# Handelsregister des Kantons Basel-Stadt

den 04.07.2001 um 08:26 [Stand vom täglich]

Kurzweg zu: Zweck Publikationen zeichnungsberechtigte Personen Ende

<b>Firmennummer</b> 270.4.001.962-2/	<b>Rechtsnatur</b> Gesellschaft mit beschränkter Haftung	<b>Eintragung</b> 29.02.2000	<b>Löschung</b> 26.02.2001
---	---	---------------------------------	-------------------------------

<b>Ei</b>	<b>Lö</b>	<b>Firma</b>
1		Unita 3 GmbH

<b>Ref</b>	<b>Sitz</b>
1	Basel

<b>Ref</b>	<b>Stammkapit.</b>
1	20'000.--

<b>Ei</b>	<b>Ac</b>	<b>Lö</b>	<b>Stammeinlage Gesellschafter (s. Personalangaben)</b>
1			19'000.--
			Turin Stelz, Monique
1			1'000.--
			Wachsmann, Martin

<b>Ref</b>	<b>Adresse der Firma</b>
1	c/o Monique Turin Stelz Laupenring 147 4054 Basel

<b>Ei</b>	<b>Lö</b>	<b>Zweck</b>
1		Erwerb, Verwaltung, Überbauung und Veräusserung von Grundstücken sowie Erbringung von Dienstleistungen im Immobilienbereich. Die Gesellschaft kann sich an anderen Unternehmen beteiligen, die gleiche, ähnliche oder verwandte Ziele verfolgen.

<b>Ei</b>	<b>Lö</b>	<b>Bemerkungen</b>
2		Löschungsgrund: Firma infolge Sitzverlegung der Gesellschaft nach Schindellegi, Gemeinde Feusisberg (SHAB Nr. 37 vom 22.02.2001, S. 1355) im Handelsregister Basel-Stadt von Amtes wegen gelöscht.

<b>Ref</b>	<b>Statutendatum</b>
1	28.02.2000

<b>Ref</b>	<b>Publikationsorgan</b>
1	SHAB

Zeil	Ref	TB-Nr	-Datum	SHAB-Nr	-Datum	Seite
SB	1	1103	29.02.2000	47	07.03.2000	1555
SC	2	1357	26.02.2001	44	05.03.2001	1633

Ei	Ae	Lö	Personalangaben	Funktion	Zeichnungsberechtig.	Stammeinlage
1			Turin Stelz, Monique, von Sainte-Croix und Collombey-Muraz, in Basel	Gesellschafterin und Geschäftsführerin	Einzelunterschrift	19'000.--
1			Wachsmann, Martin, von Reinach BL, in Zürich	Gesellschafter	ohne Zeichnungsberechtigung	1'000.--

den 04.07.2001 um 08:26 [Stand vom täglich]

7611011

VA 8398 01

## REGLEMENT

**der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft**

**Inzlingerstrasse 96/98/100 in Riehen**

---

## A. Die Aufteilung des Eigentums

### § 1 Gegenstand des Stockwerkeigentums

- 1.1 An der Liegenschaft Sektion A Parzelle 242<sup>7</sup> des Grundbuches der Gemeinde Riehen, haltend 3171,5 m<sup>2</sup>, mit den drei freistehenden Wohnhäusern Inzlingerstrasse 96, 98 und 100 und einer unterirdischen Autoeinstellhalle, besteht Stockwerkeigentum im Sinne von Art. 712 a ff. ZGB.
- 1.2 Jedes Stockwerk ist ein Miteigentumsanteil, mit dem das Sonderrecht verbunden ist, bestimmte Teile des Gebäudes ausschliesslich zu benützen und innen auszubauen. Das Sonderrecht ist mit dem betreffenden Miteigentumsanteil untrennbar verbunden.

### § 2 Die Aufteilung der Liegenschaft

- 2.1 Die Liegenschaft ist gemäss Grundbucheintrag in die in der Aufteilungserklärung beschriebenen Stockwerke aufgeteilt. Für diese besteht je ein besonderes Grundbuchblatt. Die Aufteilung der Gebäude ergibt sich im Einzelnen aus den Aufteilungsplänen (16 Plänen), welche Bestandteil des Begründungsaktes und dieses Reglementes sind.
- 2.2 Alle übrigen Räume, Anlagen und Einrichtungen (in den Aufteilungsplänen ohne Farbe eingezeichnet) sind gemeinschaftlich.

Vorbehalten bleiben die reglementarischen Alleinbenützungsrechte (§ 12). Insbesondere wird jedem Eigentümer eines Wohnungs-Stockwerks das Alleinbenützungsrecht an einem Kellerabteil und einem Estrichabteil eingeräumt. Die Zuteilung erfolgt im (erstmaligen) Kaufvertrag.

- 2.3 Das die unterirdische Autoeinstellhalle umfassende Stockwerk AEH ist in 27 Miteigentumsanteile aufgeteilt (Miteigentumsparzellen 242-~~19~~-1 bis 242-~~19~~-27). Mit jedem Miteigentumsanteil von 1/27 ist das Recht verbunden, über einen Autoeinstellplatz frei zu verfügen. Für die Autoeinstellhalle gilt im übrigen die separate Nutzungs- und Verwaltungsordnung.

242-25-1  
GWS - 25-27

Notar  
orientierung  
4.7.01 R

### § 3 Aenderungen der Wertquote (Miteigentumsanteil)

- 3.1 Aenderungen an den Wertquoten bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer; gleiches gilt für Aenderungen in der Zuteilung einzelner Räume zu Sonderrecht.
- 3.2 Die betreffenden Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung und des Eintrages im Grundbuch.
- 3.3 Jeder Stockwerkeigentümer hat Anspruch auf Berichtigung der Wertquote, wenn sie aus Irrtum unrichtig festgelegt oder in der Folge von baulichen Veränderungen des Gebäudes oder seiner Umgebung unrichtig geworden ist.
- 3.4 Die Aufteilung oder Zusammenlegung von Stockwerken bedarf der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer.

### § 4 Teile, an denen Sonderrecht besteht

- 4.1 Das Sonderrecht umfasst die zum betreffenden Stockwerk gehörenden Räume und Einrichtungen; Lage und Grösse der Räume ergeben sich aus dem Begründungsakt und den Aufteilungsplänen.
- 4.2 Gegenstand des Sonderrechts sind insbesondere:
  - die inneren Zwischenwände, soweit sie keine tragende Funktion haben;
  - die Bodenbeläge, Wand- und Deckenverkleidungen;
  - die Türen (einschliesslich der Wohnungsabschlusstüren, diese jedoch nur auf der Innenseite);
  - die Schrank- und Kucheneinbauten sowie die Heizkörper;
  - die Sanitäreinrichtungen, wie Bade-, Dusch- und WC-Anlagen;
  - die Fenster, Läden und Sonnenschutzvorrichtungen sowie die Balkone, wobei das Material und das Farbkonzept einzuhalten sind;
  - die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, von deren Abzweigungen von der gemeinschaftlichen Leitung an.

- 4.3 Die Räume des Hauses Inzlingerstrasse 100, in denen die Keller Nr. 13 bis 18 untergebracht sind, dienen zugleich als Schutzraum für die Bewohner der ganzen Liegenschaft (Häuser Inzlingerstrasse 96/98/ 100) sowie für allfällige weitere, von den Behörden bestimmte Bewohner im Kriegs- und Katastrophenfall. Die Eigentümer der Wohnungsstockwerke, denen das Alleinbenützungsrecht an diesen Räumen zusteht, dulden die unentgeltliche Benützung der Räume zu Zivilschutzzwecken. Die Kosten der Einrichtung der Räume zu Zivilschutzzwecken sind von der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft zu tragen.

## § 5 Die gemeinschaftlichen Teile

- 5.1 Gemeinschaftlich sind Rechte, Gebäudeteile und Einrichtungen, die nicht ausdrücklich zu Sonderrecht ausgeschieden wurden, so namentlich:
- a) der Grund und Boden der Liegenschaft;
  - b) die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind;
  - c) Teile, welche die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen;
  - d) 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 bestehen, befinden;
  - e) die Leitungen, bis zu ihren Abzweigungen in die Stockwerke.
- 5.2 Gemeinschaftlich sind ferner die für die Verwaltung der Liegenschaft gebildeten Rückstellungen (Erneuerungsfonds), die durch den Verwalter gemachten Anschaffungen (Betriebsmittel etc.) sowie die Apparate und Gerätschaften für Reinigung, Betrieb und Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile.

## **B. Benützungsordnung**

### **1. Die Benützung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen**

#### **§ 6 Grundsatz**

- 6.1 In der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung der eigenen Räume ist der Stockwerkeigentümer frei, soweit dies mit den gleichen Rechten jedes anderen Stockwerkeigentümers und den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist oder dieses Reglement keine Einschränkungen enthält.
- 6.2 Innerhalb des Stockwerkes kann der Stockwerkeigentümer Bauteile beseitigen oder umgestalten, soweit dadurch der Bestand, die konstruktive Gliederung oder die Festigkeit des Gebäudes, die Räume anderer Stockwerkeigentümer oder schliesslich die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes nicht berührt werden. Vorbehalten bleiben ferner die baupolizeilichen Bestimmungen.
- 6.3 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 Beschränkung des Nutzungsrechtes**

- 7.1 Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Nutzung oder Veränderung der Räume seines Stockwerkes, wodurch gemeinschaftliche Bauteile beschädigt oder in deren Funktion beeinträchtigt werden, der Wert oder das gute Aussehen des Hauses leidet oder andere Bewohner durch übermässige Einwirkung belästigt oder geschädigt werden können.
- 7.2 Insbesondere ist dem Stockwerkeigentümer untersagt:
- getroffene Massnahmen zur Wärme- oder Schallisolierung zu beseitigen;
  - in seinen Räumen feuergefährliche oder explosive Stoffe unterzubringen;
  - Feuchtigkeit und Nässe entstehen zu lassen, die sich auf die Liegenschaft oder Teile davon nachteilig auswirken können;

- den zum Stockwerk gehörenden Teilen durch die Benutzungsart eine äussere Erscheinung zu geben, die das einheitliche und gute Aussehen des Hauses beeinträchtigen.

## § 8 Zweckbestimmung

- 8.1 Die Räume in den Erdgeschossen und Obergeschossen dürfen für Wohnzwecke, die Nebenräume in den Kellergeschossen als Bastel-/Hobby-/Atelier- oder ähnliche Räume verwendet werden.
- 8.2 In allen Räumen ist die Ausübung oder Führung von "stillen" Berufen oder Dienstleistungsbetrieben gestattet, unter der Bedingung, dass dadurch die anderen Stockwerkeigentümer in ihrem ruhigen Wohnen oder auf andere Weise nicht gestört werden.
- 8.3 Jede von Ziffer 8.1 und 8.2 abweichende Zweckänderung bedarf der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer.

## § 9 Pflicht zum Unterhalt des Stockwerkes

- 9.1 Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die Räume und Einrichtungen, die im Sonderrecht stehen, auf seine Kosten so zu unterhalten, wie dies nötig ist, damit das Gebäude ein gutes Aussehen bewahre und in einwandfreiem baulichen Zustande bleibe.
- 9.2 Zu Lasten des einzelnen Stockwerkeigentümers gehen insbesondere die Kosten für den Unterhalt und die Instandstellung aller Gegenstände, die in seinem Sonderrecht stehen, und der sich in seinem Stockwerkeigentum befindlichen Fenster, Läden, Sonnenschutzvorrichtungen und deren Bedienungsvorrichtungen.
- 9.3 Sofern der Stockwerkeigentümer Unterhaltsarbeiten unterlässt, die im Interesse des Aussehens des ganzen Gebäudes geboten wären, so kann der Verwalter nach vorangegangener Anzeige die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des säumigen Stockwerkeigentümers veranlassen.
- 9.4 Gegenüber einer solchen Anordnung kann der Stockwerkeigentümer den Entscheid der Versammlung der Stockwerkeigentümer anrufen, die über die Vornahme der betreffenden Arbeiten entscheidet.

## **§ 10 Zutrittsrecht zu den Wohnungen und Duldung von Arbeiten**

- 10.1 Der Stockwerkeigentümer hat dem Verwalter und andern Beauftragten der Gemeinschaft den Zutritt und den Aufenthalt in seinen Räumen zum Zwecke der Feststellung und Behebung von Schäden zu gestatten.
- 10.2 Gleiches gilt für die Vornahme von Reparatur-, Erneuerungs- und Umbauarbeiten am Gebäude.
- 10.3 Die Räume des Stockwerkeigentümers sollen mit möglicher Rücksicht und nicht zur Unzeit beansprucht werden.

## **§ 11 Verantwortlichkeit für die Bewohner des Stockwerks**

- 11.1 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 seinem Stockwerk oder dessen Gebrauch gestattet hat.
- 11.2 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 auflöse. Zu dieser Aufforderung ist der Verwalter befugt.

## **2. Die Benützung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen**

### **§ 12 Besondere Nutzungsrechte (Reglementarische Alleinbenutzungsrechte)**

- 12.1 Im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ist den Eigentümern folgende über die Sonderrechtsnutzung hinausgehende Beanspruchung der Liegenschaft gestattet:
  - a) Die Eigentümer der Stockwerke Nr. 1101, 1102, 1111, 1112, 1121 und 1122 dürfen die gemeinschaftlichen Teile des Hauses Inzlingerstrasse 96 auf ihre Kosten und Verantwortung allein nutzen.

Vorbehalten bleibt litera e) sowie das Mitbenüt-  
zungsrecht aller Stockwerkeigentümer an dem im  
Kellergeschoss befindlichen Raum für Motorräder.

- b) Die Eigentümer der Stockwerke Nr. 2101, 2102,  
2111, 2112, 2121 und 2122 dürfen die gemein-  
schaftlichen Teile des Hauses Inzlingerstrasse 98  
auf ihre Kosten und Verantwortung allein nutzen.

Vorbehalten bleibt litera e) sowie das Mitbenüt-  
zungsrecht aller Stockwerkeigentümer und des Ei-  
gentümers der Liegenschaft Oberdorfstrasse 53 an  
der im Kellergeschoss befindlichen Heizungs- und  
Warmwasser-Versorgungsanlage.

- c) Die Eigentümer der Stockwerke Nr. 3101, 3102,  
3111, 3112, 3121 und 3122 dürfen die gemein-  
schaftlichen Teile des Hauses Inzlingerstrasse 100  
auf ihre Kosten und Verantwortung allein nutzen.

Vorbehalten bleibt litera e) sowie das Mitbenüt-  
zungsrecht aller Stockwerkeigentümer an den beiden  
im Kellergeschoss befindlichen Abwärts-Räumen.

- d) Jeder Eigentümer der Stockwerke Nr. 1101, 1102,  
2101, 2102, 3101 und 3102 darf die in den Auftei-  
lungsplänen mit der Farbe seines Stockwerks  
schraffiert eingezeichneten Teile der Freifläche der  
Liegenschaft als Gartensitzplatz auf seine Kosten  
und Verantwortung allein nutzen.
- e) Jeder Eigentümer eines Wohnungsstockwerks darf  
ein Keller- und ein Estrichabteil als solches auf sei-  
ne Kosten und Verantwortung allein nutzen. Die Zu-  
teilung der Räume erfolgt im Erwerbsvertrag, den die  
Unita 3 GmbH mit dem erstmaligen Erwerber des  
Wohnungsstockwerkes abschliesst.

Die vorstehende Bestimmung unter lit. e) wird hinfäl-  
lig, sobald die Keller- und Estrichabteile auf dem We-  
ge der Sonderrechtsänderung zu Bestandteilen des  
betreffenden Wohnungsstockwerkes geworden sind.

- 12.2 Die Nutzungsberechtigten trifft für die ihrer Nutzung  
unterliegenden Gebäudeteile, Einrichtungen und Flä-  
chen die gleiche Unterhaltspflicht, die gemäss § 9 für  
die Benützung der im Sonderrecht stehenden Räume  
und Einrichtungen gilt.

12.3 Aenderungen oder Aufhebung der vorstehenden besonderen Nutzungsrechte bedürfen der Zustimmung des/der Berechtigten, Aenderungen oder Aufhebung der in Ziffer 12.1 unter lit. e) Absatz 1 aufgeführten besonderen Nutzungsrechte zudem der Zustimmung der Grundpfandgläubiger des betreffenden Stockwerkeigentümers.

### **§ 13 Grundsätze für die Benützung gemeinschaftlicher Teile und Einrichtungen**

13.1 Vorbehältlich § 12 ist jeder Stockwerkeigentümer befugt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes anderen und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.

13.2 Nicht gestattet ist namentlich:

- a) irgendwelche Teile an gemeinschaftlichen Räumen zu ändern;
- b) in gemeinschaftlichen Teilen, namentlich im Treppenhaus und Hauseingang, irgendwelche Gegenstände zu lagern oder abzustellen, die deren Benützung beeinträchtigen, insbesondere den freien Durchgang hindern oder der guten Ordnung und dem Aussehen des Gebäudes nachteilig sein können;
- c) Namensschilder im Hauseingang oder anderswo ohne Zustimmung des Verwalters anzubringen. Dieser hat Grundsätze für Grösse, Ausführung und Anordnung solcher Anschriften aufzustellen.

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

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

13.5 Erhält ein Stockwerkeigentümer von Gefahren Kenntnis, welche dem Grundstück, den Bauten, Anlagen oder Einrichtungen drohen, so hat er dem Verwalter unverzüglich Meldung zu machen.

## **§ 14 Hausordnung**

14.1 Nähere Vorschriften über die Benützung der Stockwerke und der gemeinschaftlichen Teile können in einer Hausordnung aufgestellt werden. Sie wird auf Antrag des Verwalters durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschlossen und abgeändert.

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

## **C. Die Kosten für die Verwaltung und den Unterhalt der gemeinschaftlich benützten Teile**

### **§ 15 Begriff der gemeinschaftlichen Kosten**

15.1 Gemeinschaftlich sind alle Kosten, die durch Benützung, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile und die gemeinschaftliche Verwaltung entstehen.

15.2 Dazu gehören insbesondere:

- a) die Kosten für den laufenden Unterhalt (eingeschlossen Reinigung), Instandstellung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen (unter anderem: Liftanlagen, Treppenhäuser, Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage, Aussenanlagen);
- b) die Kosten des Betriebs der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen;
- c) Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten;
- d) öffentlich-rechtliche Beiträge und Steuern, soweit sie den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegt sind;
- e) Prämien für die Versicherung des Gebäudes gegen Feuer- und Wasserschaden und für die Haftung als Werkeigentümer;
- f) Hauswartkosten;

- g) die Kosten der Verwaltung, insbesondere die Entschädigung an den Verwalter;
- h) die Einlagen in den Erneuerungsfonds.

## § 16 Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten: Bildung von Kostengruppen

16.1 Da die Gesamtliegenschaft aus drei Gebäuden und einer Autoeinstellhalle besteht und Kosten, die nur einer Gruppe von Stockwerkeigentümern zuzuordnen sind, von dieser allein zu tragen sind, werden folgende Kostengruppen gebildet:

- a) Kostengruppe 1: Gebäude Inzlingerstrasse 96
- b) Kostengruppe 2: Gebäude Inzlingerstrasse 98
- c) Kostengruppe 3: Gebäude Inzlingerstrasse 100
- d) Kostengruppe 4: Autoeinstellhalle
- e) Kostengruppe 5: Gesamtanlage.

16.2 In jeder der Kostengruppen 1 - 4 werden diejenigen Kosten erfasst, die die gemeinschaftlichen Teile, Anlagen und Einrichtungen des betreffenden Gebäudes und deren Betrieb betreffen, insbesondere:

- Reparatur-, Unterhalts- und Erneuerungskosten der gemeinschaftlichen Teile des betreffenden Gebäudes (z.B. Liftanlage) mit Einschluss der Leitungen (bis zu deren Abzweigungen in die Sonderrechte);
- Prämien für die Versicherung und Kosten für die allgemeine Beleuchtung des betreffenden Gebäudes;
- Wasser- und Abwasserkosten des betreffenden Gebäudes;
- Die Kosten für die Heizungs- und Warmwasserversorgung des betreffenden Gebäudes (vorbehältlich Ziffer 16.4);
- Einlagen in den Erneuerungsfonds für das betreffende Gebäude.

Die in einer Kostengruppe anfallenden Kosten werden von den ihr angehörenden Stockwerkeigentümern im Verhältnis ihrer Wertquoten getragen, soweit in diesem Reglement keine abweichende Ordnung getroffen ist (vgl. z.B. Ziffer 16.4).

16.3 In der Kostengruppe 5 (Gesamtanlage) werden diejenigen Kosten erfasst, die die Gesamtanlage als solche betreffen und keiner anderen Kostengruppe zugewiesen sind, insbesondere:

- Erneuerung der Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage;
- Kosten des allfällig gemeinsamen Hauswartes und der Hauswartgeräte;
- Kosten des Unterhalts und der Erneuerung der Grün- und Freiflächen, insbesondere der Gartenanlage;
- Die Kosten der Verwaltung, insbesondere die Entschädigung an den Verwalter und den Ausschuss der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer.

Diese Kosten werden von allen Stockwerkeigentümern im Verhältnis ihrer Wertquoten getragen.

16.4 In teilweiser Abweichung von der Kostentragung nach Wertquoten gilt für die auf die Gebäude der Stockwerkeigentümer entfallenden Kosten der Heizungs- und Warmwasserversorgung (Betrieb und Unterhalt der Anlage, vor allem: Energiebezug, Bedienung, Reparaturen, Reinigung, Stromkosten, Abrechnung und Verwaltung) folgendes:

- Die Kosten, die der Nutzung nicht nach ihrem Verbrauch zugeordnet werden können (Grundkosten) sowie die Brauchwarmwasserkosten werden auf alle Stockwerkeigentümer im Verhältnis ihrer Wertquoten aufgeteilt;
- Die Heizkosten werden auf die Stockwerkeigentümer im Verhältnis der von ihnen effektiv bezogenen Wärmemengen aufgeteilt. Diese Wärmemengen werden nach dem jeweiligen Stand der in den Stockwerken installierten Messgeräten ermittelt.

## § 17 Weitere Grundsätze für die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten

- 17.1 Wenn das Mass der Benützung einzelner Einrichtungen aus Gründen, die nicht beim Stockwerkeigentümer liegen, eine dauernde und erhebliche Veränderung erfahren hat, kann eine andere Verteilung der Kosten verlangt werden.
- 17.2 Ein Stockwerkeigentümer, der durch Umstände, die auf sein Verhalten zurückgehen, die gemeinschaftlichen Lasten erhöht, hat für die daraus erwachsenden Aufwendungen allein aufzukommen.
- 17.3 Sind an einem Stockwerk mehrere Personen beteiligt, so haften sie für den betreffenden Kostenanteil solidarisch.

## § 18 Erneuerungsfonds

- 18.1 Zur teilweisen Bestreitung der die Stockwerkeigentümer treffenden Unterhalts-, und Instandstellungs- und Erneuerungskosten wird für jede der Kostengruppen 1 bis 4 je ein (separater) Erneuerungsfonds gebildet. Jeder Erneuerungsfonds ist jährlich mindestens mit 2 Promillen des Gebäudeversicherungswertes des betreffenden Gebäudes und im übrigen gemäss Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer zu speisen.
- 18.2 Die Erneuerungsfonds brauchen nicht mehr geäufnet zu werden, wenn sie die Höhe von 3 % des Gebäudeversicherungswertes des betreffenden Gebäudes erreicht haben. Solange die Fonds die Höhe von 1,5 % des Gebäudeversicherungswertes nicht übersteigen, dürfen ihnen nur Erneuerungskosten belastet werden.
- 18.3 Aufwendungen zu Lasten der 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.
- 18.4 Den Stockwerkeigentümern steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung ihrer Anteile am Erneuerungsfonds zu.

## § 19 Einzug der Beiträge und Vorschüsse

- 19.1 Beiträge und Vorschüsse hierauf werden vom Verwalter eingezogen.
- 19.2 Die Stockwerkeigentümer zahlen angemessene Vorschüsse an die gemeinschaftlichen Kosten. Deren Höhe wird von der Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Antrag des Verwalters zusammen mit der Genehmigung des Voranschlages jeweils für ein Kalenderjahr festgesetzt.
- 19.3 Die Vorschüsse sind jeweils vierteljährlich auf die Quartalersten zu leisten; es wird darüber nach Jahresende abgerechnet.
- 19.4 Schuldner der nicht durch Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Stockwerkeigentümer am Jahresende.

## **§ 20 Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten**

- 20.1 Für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen (inkl. für Ansprüche aus Ersatzvornahme) hat die Gemeinschaft Anspruch auf Eintragung des Pfandrechtes am Anteil des säumigen Stockwerkeigentümers.
- 20.2 Im übrigen gilt Art. 717 lit. i) und k) des Zivilgesetzbuches. Das Pfand- und Retentionsrecht besteht auch für Forderungen aus Bezug von Warmwasser und Wärme sowie aus Ersatzvornahme.

## **D. Unterhalt, Umbau und Erneuerung des Gebäudes**

### **§ 21 Die Versicherung des Gebäudes**

- 21.1 Die Versicherung aller Gebäude gegen Feuer und andere Gefahren sowie für die Haftpflicht des Werkeigentümers ist eine gemeinschaftliche Angelegenheit der Stockwerkeigentümer.
- 21.2 Ein Stockwerkeigentümer, der seine Räume mit ausserordentlichen Aufwendungen baulich ausgestaltet hat, ist zur Leistung eines zusätzlichen Prämienanteils verpflichtet, wenn er nicht eine Zusatzversicherung auf eigene Rechnung abschliesst.
- 21.3 Die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschliesst, welche zusätzlichen Gefahren zu versichern sind.

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

- 22.1 Die Gemeinschaft hat alle für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft notwendigen Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten vornehmen zu lassen. Im Rahmen seiner Zuständigkeit werden die Arbeiten vom Verwalter angeordnet.
- 22.2 Werden diese Arbeiten oder hiezu notwendige 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.

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

## § 23 Nützliche Aenderungen an der Liegenschaft

- 23.1 Aenderungen an der Liegenschaft, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit bezwecken, können gegenüber einem Stockwerkeigentümer, der dadurch im Gebrauch oder in der Benützung seiner Sache zum bisherigen Zweck erheblich oder dauernd beeinträchtigt wird, ohne dessen Zustimmung nicht durchgeführt werden.
- 23.2 Verlangt die Aenderung von einem Stockwerkeigentümer Aufwendungen, die ihm nicht zumutbar sind, weil sie beispielsweise in einem Missverhältnis zum Wert seines Stockwerkes stehen, so kann sie ohne seine Zustimmung nur durchgeführt werden, wenn die übrigen Stockwerkeigentümer seinen Kostenanteil auf sich nehmen, soweit er den ihm zumutbaren Betrag übersteigt.

## § 24 Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen

- 24.1 Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, können nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ausgeführt werden.
- 24.2 Wird die Arbeit mit Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich die Mehrheit aller Anteile vertreten, beschlossen, so kann sie auch gegen den Willen des nicht zustimmenden Stockwerkeigentümers ausgeführt werden, sofern ihm die übrigen Stockwerkeigentümer für eine nur vorübergehende Beeinträchtigung Ersatz leisten oder seinen Kostenanteil übernehmen.
- 24.3 Stockwerkeigentümer, die an die Kosten solcher Arbeiten keine Beiträge leisten, können die neugeschaffene Anlagen und Einrichtungen erst benützen, wenn sie den entsprechenden Anteil an den ursprünglichen Kosten nachträglich erbringen.

## **§ 25 Die Zerstörung des Gebäudes**

- 25.1 Wird das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört und ist der Wiederaufbau nicht ohne schwer tragbare Belastung oder unter Preisgabe von mehreren Räumen, die zu Sonderrecht zugewiesen sind, möglich, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Hiefür gelten die Bestimmungen von § 47.
- 25.2 Die Stockwerkeigentümer, welche die Gemeinschaft fortsetzen wollen, können die Aufhebung durch Abfindung der übrigen zum Verkehrswert im Falle des Wiederaufbaus abwenden.
- 25.3 Für den Beschluss über den Wiederaufbau sind die Bestimmungen über die nützlichen Aenderungen an der Liegenschaft anwendbar (§ 23).

## **E. Die Verwaltungsordnung**

### **§ 26 Die Träger der Verwaltung**

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

#### **1. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer**

### **§ 27 Die Zuständigkeit**

- 27.1 Die Versammlung der Stockwerkeigentümer entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz, dem Begründungsakt oder dem Reglement zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören und soweit sie nicht dem Verwalter oder dem Ausschuss zugewiesen sind.
- 27.2 Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse zu:
- a) Wahl und Abberufung des Verwalters sowie dessen Beaufsichtigung;
  - b) Genehmigung der Jahresrechnung und der Verteilung der Kosten unter die Stockwerkeigentümer;

- c) Festsetzung der Höhe der Einlagen in die Erneuerungsfonds;
- d) Genehmigung des Voranschlages und Festsetzung der von den Stockwerkeigentümern auf die Kostenanteile zu leistenden Vorschüsse;
- e) Entlastung des Verwalters;
- f) Ermächtigung des Verwalters zur Führung eines Prozesse;
- g) Wahl der Mitglieder des Ausschusses der Stockwerkeigentümer;
- h) Erlass einer Hausordnung und weiterer Vorschriften über die Benützung gemeinschaftlicher Teile;
- i) Erlass des Reglementes für den Verwalter;
- k) Entscheidung über Rekurse gegen Verfügungen des Verwalters;
- l) Bezeichnung der abzuschliessenden Versicherungen (soweit diese im Reglement nicht zwingend vorgeschrieben sind).

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

- 28.1 Die Versammlung wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens zwanzig Tagen mit Angabe der zu behandelnden Gegenstände schriftlich einberufen.
- 28.2 Jahresrechnung sowie Anträge betreffend die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten sind den Stockwerkeigentümern innert gleicher Frist zuzustellen oder mit entsprechendem Hinweis in der Liegenschaft aufzulegen.
- 28.3 Die ordentliche Jahresversammlung findet jeweilen innert sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres statt.
- 28.4 Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft es der Verwalter oder der Ausschuss als notwendig erachtet, oder wenn es mindestens fünf Stockwerkeigentümer verlangen.

- 28.5 Fehlt ein Verwalter oder gibt dieser dem Begehren um Einberufung keine Folge, so kann die Versammlung von jedem Stockwerkeigentümer einberufen werden.
- 28.6 Der Verwalter leitet die Versammlung, sofern nicht anderes beschlossen wird.
- 28.7 Die Beschlüsse der Versammlung sind zu protokollieren, und das Protokoll ist vom Verwalter oder, wenn ein solcher nicht vorhanden ist, vom Stockwerkeigentümer, der den Vorsitz führt, aufzubewahren.

## § 29 Beschlussfähigkeit

- 29.1 Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilberechtigt sind, anwesend oder vertreten sind.
- 29.2 Für den Fall der ungenügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von zwanzig Tagen seit der ersten stattfinden darf.
- 29.3 Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn der dritte Teil aller Stockwerkeigentümer, mindestens aber zwei, anwesend oder vertreten ist.

## § 30 Die Ausübung des Stimmrechtes

- 30.1 Mehrere Personen, denen ein Stockwerk gemeinschaftlich (Gesamt- oder Miteigentum) zusteht, haben nur eine Stimme, die sie durch einen von ihnen zu bezeichnenden Vertreter abzugeben haben.
- 30.2 Steht einem Stockwerkeigentümer mehr als ein Stockwerk zu, so kann er die Recht für jedes Stockwerk gesondert geltend machen; für die Bemessung der Stimmkraft nach Personen hat er jedoch nur eine Stimme.
- 30.3 Ein Stockwerkeigentümer kann sich durch eine Drittperson vertreten lassen, die nicht der Gemeinschaft anzugehören braucht.
- 30.4 Stockwerkeigentümer, die ihren Wohnsitz im Ausland haben, sollen einen in der Schweiz wohnenden Zustellungsbevollmächtigten bezeichnen.

## § 31 Die Beschlussfassung im allgemeinen

31.1 Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse mit Mehrheit der stimmenden Stockwerkeigentümer, soweit nicht im Reglement oder im Gesetz etwas anderes vorgeschrieben ist. Stimmenthalter sind bei der Ermittlung dieses Mehrs nicht zu berücksichtigen.

31.2 Bei Stimmengleichheit entscheiden die Wertquoten-Anteile.

31.3 Jeder Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer kann durch die schriftliche Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ersetzt werden.

## § 32 Qualifiziertes Mehr

Der Zustimmung der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich mehr als die Hälfte der Anteile vertreten, bedürfen:

- a) die Anordnung von Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Sache bezwecken;
- b) Erlass und Abänderung dieses Reglementes. Siehe hierzu § 49.

## § 33 Einstimmigkeit

Der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bedürfen

- a) Beschlüsse über die Abänderung des Reglementes, soweit sich dieses bezieht auf:
  - die Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen und die Verbindlichkeit von Beschlüssen der Versammlung der Stockwerkeigentümer;
  - die Umschreibung der im Sonderrecht stehenden Teile des Gebäudes (räumliche Ausscheidung) (Ziffer 2.1);
  - die Zweckbestimmung der Stockwerke (§ 8);
  - die Abänderung der Bestimmungen über den Ausschluss eines Stockwerkeigentümers (§§ 45 und 46);
  - Begründung, Aenderung und Aufhebung eines Vorkaufs- oder Einspracherechtes der Stockwerkeigentümer;
  - andere Bestimmungen, für deren Aenderung das Reglement Einstimmigkeit vorschreibt.
- b) Unter Vorbehalt von Ziffer 24.2, Beschlüsse über Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung der Sache oder der Bequemlichkeit dienen.
- c) Der Beschluss über die Aufhebung des Stockwerkeigentums (§ 47).

## § 34 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.

## 2. Der Ausschuss der Stockwerkeigentümer

### § 35 Der Ausschuss der Stockwerkeigentümer

35.1 Die Versammlung der Stockwerkeigentümer bezeichnet jeweils auf die Dauer von drei Jahren einen Ausschuss von vier Personen. Dieser konstituiert sich selbst.

Bei der Wahl der Mitglieder des Ausschusses steht den einer der vier Kostengruppen "Inzlingerstrasse 96"/ "Inzlingerstrasse 98"/ "Inzlingerstrasse 100"/ "Autoeinstellhalle" (Ziffer 16.1) angehörenden Stockwerkeigentümern das Recht zu, einen von ihnen zu bezeichnenden Vertreter - für die Versammlung der Stockwerkeigentümer verbindlich - zur Wahl in den Ausschuss vorzuschlagen. Dieser Vertreter wird von den Stockwerkeigentümern der betreffenden Kostengruppe mit einfachem Mehr ernannt; bei Stimmengleichheit entscheidet das Los.

35.2 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 Stockwerkeigentümern übertragenen eigenen Geschäfte.

35.3 Der Vertreter der Stockwerkeigentümer einer Kostengruppe im Ausschuss beruft diese Stockwerkeigentümer bei Bedarf, insbesondere zur Vorbesprechung der Geschäfte der Versammlung der Stockwerkeigentümer, zu Sitzungen ein.

### 3. Der Verwalter

#### § 36 Wahl und Abberufung

- 36.1 Die Versammlung wählt einen Verwalter, der Stockwerkeigentümer oder Aussenstehender sein kann. Der Verwalter soll über die erforderlichen Fähigkeiten und Erfahrungen für die Erfüllung der ihm obliegenden Aufgaben verfügen. Wählbar ist auch eine juristische Person.
- 36.2 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.
- 36.3 Der Verwalter kann von der Versammlung jederzeit abberufen werden. Vorbehalten bleiben dessen vertragliche Ansprüche.
- 36.4 Lehnt die Versammlung der Stockwerkeigentümer die Abberufung des Verwalters unter Missachtung wichtiger Gründe ab, so kann jeder Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist die richterliche Abberufung verlangen.

#### § 37 Vereinbarungen mit dem Verwalter

- 37.1 Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer schliesst mit dem Verwalter einen Vertrag, der insbesondere Dauer des Amtes, Kündigung und die Grundsätze für die Bemessung der Entschädigung regelt.
- 37.2 Die Wahl des Verwalters erfolgt erstmals auf die Dauer von drei Jahren. Nachher verlängert sich die Bestellung jeweils um ein weiteres Jahr, wenn die Versammlung nicht einen anderen Beschluss fasst.

#### § 38 Aufgaben und Befugnisse im allgemeinen

- 38.1 Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften des Gesetzes und des Reglementes und unter Beachtung der Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer.
- 38.2 Er wacht darüber, dass bei der Ausübung der Sonderrechte wie bei der Benutzung der gemeinschaftlichen Teile die Vorschriften des Gesetzes, des Reglementes und der Hausordnung beachtet werden.

38.3 Der Verwalter nimmt an den Versammlungen der Stockwerkeigentümer nur mit beratender Stimme teil, sofern er nicht selber Stockwerkeigentümer ist.

38.4 Für Stellung und Aufgaben des Verwalters kann ein Reglement erlassen werden.

### § 39 Einzelne Befugnisse und Aufgaben des Verwalters

Dem Verwalter obliegt insbesondere:

- a) die ordentliche Verwaltung des Hauses zu besorgen;
- b) der Versammlung der Stockwerkeigentümer alljährlich einen Bericht über Geschäftsführung und Rechnung zu erstatten;
- c) der Versammlung der Stockwerkeigentümer einen Voranschlag für das folgende Kalenderjahr vorzulegen, der auch für die vorläufige Bemessung der Beiträge (Vorauszahlungen) der Stockwerkeigentümer massgebend ist;
- d) die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten auf die einzelnen Stockwerkeigentümer zu verteilen, diesen Rechnung zu stellen und deren Beiträge einzuziehen;
- e) die vorhandenen Geldmittel zu verwalten und bestimmungsgemäss zu verwenden;
- f) die Bücher, Protokolle und Register der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer sorgfältig zu führen sowie für deren ordnungsgemässe Aufbewahrung zu sorgen;
- g) den Stockwerkeigentümern über bestimmte gemeinschaftliche Angelegenheiten Auskunft zu geben und Einblick in die einschlägigen Bücher und Akten zu gewähren;
- h) die Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer auszuführen;
- i) die Versicherungsverträge nach den Weisungen der Versammlung abzuschliessen;
- k) alle auf das Gebäude bezüglichen Akten (Baupläne, Pläne und Unterlagen über Belastungsverhältnisse und statischen Funktion einzelner Bauteile) zu verwahren;
- l) alle Massnahmen von sich aus zu treffen, die keinen Aufschub ertragen, um die Gemeinschaft vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren;
- m) den Hauswart anzustellen und zu beaufsichtigen.

**§ 40 Vertretung der Gemeinschaft**

- 40.1 In allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung vertritt der Verwalter im Bereiche der ihm zustehenden Aufgaben sowohl die Gemeinschaft wie auch die Stockwerkeigentümer nach aussen.
- 40.2 Zur Vertretung der Stockwerkeigentümer im Zivilprozess bedarf der Verwalter der Zustimmung durch die Versammlung.
- 40.3 Für die Vertretung der Stockwerkeigentümer im Verfahren auf Erlass vorsorglicher Verfügung kann die Ermächtigung an den Verwalter auch nachträglich erteilt werden.

**§ 41 Haftung der Gemeinschaft für Handlungen des Verwalters**

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

**§ 42 Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters**

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

**F. Aenderungen im Bestand der Stockwerkeigentümer und Aufhebung des Stockwerkeigentums****§ 43 Veräusserung und Belastung**

- 43.1 Das Stockwerkeigentum ist veräusserlich und vererblich. Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, sein Stockwerk beliebig zu belasten.
- 43.2 Gegenüber einer Veräusserung eines Stockwerkes haben die übrigen Stockwerkeigentümer kein Einspracherecht.

## § 44 Rechtsstellung des Erwerbers

- 44.1 Die von den Stockwerkeigentümern vereinbarte oder beschlossene Verwaltungs- und Nutzungsordnung (Begründungsakt, Reglement, Hausordnung), wie die von ihnen gefassten Verwaltungsbeschlüsse sowie allfällige richterliche Urteile und Verfügungen sind für alle Rechtsnachfolger eines Stockwerkeigentümers (z.B. Käufer) und für den Erwerber eines dinglichen Rechtes an einem Stockwerk (z.B. Pfandgläubiger) ohne weiteres verbindlich.
- 44.2 Jeder Stockwerkeigentümer ist gehalten, von den sich aus Vereinbarung und Reglement ergebenden Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger Kenntnis zu geben.
- 44.3 Der Verwalter ist verpflichtet, den künftigen Erwerber eines Stockwerkes oder eines dinglichen Rechtes daran auf Veranlassung des bisherigen Eigentümers über die bestehende Verwaltungs- und Nutzungsordnung umfassend und vollständig zu unterrichten.
- 44.4 Der Erwerber eines Stockwerkes hat vom Eigentumsübergang dem Verwalter ohne Verzug Kenntnis zu geben.

## § 45 Ausschluss eines Stockwerkeigentümers

- 45.1 Ein Stockwerkeigentümer kann aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn er durch sein eigenes Verhalten oder durch das Betragen von Personen, denen er den Gebrauch der Sache überlassen hat oder für die er einzustehen hat, seine Verpflichtungen gegenüber allen oder einzelnen Mitberechtigten so schwer verletzt hat, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann.
- 45.2 Der Ausschluss erfolgt durch Urteil des Richters auf Klage eines oder mehrerer Stockwerkeigentümer, die durch Beschluss der Versammlung mit einfacher Mehrheit nach Stimmen gemäss § 31 dazu ermächtigt worden sind. Der Auszuschliessende ist dabei nicht mitzuzählen.
- 45.3 Falls der Ausgeschlossene sein Stockwerk nicht innert der vereinbarten oder vom Richter angesetzte Frist veräussert, so wird es nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken versteigert. Den Antrag auf Versteigerung kann vom Verwalter gestellt werden.

**§ 46 Besorgung von andern Berechtigten**

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

**§ 47 Aufhebung des Stockwerkeigentums**

47.1 Das Stockwerk kann nur durch Vereinbarung aller Stockwerkeigentümer aufgehoben werden.

47.2 Vorbehalten bleibt die Aufhebung bei Zerstörung des Gebäudes.

47.3 Wird das Stockwerkeigentum durch Veräusserung der ganzen Liegenschaft aufgehoben, so teilen die Stockwerkeigentümer den Erlös mangels anderer Abreden im Verhältnis der Wertquoten.

**G. Verschiedenes****§ 48 Anmerkung des Reglementes**

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

48.2 Der Verwalter ist gehalten, für die Anmerkung aller Aenderungen am Reglement besorgt zu sein.

**§ 49 Abänderung des Reglementes**

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

49.2 Hierzu bedarf es der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtig sind (§ 32).

49.3 Vorbehalten bleibt die Zustimmung einer grösseren Mehrheit beziehungsweise die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer, wo dies vorgeschrieben ist (§ 33).

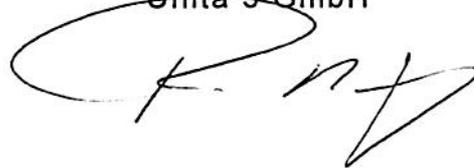
**§ 50 Gerichtsstand und Domizilklausel**

- 50.1 Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstande am Orte der Liegenschaft, und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Auslande ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen. Sie erwählen Betreibungsdomizil am hiesigen Wohnsitz oder bei der Geschäftsniederlassung des Verwalters.
- 50.2 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 Inhalte dieser Zustellungen innert nützlicher Frist Kenntnis erhalten.

**§ 51 Verweis auf gesetzliche Bestimmungen**

- 51.1 Soweit dieses Reglement nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über das Stockwerkeigentum (Art. 712 a ff) und über das einfache Miteigentum (Art. 647 ff in der Fassung vom 19. Dezember 1963).
- 51.2 Auf die Versammlung der Stockwerkeigentümer finden ergänzend die Vorschriften über die Organe des Vereins (Art. 64 ff) Anwendung.

Für die  
Unita 3 GmbH

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'U' followed by several loops and a long horizontal stroke.

## Nutzungs- und Verwaltungsordnung

der Gemeinschaft der Miteigentümer der Stockwerkseinheit AEH (Autoeinstellhalle) der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft Inzlingerstrasse 96/98/100, in Riehen

### Vorbemerkungen

Wo in dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung Bestimmungen des Reglementes der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft Inzlingerstrasse 96 / 98 /100 als anwendbar erklärt werden, treten an die Stelle der im Reglement verwendeten Begriffe "Stockwerk", "Stockwerkeigentümer", "Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer", "Versammlung der Stockwerkeigentümer" etc. die Begriffe: "Miteigentumsanteil", "Miteigentümer", "Gemeinschaft der Miteigentümer", "Versammlung der Miteigentümer" etc.

### A. Gegenstand der Nutzungs- und Verwaltungsordnung

#### § 1 Allgemeines / Miteigentum

1.1 Das Stockwerk "Autoeinstellhalle" (Sektion A Stockwerkeigentumsparzelle 242-~~19~~) umfasst die räumlich nicht unterteilte unterirdische Autoeinstellhalle mit 27 Autoeinstellplätzen und einem Autowaschplatz.

242-25

Notar  
orientiert  
4.7.01  
R

Die 27 Autoeinstellplätze sind im Aufteilungsplan mit den Nummern 1 bis 27 bezeichnet.

1.2 An diesem Stockwerk besteht Miteigentum im Sinne von Art. 646 ff ZGB, nämlich 27 Miteigentumsanteile zu je 1/27, bezeichnet als Miteigentumsparzellen 242-~~19~~-1 bis 242-~~19~~-27.

25 25

- 1.3 Mit jedem Miteigentumsanteil zu 1/27 ist das Recht verbunden, über einen Autoabstellplatz frei zu verfügen und diesen gleich einer selbständigen Stockwerkseinheit zu gebrauchen und zu nutzen.

Jeder Miteigentümer hat für seinen Anteil die Rechte und Pflichten eines Eigentümers. Er kann seinen Miteigentumsanteil jederzeit veräußern, vererben oder belasten, ohne der besonderen Zustimmung der übrigen Miteigentümer zu bedürfen.

## **B. Nutzungsordnung**

### **§ 2 Benützungsrechte und -pflichten**

#### **2.1 Allgemeines**

- a) Bei der Benützung der Autoeinstellhalle (d.h. der zugewiesenen Autoeinstellplätze und der gemeinschaftlichen Teile, wie Verkehrsflächen, Garagentor etc.) haben die Miteigentümer und übrigen Benützer Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen und sich jeder übermäßigen oder unnötigen Beanspruchung zu enthalten.
- b) Jeder Miteigentümer haftet für Schäden, die er (bzw. Personen für die er verantwortlich ist) verursacht.
- c) Bei der Benützung der Einstellplätze sind insbesondere folgende Vorschriften einzuhalten:
  - Die Halle darf nur für das Einstellen von Fahrzeugen benützt werden;
  - Reparaturen sowie Schweiss- und Lötarbeiten, Ein- und Umfüllen von Brennstoffen und Ölen etc. sind verboten;
  - es darf kein offenes Licht etc. verwendet werden;

- die Lagerung besonders leicht brennbarer und feuergefährlicher Stoffe ist untersagt, ebenso - vorbehaltlich eines anderweitigen Beschlusses der Versammlung der Miteigentümer - die Lagerung anderer Gegenstände;
- das Rauchen ist untersagt.

In allen Fällen bleiben (weitergehende) feuerpolizeiliche Vorschriften vorbehalten.

## **2.2 Besondere Vorschriften / Garagenwart**

In der Benützung der Autoeinstellhalle haben sich die Miteigentümer und die übrigen Benützer an die von der Versammlung der Miteigentümer auf Antrag des Verwalter allenfalls aufgestellten besonderen Vorschriften (Garagenordnung) zu halten.

Der (vom Verwalter anzustellende) Garagenwart besorgt insbesondere die Reinigung (inkl. Schneeräumung) und unterstützt den Verwalter bei der Ueberwachung der Einhaltung der besonderen Vorschriften durch die Benützer.

## **2.3 Verantwortlichkeit für weitere Benützer**

Der Miteigentümer haftet der Gemeinschaft und jedem ihrer Glieder dafür, dass die Benützungssordnung auch durch seine Besucher und Zubringer sowie durch alle Personen beachtet wird, denen er sonstwie durch Vertrag dem Gebrauch der Einstellplätze gestattet hat.

## **2.4 Ausschluss der Haftung der Gemeinschaft der Miteigentümer**

Die Gemeinschaft der Miteigentümer als solche haftet nicht für Schäden, die sich aus der Ausübung des Benützungsrechtes durch die Benützer der Autoeinstellhalle ergeben. Sie haftet insbesondere nicht für

- Beschädigungen an den Fahrzeugen durch Dritte;
- Abhandenkommen von Fahrzeugen und Gegenständen (Diebstahl)
- Feuer- und Explosionsschäden, verursacht durch eingestellte Fahrzeuge und Gegenstände;
- Missbräuchliche Verwendung der Fahrzeuge durch Dritte.

### § 3 **Kosten**

#### 3.1 **Die gemeinschaftlichen Kosten**

Gemeinschaftliche sind alle Kosten, die durch den Betrieb die Benützung, den Unterhalt und die Erneuerung der Autoeinstellhalle samt dazugehörenden Anlagen und Einrichtungen (Zufahrtsrampe, Beleuchtungs- und Belüftungsanlagen, Garagentor etc.) sowie durch die gemeinschaftliche Verwaltung entstehen.

#### 3.2 **Die Aufteilung der gemeinschaftlichen Kosten**

Die Aufteilung der gemeinschaftlichen Kosten werden von den Miteigentümern im Verhältnis der Miteigentumsanteile getragen. Auf jeden Miteigentumsanteil entfällt somit ein gleicher Kostenanteil.

Ein Miteigentümer, der durch Umstände, die auf sein Verhalten oder das Verhalten seiner Benützer zurückgehen, die gemeinschaftlichen Lasten erhöht, hat für die daraus erwachsenden Aufwendungen allein aufzukommen.

#### 3.3 **Erneuerungsfond / Zahlung der Beiträge und Vorschüsse**

Für die Aeuftung des Erneuerungsfonds, den Einzug der Beiträge und die Vorschüsse gelten die Bestimmungen des Reglementes der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft (§§ 18 und 19).

## C. Verwaltungsordnung

### § 4 Die Träger der Verwaltung

4.1 Träger der Verwaltung sind die Versammlung der Miteigentümer sowie der Verwalter.

### § 5 Die Versammlung der Miteigentümer

5.1 Für die Versammlung der Miteigentümer gelten - soweit in dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung nichts anderes bestimmt ist und soweit gesetzlich zulässig - die Bestimmungen des Reglementes der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft (§§ 27 bis 34), mit folgenden Abweichungen:

- Es besteht kein Ausschuss der Miteigentümer (Reglement § 26 und Ziffer 27.1 litera g));
- Bei Stimmengleichheit (Reglement Ziffer 31.2) entscheidet der Verwalter;
- das Vorkaufsrecht der Miteigentümer bleibt in jedem Fall aufgehoben (Reglement § 33 litera a))

5.2 In die Zuständigkeit der Versammlung der Miteigentümer fallen zusätzlich:

- a) Die Ernennung des Vertreters der Miteigentümer im Ausschuss der Stockwerkeigentümer (§ 35 des Reglementes der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft);
- b) Die Ernennung einer Person, die die Miteigentümer in der Versammlung der Stockwerkeigentümer mit einer Kopfstimme von 56/1000 vertritt. Solange keine solche Person bestimmt ist, wird die Gemeinschaft der Miteigentümer von ihrem Vertreter im Ausschuss der Stockwerkeigentümer vertreten.

## § 6 Der Verwalter

- 6.1 Verwalter der Miteigentümer-Gemeinschaft ist der jeweilige Verwalter der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft.
- 6.2 Im übrigen gelten für den Verwalter - soweit diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung nichts anderes bestimmt und soweit gesetzlich zulässig - die Bestimmungen des Reglementes der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft (§§ 36 bis 40).

### D. Weitere Bestimmungen betreffend bauliche Massnahmen / Aenderungen im Bestand der Stockwerkeigentümer / Ausschluss / Aufhebung des Stockwerkeigentums

## § 7 Verweis auf Bestimmungen des Reglementes der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft

Für folgende Angelegenheiten gelten - soweit diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung nichts anderes bestimmt und soweit gesetzlich zulässig - die Bestimmungen des Reglementes der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft:

- 7.1 Bauliche Massnahmen (Notwendige Massnahmen / Nützliche Massnahmen / Massnahmen, die der Verschönerung und der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen): §§ 22 bis 24 des Reglementes.
- 7.2 Betreffend Aenderungen im Bestand der Miteigentümer und Aufhebung des Miteigentums: §§ 43 und 44 des Reglementes.
- 7.3 Betreffend Ausschluss eines Miteigentümers und Beseitigung anderer Berechtigter: §§ 45 und 46 des Reglementes.
- 7.4 Betreffend Aufhebung des Stockwerkeigentums: § 47 des Reglementes.

## E. Schlussbestimmungen

### § 8 Anmerkung der Nutzungs- und Verwaltungsordnung

- 8.1 Diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung ist im Grundbuch angemerkt.
- 8.2 Der Verwalter ist gehalten, für die Anmerkung aller Aenderungen an der Ordnung besorgt zu sein.

### § 9 Gerichtsstand und Domizilklausel

- 9.1 Die Bestimmungen des Reglementes der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft (§ 50) betreffend Gerichtsstand und Domizilklausel sind auch für die Miteigentümer verbindlich.

### § 10 Verweis auf Reglement und Gesetz

- 10.1 Soweit diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Bestimmungen des Reglementes der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft analog oder sinngemäss, ferner die gesetzlichen Bestimmungen über das Miteigentum.

Für die  
Unita 3 GmbH

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'U' followed by a series of loops and a final vertical stroke.

Für die  
Unita 3 GmbH:

*R 17*

4 1/2  
2112

4 1/2  
2111



1. OBERGESCHOSS INZLINGERSTRASSE 98

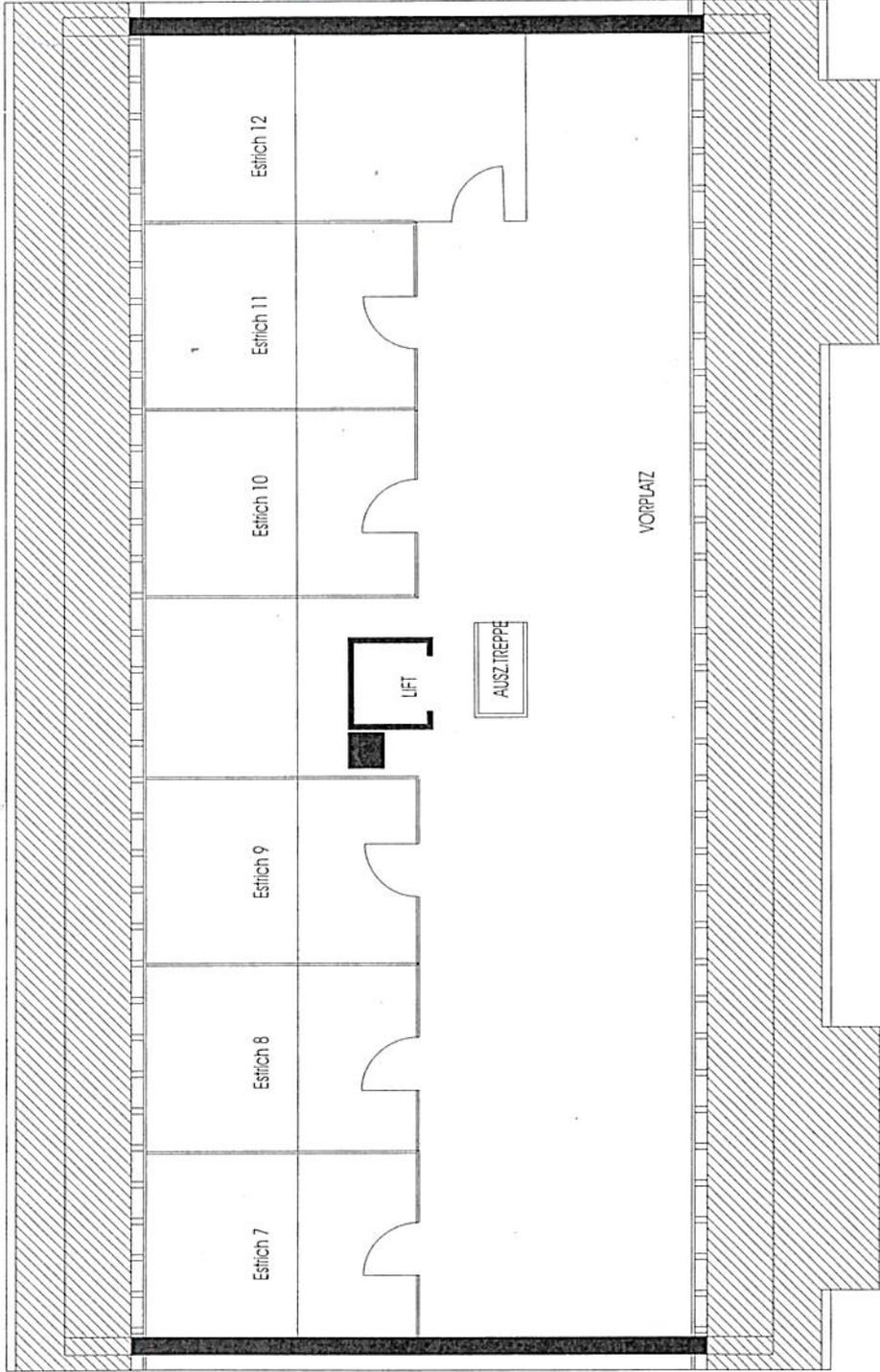
Für die  
Unita 3 GmbH:



KELLERGESCHOSS INZINGERSTRASSE 98

Für die  
Unita 3 GmbH:

177



DACHGESCHOSS INZINGERSTRASSE 98

Für die  
Unita 3 GmbH:

GRUNDRISS KELLERGEOSCH OSS INZINGENSTR. 100



GRUNDRISS KELLERGEOSCH OSS INZINGENSTR. 96

TIEFGARAGE 1:200

GRUNDRISS KELLERGEOSCH OSS IN OBERDORF 53