

Benützungs- und Verwaltungs-

R E G L E M E N T

für die

Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer

der Liegenschaft Grundbuch Safenwil

Nr. 1280, Regulierungsplan 1

mit den Mehrfamilienhäusern I bis und mit III

sowie einer unterirdischen Autoeinstellhalle

als Wohn-und Geschäftszentrum Nr. 1192

Mehrfamilienhaus I = Güterstrasse 1a,
Mehrfamilienhaus II = Güterstrasse 1b,
Mehrfamilienhaus III = Güterstrasse 1c.

I.

Einleitung:

1. Gegenstand des Stockwerkeigentums:

An der Liegenschaft Grundbuch Safenwil Nr. 1280, Regulierungsplan 1, (Mehrfamilienhäuser I bis und mit III sowie unterirdische Autoeinstellhalle) besteht Stockwerkeigentum im Sinne von Art. 712 a ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches.

Jede Stockwerkeinheit ist ein Miteigentumsanteil, mit dem das Sonderrecht verbunden ist, bestimmte Teile eines der drei Mehrfamilienhäuser ausschliesslich zu benützen und innen auszubauen.

2. Aufteilung der Liegenschaft:

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

GB-Nr.	Geschoss	Bez.Nr.	Anzahl Zimmer od. Gewerberaum	Nebenräume	Miteigentums- anteil (Wert- quote in %)
--------	----------	---------	----------------------------------	------------	---

Mehrfamilienhaus I / Güterstrasse 1a:

1280.01	UG / EG	E 14	Gew.einheit Postlokal	--	131,12
1280.02	UG / EG	E 13	Gew.einheit Bar/Restau- rant	--	38,95
1280.03	EG	E 12	Gew.einheit Laden	--	18,15
1280.04	1. OG	W 1.11	5 1/2	2 Keller 1.11	22,40
1280.05	1. OG	W 1.12	3 1/2	2 Keller 1.12	17,79
1280.06	2. OG	W 1.21	5 1/2	2 Keller 1.21	22,40
1280.07	2. OG	W 1.22	3 1/2	2 Keller 1.22	17,79
1280.08	3. OG	W 1.31	4 1/2	2 Keller 1.31	22,40
1280.09	3. OG	W 1.32	3 1/2	2 Keller 1.32	17,79

GB-Nr.	Geschoss	Bez.Nr.	Anzahl Zimmer od. Gewerberaum	Nebenräume	Miteigentums- anteil (Wert- quote in %)
--------	----------	---------	-------------------------------------	------------	---

1280.10	DG / Galerie	W 1.41	4 1/2	2 Keller 1.41	30,62
1280.11	DG / Galerie	W 1.42	4 1/2	2 Keller 1.42	26,93

Mehrfamilienhaus II / Güterstrasse 1b:

1280.12	EG	E 11	Gew.einheit Apotheke/Kosmetik- salon		41,59
1280.13	EG	E 10	Gew.einheit Coiffeur- salon		11,81
1280.14	EG	E 9	Gew.einheit Café / Bäckerei		20,09
1280.15	EG	E 8	Gew.einheit Laden		15,90
1280.16	1. OG	W 2.11	4 1/2	2 Keller 2.11	21,46
1280.17	1. OG	W 2.12	4 1/2	2 Keller 2.12	20,95
1280.18	1. OG	W 2.13	2 1/2	2 Keller 2.13	11,80
1280.19	2. OG	W 2.21	4 1/2	2 Keller 2.21	21,46
1280.20	2. OG	W 2.22	4 1/2	2 Keller 2.22	20,95
1280.21	2. OG	W 2.23	2 1/2	2 Keller 2.23	11,80
1280.22	DG	W 2.31	3 1/2	2 Keller 2.31	21,29
1280.23	DG / Galerie	W 2.32	5 1/2	2 Keller 2.32	29,09
1280.24	DG / Galerie	W 2.33	3 1/2	2 Keller 2.33	24,08

Mehrfamilienhaus III / Güterstrasse 1c:

1280.25	EG	E 1	Gew.einheit Arztpraxis		22,28
---------	----	-----	---------------------------	--	-------

GB-Nr.	Geschoss	Bez.Nr.	Anzahl Zimmer od. Gewerberaum	Nebenräume	Miteigentums- anteil (Wert- quote in %)
1280.26	EG	E 2	Gew.einheit Laden		19,91
1280.27	EG	E 3	Gew.einheit Laden		14,87
1280.28	EG-	E 4	Gew.einheit Laden		19,87
1280.29	EG	E 5	Gew.einheit Laden		18,41
1280.30	EG	E 6	Gew.einheit Laden		22,27
1280.31	EG	E 7	Gew.einheit Laden		4,11
1280.32	1.0G	W 3.11	4 1/2	2 Keller 3.11	21,09
1280.33	1.0G	W 3.12	4 1/2	2 Keller 3.12	21,09
1280.34	2.0G	W 3.21	4 1/2	2 Keller 3.21	21,09
1280.35	2.0G	W 3.22	4 1/2	2 Keller 3.22	21,09
1280.36	DG / Galerie	W 3.31	4 1/2	2 Keller 3.31	29,14
1280.37	DG / Galerie	W 3.32	4 1/2	2 Keller 3.32	29,30

Autoeinstellhalle:

1280.38	UG	Autoeinstellhalle mit 45 Abstell- plätzen/Garageboxen	96,87
---------	----	--	-------

1'000 %/..

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

Das Sonderrecht ist mit dem betreffenden Miteigentumsanteil untrennbar verbunden.

3. Aufteilung der Stockwerkeinheit "Autoeinstellhalle":

Die Stockwerkeinheit "Autoeinstellhalle", als Grundbuch Safenwil Nr. 1280.38, enthält 45 Garageboxen bzw. Autoabstellplätze und ist daher in 45 Miteigentumsanteile zu je 1/45 aufgeteilt.

Für jeden der fünfundvierzig Miteigentumsanteile ist ein separates Grundbuchblatt (infolge Verselbständigung) angelegt worden, unter Aufhebung des Miteigentümer-Vorkaufsrechtes im Sinne von Art. 682 Abs. 1 ZGB.

Diese fünfundvierzig Miteigentumsanteile können jederzeit frei veräussert werden.

Die fünfundvierzig Miteigentumsanteile tragen die folgenden Grundbuchnummern und berechtigen zur ausschliesslichen Benützung der nachbeschriebenen, nummerierten Autoabstellplätze bzw. Garageboxen, als

Grundbuch-Nummern:

1280.38.01
1280.38.02
1280.38.03
1280.38.04
1280.38.05
1280.38.06
1280.38.07
1280.38.08
1280.38.09
1280.38.10
1280.38.11
1280.38.12
1280.38.13
1280.38.14
1280.38.15
1280.38.16
1280.38.17
1280.38.18
1280.38.19
1280.38.20
1280.38.21
1280.38.22
1280.38.23
1280.38.24
1280.38.25
1280.38.26
1280.38.27
1280.38.28

Abstellplatz- /
Garagebox-Nummer:

1 (Abstellplatz)
2 (Abstellplatz)
3 (Abstellplatz)
4 (Abstellplatz)
5 (Abstellplatz)
6 (Abstellplatz)
7 (Abstellplatz)
8 (Abstellplatz)
9 (Garagebox)
10 (Garagebox)
11 (Garagebox)
12 (Garagebox)
13 (Garagebox)
14 (Garagebox)
15 (Garagebox)
16 (Garagebox)
17 (Abstellplatz)
18 (Abstellplatz)
19 (Abstellplatz)
20 (Abstellplatz)
21 (Abstellplatz)
22 (Abstellplatz)
23 (Abstellplatz)
24 (Abstellplatz)
25 (Abstellplatz)
26 (Abstellplatz)
27 (Abstellplatz)
28 (Abstellplatz)

1280.38.29	29 (Abstellplatz)
1280.38.30	30 (Abstellplatz)
1280.38.31	31 (Abstellplatz)
1280.38.32	32 (Abstellplatz)
1280.38.33	33 (Abstellplatz)
1280.38.34	34 (Abstellplatz)
1280.38.35	35 (Abstellplatz)
1280.38.36	36 (Abstellplatz)
1280.38.37	37 (Garagebox)
1280.38.38	38 (Garagebox)
1280.38.39	39 (Garagebox)
1280.38.40	40 (Garagebox)
1280.38.41	41 (Garagebox)
1280.38.42	42 (Garagebox)
1280.38.43	43 (Garagebox)
1280.38.44	44 (Garagebox)
1280.38.45	45 (Garagebox)

II.

Allgemeine Bestimmungen über die Benützung der im Sonderrecht stehenden Stockwerkeinheiten und Verfügung über das Stockwerkeigentum:

4. Sonderrecht:

Das Sonderrecht eines Stockwerkeigentümers hat alle Bauteile innerhalb seiner Stockwerkeinheit zum Gegenstand, welche beseitigt oder umgestaltet werden können, ohne dass dadurch der Bestand, die Festigkeit, die konstruktive Gliederung oder die äussere Gestalt seines Hauses beeinträchtigt werden.

Im besonderen sind Gegenstände des Sonderrechtes: die inneren Zwischenwände, soweit sie keine tragende Funktion haben; die Fussböden und die Decken, mit Ausnahme der rohen Betondecke; die Verkleidung der Wände, auch der gemeinschaftlichen; die Fenster und Türen, einschliesslich der Wohnungstüre, alle eingebauten Schränke, Küchen- und Badeeinrichtungen, die Leitungen von ihren Abzweigungen an zu den einzelnen Räumen der Stockwerkeinheit, mit Ausnahme der Durchgangsleitungen.

5. Benützungsfreiheit:

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

Innerhalb dieser gleichen Schranken ist der Stockwerkeigentümer auch befugt, seine Stockwerkeinheit nach eigenem Belieben baulich auszugestalten.

Die Anlieferung/Zufahrt zur und der Betrieb der Poststelle Safenwil selbst werden ausdrücklich gewährleistet. Das gleiche Prinzip gilt generell auch für die gewerblich genutzten Stockwerkeinheiten in der Ueberbauung.

6. Schranken der Benützung:

Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Art der Benützung oder baulichen Veränderung, durch welche gemeinschaftliche Bauteile beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden, der Wert oder das gute Aussehen des Hauses eine Einbusse erleiden oder andere Stockwerkeigentümer oder Bewohner des Hauses durch übermässige Einwirkungen belästigt oder geschädigt werden.

Insbesondere ist dem Stockwerkeigentümer untersagt:

- die Böden seiner Räume zu überlasten;
- in den gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft Gegenstände und Stoffe abzustellen bzw. unterzubringen;
- in seinen Räumen feuergefährliche, übelriechende und explosive Stoffe unterzubringen;
- Feuchtigkeit, Nässe und Frostschäden entstehen zu lassen, welche sich auf Bauteile ausserhalb seiner Stockwerkeinheit nachteilig auswirken.

In den Stockwerkeinheiten E1 bis und mit E14 dürfen keine Tätigkeiten ausgeübt werden, die übermässige Immissionen auf andere Stockwerkeigentumseinheiten verursachen, oder die den guten Ruf des Hauses beeinträchtigen können.

7. Unterhalt:

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, seine Stockwerkeinheit auf seine Kosten so zu unterhalten, wie dies nötig ist, damit sein Haus ein gutes Aussehen bewahrt und in einwandfreiem baulichen Zustand bleibt. Er hat auch für gehörige Reinigung und Lüftung zu sorgen.

Zulasten der einzelnen Stockwerkeigentümer gehen insbesondere die Kosten für Unterhalt, Reparatur und Ersatz

- der zu der betreffenden Stockwerkeinheit gehörenden Rolladen und Sonnenstoren samt den zudienenden Bedienungsvorrichtungen;
- der Balkone, Balkonverkleidungen/Wintergärten und Terrassen;
- der Fenster und Schaufenster sowie allfälliger Fenstervergitterungen;
- der Schliessvorrichtungen bei Aussentüren oder Abschlusstüren gegen gemeinschaftliche Räume.

Sofern der Stockwerkeigentümer Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten unterlässt, die im Interesse des Aussehens oder des Zustandes des Gebäudes geboten wären, so kann der Verwalter nach vorheriger Anzeige die nötigen Arbeiten auf Kosten des säumigen Stockwerkeigentümers veranlassen.

Jeder Stockwerkeigentümer haftet dem anderen und der Gemeinschaft gegenüber für Schäden, die aus der Vernachlässigung seiner Unterhaltspflichten an den gemeinschaftlichen Teilen seines Hauses, der Gesamtanlage oder an den Sonderteilen eines anderen entstehen.

8. Zutrittsrecht:

Der Stockwerkeigentümer hat den Vertretern und Beauftragten seines Hauses den Zutritt zu und den Aufenthalt in seiner Stockwerkeinheit zum Zwecke der Feststellung und Behebung von Schäden sowie zu Erneuerungs- und Umbauarbeiten an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes zu gestatten. Die Inanspruchnahme seiner Stockwerkeinheit zu diesen Vorkehren soll mit möglichst grosser Rücksicht und nicht zur Unzeit erfolgen. Ausser in Notzeiten hat eine angemessene Voranzeige der Besichtigung und der Arbeitsausführung zu erfolgen.

Solange in der Stockwerkeinheit Nr. 1280.01 eine Poststelle betrieben wird, ist rechtzeitig im voraus mit den zuständigen PTT-internen Instanzen Kontakt aufzunehmen (Sicherheitslage der PTT).

Solange in der Stockwerkeinheit Nr. 1280.12 eine Apotheke betrieben wird, ist rechtzeitig im voraus mit der zuständigen Inhaberin Kontakt aufzunehmen.

Das heimliche Betreten ohne Wissen der Bewohner ist - unter Vorbehalt von Notfällen - strikte untersagt.

9. Verantwortlichkeit für Mitbewohner und Mieter:

Der Stockwerkeigentümer ist seiner Hausgemeinschaft und jedem ihrer Mitglieder verantwortlich für jede Störung und Beeinträchtigung, die ihnen verursacht wird durch Personen, die zu seinem Haushalt oder Geschäftsbetrieb gehören oder denen er den Aufenthalt im Hause gestattet hat. Vom Stockwerkeigentümer, dessen Mieter die Störung oder Beeinträchtigung verursachen, kann von seiner Hausgemeinschaft, wenn wiederholte Reklamationen fruchtlos geblieben sind, verlangt werden, dass er den Mietvertrag durch Kündigung oder gegebenenfalls durch Rücktritt aus wichtigen Gründen so bald als möglich auflöse.

III.

Benützung der gemeinschaftlichen Bestandteile und Einrichtungen des Gebäudes sowie der Gesamtanlage:

10. Umfang der Benützung:

In der Benützung der gemeinschaftlichen Räume und Einrichtungen seines Hauses

und der ausserhalb liegenden Teile des Grundstücks bzw. der Gesamtanlage hat jeder Stockwerkeigentümer und die von ihm zur Benützung zugelassenen sonstigen Personen mit gebotener Rücksicht auf die Mitbewohner zu verfahren und sich an die dafür aufgestellten Benützungsordnungen zu halten. Die Ziffern 5, 6, 9 dieses Reglementes sind anwendbar.

Dem Stockwerkeigentümer ist das Betreten der weiteren Häuser, in denen er keine Wohneinheit besitzt, untersagt.

11. Sorgfaltspflicht:

In der Benützung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen seines Hauses, wie disponibler Raum, Abstellräume usw. sowie der Gesamtanlage, hat sich der Stockwerkeigentümer jeder übermässigen oder unnötigen Beanspruchung zu enthalten und im Gebrauch Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen.

Nicht gestattet sind insbesondere:

- a.) in den gemeinschaftlichen Teilen seines Hauses und in der Tiefgarage irgendwelche Gegenstände zu lagern oder aufzustellen;
- b.) den Gebäudeumschwung mit Bauwerken, Materialien oder Fahrzeugen jeglicher Art zu belegen;
- c.) Namen- und Firmenschilder an andern als den dafür bestimmten Stellen oder in unüblicher Grösse, Ausführung und Anordnung anzubringen; ausgenommen hiervon ist die Stockwerkeinheit Nr. 1280.01 (=PTT) bezüglich der Kennzeichnung mit gesamtschweizerisch genormten Tafeln und Signeten, solange darin eine Poststelle betrieben wird. Ueber die Anbringung derartiger Tafeln entscheidet allein die PTT als gegenwärtige Eigentümerin.

12. Gemeinschaftliche Teile:

Gemeinschaftlich sind alle Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen, die nicht ausdrücklich zu Sonderrecht ausgeschieden sind. Dazu gehören insbesondere:

- der Grund und Boden der Liegenschaft;
- Die Fundamente, Umfassungsmauern, Tragwände, Dächer, äusseren Verputze und Anstriche, d.h. jene Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit der Gebäude oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind, und jene Teile, die die äussere Gestalt und das Aussehen der Gebäude bestimmen;
- Anlagen und Einrichtungen, die auch den anderen Eigentümern oder einzelnen von ihnen dienen, gleichgültig, ob sie sich innerhalb oder ausserhalb der Räume befinden, an denen Sonderrecht besteht.

- Heizungsanlage:

Die drei Gebäudekomplexe des Wohn- und Geschäftszentrums Safenwil sind an die Fernwärmehieizung der Holzschnitzelfeuerung der Einwohnergemeinde Safenwil angeschlossen. Die Anschlussleistung für die Fernwärmelieferung ab Heizzentrale beläuft sich auf 300 kW (inkl. Warmwasser im Winter).

Zwischen der Einwohnergemeinde Safenwil und dem Baukonsortium Zentrum Safenwil besteht ein Vertrag dat.vom 22. März 1993, welcher zusammen mit dem Reglement für Anschlüsse an die Wärmeversorgung "Wärmeverbund Safenwil-Zentrum (WVB-SZ)" auf die Stockwerkeigentümergemeinschaft überbunden wird.

Laut diesem Vertrag vom 22. März 1993 beläuft sich die Jahrespauschale für 300 kW auf Fr. 4'694.--, basierend auf dem Stand des Landesindexes der Konsumentenpreise am 31.12.1993.

Die Jahrespauschale ist jeweils im Monat Juni eines Jahres zahlbar. Massgebend für die Höhe ist der Stand des Lebenskostenindexes der Konsumentenpreise am 31. Dezember des Vorjahres.

Folgende Räume dürfen nur von den dazu Beauftragten sowie vom Verwalter betreten werden:

- Räume mit elektrischen, heizungstechnischen und sanitären Anlagen und Installationen sowie Abwortsraum.

Gemeinschaftlich sind ferner die für die Verwaltung der Liegenschaft gebildeten Rückstellungen (insbesondere die Mittel der Erneuerungsfonds für die drei Mehrfamilienhäuser inklusive den Rückstellungen für die Gesamtanlage, vgl. dazu Art. 20 hienach), die zur Reinigung und zum Unterhalt benötigten Gerätschaften und die durch den Verwalter getätigten Anschaffungen und Putzmaterialien.

Sämtliche der Gesamtüberbauung dienenden Weg-, Erschliessungs- und weiteren Anlagen und Flächen stehen zur Benützung sämtlichen Stockwerkeigentümern zur Verfügung. Unterhalts- und Erneuerungskosten hinsichtlich dieser Anlagen und Einrichtungen erfolgen über die laufende Betriebsrechnung der Gesamtanlagen.

Nutzungsänderungen gegenüber der Erstanpflanzung hinsichtlich der zur ausschliesslichen Nutzung zugewiesenen Gartenanteile (Sitzplätze) bedürfen der einstimmigen Zustimmung des Hausverbandes sowie der nachträglichen Genehmigung durch die Stockwerkeigentümergemeinschaft. Den Charakter der Gesamtanlage nicht verändernde Neubepflanzungen sind nicht zustimmungspflichtig. Die Genehmigungspflicht für die vorerwähnten Nutzungsänderungen wird verfügt, damit die Gesamtanlage als solche erhalten bleibt.

Die Abgrenzung von Sonderrecht und gemeinschaftlichem Eigentum hat im übrigen nach funktionellen Gesichtspunkten zu erfolgen.

Folgende Räume und Flächen sind ebenfalls gemeinschaftlich und können von allen Stockwerkeigentümern, Untergemeinschaften oder Einzelnen wie folgt ausschliesslich benutzt werden:

Geschosse	Räume und Flächen	Benützungsberechtigt sind die Eigentümer der Anteile
Unter-	Velo-, Container-, u. Trockenräume des Hauses I	sämtliche Stockwerkeinheiten des Hauses I
Unter-	Velo-, Container-, u. Trockenräume des Hauses II	sämtliche Stockwerkeinheiten des Hauses II
Unter-	Velo-, Container-, u. Trockenräume des Hauses III	sämtliche Stockwerkeinheiten des Hauses III
Unter-	Technikraum des Hauses II	sämtliche Stockwerkeinheiten der Häuser I - III
Unter-	Schutzraum 4 mit zugehörigen Zugängen, Aborten, Schleuse etc.	sämtliche Stockwerkeinheiten der Häuser I - III

Die Schutzzräume 1 und 2 sind gemäss Urkunde über die Begründung von Stockwerkeigentum in Kellerabteile aufgeteilt und als Nebenräume im Sonderrecht den verschiedenen Wohnungseinheiten zugeteilt worden. Der Schutzzraum 3 ist gemäss Urkunde über die Begründung von Stockwerkeigentum als übertragbares ausschliessliches Benützungsrecht im Sinne einer irregulären Personaldienstbarkeit zugunsten der Firma Hochuli & Cie AG, der Firma Gebr. Hallwyler-Immobilien AG und Herrn Anton Negri-Loretan, als Gesamteigentümer infolge einfacher Gesellschaft begründet worden, welche diese Dienstbarkeit selbständig auf eine Drittperson übertragen können, unter gleichzeitiger Umwandlung dieser irregulären Dienstbarkeit in eine Grunddienstbarkeit.

Für alle drei Schutzzräume 1, 2 und 3 gilt die ausdrückliche Auflage, dass die Eigentümer dieser Kellerabteile innerhalb der Luftsutzzräume 1 und 2, sowie der dienstbarkeitsberechtigte Grundeigentümer des Schutzzraumes 3 verpflichtet sind, diese zu räumen und zu Luftsutzzwecken gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und den Weisungen der örtlichen Zivilschutzorganisation den Bewohnern der Gesamtüberbauung frei zur Verfügung zu stellen, sofern dies die öffentlich-rechtlichen Luftsutzvorschriften erfordern.

Sondernutzung an gemeinschaftlichen Teilen:

a.) Reglementarische Zuweisung der Waschtürme:

Die im Untergeschoss der Gebäude I und II sich befindenden Waschtürme - bestehend aus Waschmaschine und Tumbler - werden zur ausschliesslichen Benützung (reglementarisch) und gemäss Einzeichnung entsprechend der Wohnungsfarbe im beiliegenden Situationsplan auf folgende Stockwerkeigentumswohnungen zugewiesen:

<u>GB- Nr.</u>	<u>Wohnungs-Nr.</u>	<u>Waschturm-Nr.</u>
<u>Mehrfamilienhaus Nr. I:</u>		
1280.04	W 1.11	WT 1.11
1280.05	W 1.12	WT 1.12
1280.06	W 1.21	WT 1.21
1280.07	W 1.22	WT 1.22
1280.08	W 1.31	WT 1.31
1280.09	W 1.32	WT 1.32
<u>Mehrfamilienhaus Nr II:</u>		
1280.18	W 2.13	WT 2.13
1280.21	W 2.23	WT 2.23

Der jeweilige Unterhalt für diese Waschtürme fällt zu alleinigen Lasten des berechtigten Stockwerkeigentümers.

Für alle weiteren Wohnungseinheiten sind die Waschtürme direkt in den Stockwerkeinheiten integriert.

b.) Reglementarisches Sondernutzungsrecht zugunsten der PTT-Betriebe:

Ingress: Nördlich des Gebäudes I / Güterstrasse 1a, befinden sich insgesamt 20 oberirdische Parkplätze. Diese Parkplätze liegen teilweise auf der eigenen Parzelle 1280 und teilweise auf Parzelle 403 der Schweizerischen Bundesbahnen (SBB).

Gemäss Schreiben der SBB vom 2. April 1990, welches als Bestandteil dieses Reglementes erklärt wird und gestützt auf den diesem Schreiben zugrundeliegenden Situationsplan vom 3. April 1990, wird der Ueberbauung "Zentrum Safenwil" das gemäss Einzeichnung im zit. Situationsplan erforderliche Parkplatzareal auf der Parzelle 403 entschädigungslos zur Verfügung gestellt.

Der Schweizerischen Eidgenossenschaft (Post-, Telefon- und Telegrafenbetriebe) wird an 10 frei zu bestimmenden Parkplätzen der hievor umschriebenen 20 Parkplatzfelder das reglementarische Sondernutzungsrecht während den ordentlichen Geschäfts- und Betriebszeiten eingeräumt.

Die PTT-Betriebe sind berechtigt, die beanspruchten 10 Plätze nach ihrer Wahl für den Postverkehr zu kennzeichnen und zu markieren.

Während den ausserbetrieblichen Zeiten stehen diese 10 Parkplätze der PTT – nebst den weiteren 10 Parkplätzen – der Gesamtüberbauung "Zentrum Safenwil" als Besucherparkplätze zur Verfügung.

Der Schweizerischen Eidgenossenschaft (Post-, Telefon- und Telegrafenbetriebe) steht im weitern das ausschliessliche Sondernutzungsrecht zu:

- am gedeckten Vorplatz vor dem Laden-, dem Kunden- sowie vor dem Diensteingang des Postlokales;
- an der Fourgonzufahrt / Wendeplatz;
- an der Hebebühne.

c.) Uebrige Anlagen:

Die den Wohnungseinheiten zugewiesenen Kellerabteile sind gleich wie die Stockwerkeinheiten gekennzeichnet.

Balkone und Sitzplätze sowie die den Wohnungen Nr. 1.11, 1.12, 1.21, 1.22, 1.31 und 1.32 zugehörigen Balkonverkleidungen / Wintergärten (in den Aufteilungsplänen mit der Farbe der Wohnungskennzeichnung schraffiert) gelten als Bestandteile der Fassaden bzw. Umgebung. Die Eigentümer der dazugehörigen Wohnungen haben ein alleiniges, ausschliessliches und dauerndes Benützungsrecht.

Diese reglementarischen Sondernutzungsrechte können nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des oder der daraus berechtigten Stockwerkeigentümer abgeändert oder aufgehoben werden.

Der Unterhalt/die Reinigung der hier zugeteilten Flächen/Räume ist ausschliesslich Sache des jeweils berechtigten Stockwerkeigentümers.

13. Hausordnung:

Die Einzelheiten für die Benützung und Reinigung der gemeinschaftlichen Teile eines Hauses und dessen technischer Einrichtungen werden durch jede der drei Hausgemeinschaften separat und ausserhalb dieses Reglementes umschrieben.

14. Unterhalts- und Reinigungsarbeiten der Gesamtanlage:

Soweit die Unterhalts- und Reinigungsarbeiten hinsichtlich der gemeinschaftlichen Teile der Gesamtanlage nicht durch gemeinsam Beauftragte besorgt werden, ist jeder Stockwerkeigentümer verpflichtet, nach Massgabe seines Miteigentums daran mitzuwirken.

15. Schadenmeldung:

Erlangt ein Stockwerkeigentümer von Gefahren Kenntnis, welche der Gesamtanlage, seinem Wohnhaus oder deren Einrichtungen drohen, so hat er sofort - nach Vorfahren des Unaufschiebbaren - der zuständigen Verwaltung Mitteilung zu machen. Greift diese nicht rechtzeitig ein, so hat er das Recht, seinerseits das Nötige vorzukehren, um die drohende Gefahr abzuwenden. Für seine dafür gemachten Aufwendungen hat er Anspruch auf Ersatz durch die Hausgemeinschaft oder die gesamte Stockwerkeigentümergemeinschaft.

IV.

Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten und sonstigen Aufwendungen für jedes der drei Mehrfamilienhäuser sowie hinsichtlich der Gesamtanlage:

16. Gemeinschaftliche Kosten:

a.) **Für jedes Mehrfamilienhaus (vgl. Art. 23 lit. b.) hienach):**

- a.a.) Auslagen für den laufenden Unterhalt, Betrieb, Reparatur und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile, Einrichtungen und Anlagen des Gebäudes, wie Prämien für gemeinschaftliche Versicherungen (Brandversicherung, Wasserschaden, Haushaftpflicht etc.), Allgemeinstrom, Heizung, etc.;
- a.b.) die Kosten der Hausverwaltung (inkl. Abrechnung für Heizkosten, Warmwasseraufbereitung etc.);
- a.c.) Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungsarbeiten und Umbauten, einschliesslich der Beträge für den zu schaffenden Erneuerungsfonds;
- a.d.) die jedem Stockwerkeigentümer insgesamt auferlegten öffentlich-rechtlichen Abgaben, Gebühren und Steuern;
- a.e.) die Kosten der Verwaltung und des Hauswartes.

b.) **Hinsichtlich der Gesamtanlage (vgl. Art. 23 lit. a.) hienach):**

- b.a.) Auslagen und Rückstellungen für den laufenden Unterhalt, Betrieb, Reparatur und Erneuerung der gemeinschaftlichen Einrichtungen und Anlagen der Gesamtanlage, wie unterirdische Autoeinstellhalle, Luftschutzräume und zugehörige Anlagen und Einrichtungen, oberirdische Besucherparkplätze, Erschliessungsanlagen etc.;
- b.b.) die Kosten für die Verwaltung der Gesamtanlage.

Die PTT wird von den Kosten für Unterhalt und Reinigung des Treppenhauses im 1. UG und im EG sowie für alle übrigen nur den Wohnungen und Gewerbeeinheiten dientenden Anlagen ausdrücklich befreit.

An die Kosten der Verwaltertätigkeit leisten die PTT einen nach Aufwand und entsprechend den PTT-üblichen Ansätzen festzulegenden Beitrag. Den PTT steht diesbezüglich das unentziehbare Recht zu, ihren Anteil direkt mit dem jeweiligen Verwalter festzulegen.

17. Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten:

Für die auf die letzten drei Jahre entfallenen Beitragsforderungen hat die Gemeinschaft Anspruch auf Eintragung des Pfandrechtes am Anteil des säumigen Stockwerkeigentümers gemäss Art. 712 i und k ZGB.

Die Eintragung ist vom entsprechenden Hausverwalter namens der Gemeinschaft innert nützlicher Frist zu bewirken.

Der Gemeinschaft steht für die gleichen Beitragsforderungen zudem ein Retentionsrecht an den beweglichen Sachen zu, die sich in den Räumen des säumigen Stockwerkeigentümers befinden und zu deren Einrichtung und Benutzung gehören.

Pfand- und Retentionsrecht bestehen auch für Forderungen aus Bezug von Warmwasser und Wärme sowie für Ansprüche, die sich aus der Nichterfüllung der dem einzelnen Stockwerkeigentümer obliegenden Verpflichtungen für den Unterhalt seines Anteiles ergeben.

18. Kostenverteilung:

Die Verteilung der Kosten erfolgt je nach Kostenart, entweder gemäss Wertpromille oder gemäss effektiver Fläche der Raumeinheit (umgerechnet in Prozente) der in Sondereigentum ausgeschiedenen Stockwerkeinheiten.

Kostenverteilung gemäss Wertpromille:

- allgemeine Reparaturen an sowie Erneuerungen von und Service an gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen (wie z.B. Heizanlage etc.);
- Beitrag zum Erneuerungsfonds;
- Grundstückunterhalt (allg. Flächen, Weganlagen, Bepflanzungen, Besucherplätze, etc.);
- Versicherungsprämien, Verwaltungshonorar und Hauswartlohn;
- Kanalisationsgebühren, Perimeterbeiträge etc;
- alle weiteren Kosten, welche durch die Benützung aller gemeinschaftlichen Teile, Einrichtungen und Anlagen sowie durch die gemeinschaftliche Verwaltung entstehen.

Kostenverteilung gemäss effektivem Verbrauch:

- Fernwärmehitzung (Holzschnitzelfeuerung) mit Einwohnergemeinde Safenwil als Wärmelieferantin gemäss Vertrag vom 22. März 1993; Serviceabonnemente;
- Warmwasseraufbereitung.

Die Heizungskosten der Fernheizung werden durch Wärmezähler individuell und verbrauchsabhängig abgerechnet.

Da nicht alle Heiz- und Warmwasserkosten verbrauchsabhängig sind, werden die Grundkosten (Energiekosten für die Verteilung der Wärme und Warmwasser) proportional zur Wohn- bzw. Gewerbefläche wie folgt aufgeteilt:

<u>GB-Nr.</u>	<u>STWE-Nr.</u>	<u>Fläche in m2</u>	<u>Prozent / %</u>
1280.01	E 14	761.74	14,52
1280.02	E.13	226.31	4,31
1280.03	E.12	105.44	2,01
1280.04	W.1.11	130.15	2,48
1280.05	W.1.12	103.35	1,96
1280.06	W.1.21	130.15	2,48
1280.07	W.1.22	103.35	1,96
1280.08	W.1.31	130.15	2,48
1280.09	W.1.32	103.35	1,96
1280.10	W.1.41	177.90	3,39
1280.11	W.1.42	156.48	2,98
1280.12	E 11	241.60	4,60
1280.13	E.10	68.61	1,31
1280.14	E.9	116.70	2,22
1280.15	E.8	92.38	1,76
1280.16	W.2.11	124.67	2,38
1280.17	W.2.12	121.72	2,32
1280.18	W.2.13	68.53	1,31
1280.19	W.2.21	124.67	2,38
1280.20	W.2.22	121.72	2,32
1280.21	W.2.23	68.53	1,31
1280.22	W.2.31	123.68	2,36
1280.23	W.2.32	168.99	3,22
1280.24	W.2.33	139.90	2,67
1280.25	E.1	129.43	2,47
1280.26	E.2	115.67	2,20
1280.27	E.3	86.36	1,65
1280.28	E.4	115.45	2,20
1280.29	E.5	106.94	2,04
1280.30	E.6	129.39	2,47
1280.31	E.7	23.85	0,45
1280.32	W.3.11	122.52	2,34
1280.33	W.3.12	122.52	2,34

<u>GB-Nr.</u>	<u>STWE-Nr.</u>	<u>Fläche in m²</u>	<u>Prozent / %</u>
1280.34	W.3.21	122.52	2,34
1280.35	W.3.22	122.52	2,34
1280.36	W.3.31	169.30	3,23
1280.37	W.3.32	170.19	3,24
			100 %

Für einen ausserordentlichen Mehrverbrauch eines Stockwerkeigentümers kann ein Zuschlag zum Betriebskostenbeitrag erhoben werden.

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

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

Sonderrechnungen:

Die Verteilung der Unterhaltskosten für die unterirdische Autoeinstellhalle inkl. Rampe erfolgt unter den Miteigentümern an dieser Einstellhalle anteilmässig.

19. Voranschlag, Betriebskostenvorschuss, Jahresabschluss:

Jeweils auf den 30. Juni ist vom Verwalter der Gesamtanlage sowie von jedem Hausverwalter die Abrechnung über die Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie ein Voranschlag für die Ausgaben des nächsten Jahres zu erstellen und der Eigentümersversammlung bzw. dem Hausverband vorzulegen. Im Voranschlag hat der Verwalter eine provisorische Verteilung der zu erwartenden Kosten auf die einzelnen Stockwerkeigentümer vorzunehmen.

Wenn die Eigentümersversammlung bzw. der Hausverband den Voranschlag und die provisorische Verteilung genehmigt hat, ist von jedem Stockwerkeigentümer 1/4 des voraussichtlich auf ihn entfallenden Jahresbeitrages zu bezahlen. Die weiteren 3/4 sind je auf Anfang folgender Quartale fällig: 1. Oktober, 1. Januar und 1. April.

Anhand des Jahresabschlusses wird der definitive Beitrag für die abgelaufene Rechnungsperiode festgesetzt und die definitive Verteilungsliste erstellt. Nachzahlungen eines Stockwerkeigentümers gegenüber der provisorischen Verteilungsliste haben binnen 30 Tagen nach Genehmigung von Jahresabschluss und definitiver Verteilungsliste durch die Eigentümersversammlung bzw. den Hausverband zu erfolgen; Rückvergütungen können an der nächsten gemäss Absatz 2 hievor fällig werdenden Zahlung abgezogen werden.

20. Erneuerungsfonds:

Zur Verteilung der Kosten grösserer Unterhaltsarbeiten auf mehrere Jahre öffnet jeder Hausverband einen eigenen und unabhängigen Erneuerungsfonds, über dessen Verwendung er auch beschliesst.

In diesen Fonds ist jährlich eine Einlage von mindestens 1 % der ordentlichen Brandversicherungssumme des Wohnhauses einzulegen; dieser Betrag wird auf die Stockwerkeigentümer nach Wertquoten verteilt. Die Zahlungen erfolgen jeweils auf den 1. Juli.

Aus diesen vereinnahmten Jahresbeiträgen in die drei Erneuerungsfonds der Hausverbände sind pro Jahr Rückstellungen für die Gesamtanlage nach dem Wertquotenverhältnis der 3 Mehrfamilienhäuser und nach erfolgter Beschlussfassung durch die Stockwerkeigentümergemeinschaft über die Höhe der Einlage wie folgt vorzunehmen:

- durch den Hausverband I für das Wertquotentotal von 366,34/1000:	40,56 %
- durch den Hausverband II für das Wertquotentotal von 272,27/1000:	30,14 %
- durch den Hausverband III für das Wertquotentotal von 264,52/1000:	29,30 %
 T o t a l :	 <hr/>
	100,00 %
	=====

Die 3 Fonds gehören den betreffenden Hausverbänden. Die beschlossenen Rückstellungen für die Gesamtanlage dagegen gehören der gesamten Stockwerkeigentümergemeinschaft. Die einbezahlten Beträge werden einem Stockwerkeigentümer, der seine Wohnung verkauft, nicht zurückbezahlt. Hingegen kann sich der Verkäufer seinen Anteil am Reservefonds vom Käufer vergüten lassen.

v.

Versicherungen:

21. Versicherungen:

Die Versicherung der Wohnhäuser gegen Brand- und gegen Wasserschaden ist von jedem Hausverband getrennt und selbständig abzuschliessen, einschliesslich der von einzelnen Stockwerkeigentümern in den von ihnen ausschliesslich benützten Räumen erstellten baulichen Einrichtungen. Ebenso sind getrennte Haus-Haftpflichtversicherungen sowie für die gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen der Gebäude umfassende Glasbruchschadenversicherungen abzuschliessen. Die Prämien dafür sind von den Stockwerkeigentümern jedes Hausverbandes nach Massgabe ihrer Wertquoten zu tragen.

Sodann ist die unterirdische Autoeinstellhalle gegen Brand-, Wasser- und Haftpflichtschäden gehörig zu versichern.

Im weiteren ist eine Stockwerkeigentümer-Haftpflichtversicherung abzuschliessen.

22. Zusatzversicherungen:

Hat ein Stockwerkeigentümer seine von ihm ausschliesslich benützten Räume mit besonders kostspieligen baulichen oder technischen Einrichtungen ausgebaut, die an sich in der Gebäudeversicherung enthalten sein sollten, so muss er - um die entsprechende Schadendeckung zu erlangen - einen zusätzlichen Prämienanteil entrichten oder auf eigene Rechnung Zusatzversicherungen abschliessen.

VI.

Verwaltung:

23. Träger der Verwaltung:

Da sich auf Grundbuch Safenwil Nr. 1280 drei selbständige Mehrfamilienhäuser befinden (I bis und mit III), diese jedoch der gleichen Stockwerkeigentumsbegrundung unterliegen, wird folgende Regelung vereinbart:

- a.) Nach den Kriterien dieses Reglementes entscheidet die Eigentümersversammlung als oberstes Organ über die Gesamtanlage, d.h. über diejenigen Einrichtungen und Teile, welche sämtlichen drei Mehrfamilienhäusern dienen bzw. zugehörig sind, wie z.B. unterirdische Autoeinstellhalle, Weganlagen, Besucherparkplätze, Rasenflächen, gemeinschaftliche Einrichtungen und Anlagen etc.
- b.) Jedes der drei Mehrfamilienhäuser (I bis und mit III) ist für sich eigenständig sowie unabhängig und besitzt einen eigenen Hausverband. Sämtliche Angelegenheiten, welche ein Haus und nicht der Gesamtanlage dienende Einrichtungen betreffen, sind ausschliesslich durch dessen Stockwerkeigentümer zu regeln. Ein Bezug von Stockwerkeigentümern, welche einem der zwei weiteren Mehrfamilienhäuser zuzuordnen sind, ist in allen Fällen ausgeschlossen. Somit sind sämtliche Kosten, welche im Zusammenhang mit der Sanierung, Reparatur und Erneuerung eines Hauses anfallen (inkl. Zuleitungen ab gemeinschaftlichen Einrichtungen), einzig und allein von dessen Stockwerkeigentümern zu tragen, und zwar nach den Kriterien dieses Reglementes, wobei das Total der Wertquoten der zu jedem Haus zugehörigen Stockwerkeinheiten für die Kostenaufteilung 100 % ergibt.

Für die einzelnen Mehrfamilienhäuser ergibt sich somit folgender Kostenverteilschlüssel in %:

GB-Nr.	Geschoss	Bez.Nr.	Anzahl Zimmer Gewerberaum	Kostenanteil in %
<u>Mehrfamilienhaus I / Güterstrasse 1a:</u>				
1280.01	UG / EG	E 14	Gew.einheit Postlokal	35.8
1280.02	UG / EG	E 13	Gew.einheit Bar/Restau- rant	10.6
1280.03	EG	E 12	Gew.einheit Laden	4.9
1280.04	1. OG	W 1.11	5 1/2	6.1
1280.05	1. OG	W 1.12	3 1/2	4.9
1280.06	2. OG	W 1.21	5 1/2	6.1
1280.07	2. OG	W 1.22	3 1/2	4.9
1280.08	3. OG	W 1.31	4 1/2	6.1
1280.09	3. OG	W 1.32	3 1/2	4.9
1280.10	DG / Galerie	W 1.41	4 1/2	8.4
1280.11	DG / Galerie	W 1.42	4 1/2	7.3
				100 %
=====				

Mehrfamilienhaus II / Güterstrasse 1b:

1280.12	EG	E 11	Gew.einheit Apotheke/Kosmetik- salon	15.3
1280.13	EG	E 10	Gew.einheit Coiffeur- salon	4.3
1280.14	EG	E 9	Gew.einheit Café / Bäckerei	7.4

GB-Nr.	Geschoss	Bez.Nr.	Anzahl Zimmer Gewerberaum	Kostenanteil in %
1280.15	EG	E 8	Gew.einheit Laden	5.8
1280.16	1. OG	W 2.11	4 1/2	7.9
1280.17	1. OG	W 2.12	4 1/2	7.7
1280.18	1. OG	W 2.13	2 1/2	4.3
1280.19	2. OG	W 2.21	4 1/2	7.9
1280.20	2. OG	W 2.22	4 1/2	7.7
1280.21	2. OG	W 2.23	2 1/2	4.3
1280.22	DG	W 2.31	3 1/2	7.8
1280.23	DG / Galerie	W 2.32	5 1/2	10.7
1280.24	DG / Galerie	W 2.33	3 1/2	8.9
				100 %
				=====

Mehrfamilienhaus III / Güterstrasse 1c:

1280.25	EG	E 1	Gew.einheit Arztpraxis	8.4
1280.26	EG	E 2	Gew.einheit Laden	7.5
1280.27	EG	E 3	Gew.einheit Laden	5.6
1280.28	EG-	E 4	Gew.einheit Laden	7.5
1280.29	EG	E 5	Gew.einheit Laden	7.0
1280.30	EG	E 6	Gew.einheit Laden	8.4

GB-Nr.	Geschoss	Bez.Nr.	Anzahl Zimmer Gewerberaum	Kostenanteil in %
1280.31	EG	E 7	Gew.einheit Laden	1.5
1280.32	1.OG	W 3.11	4 1/2	8.0
1280.33	1.OG	W 3.12	4 1/2	8.0
1280.34	2.OG	W 3.21	4 1/2	8.0
1280.35	2.OG	W 3.22	4 1/2	8.0
1280.36	DG / Galerie	W 3.31	4 1/2	11.0
1280.37	DG / Galerie	W 3.32	4 1/2	11.1
				100 %
				=====

Jeder Hausverband hat in seinen Entscheidungen jedoch darauf Rücksicht zu nehmen, dass der Charakter der Gesamtanlage erhalten bleibt.

24. Eigentümersversammlung, Hausverband und Stimmrecht:

Die Eigentümersversammlung und der Hausverband beschliessen in Angelegenheiten nach diesem Reglement, soweit nicht durch Gesetz oder Begründungsakt die Zuständigkeit der Verwaltung gegeben ist.

Jeder Stockwerkeigentümer verfügt über soviele Stimmen, als ihm Stockwerkeinheiten gehören (die Autoeinstellhalle bildet eine Stockwerkeinheit und wird gemäss den Bestimmungen der Garageordnung vertreten). Die Eigentümersversammlung und der Hausverband entscheiden mit einfacher Mehrheit der anwesenden oder vertretenen Stockwerkeinheiten. Vorbehalten bleiben die qualifizierten Mehrheiten, die im Gesetz oder in diesem Reglement vorgeschrieben sind.

Steht eine Stockwerkeinheit im gemeinsamen Eigentum mehrerer Personen, so haben diese zusammen nur eine Personenstimme, zu deren Abgabe sie einen Vertreter zu bezeichnen haben. Ein Stockwerkeigentümer kann sich durch einen anderen Stockwerkeigentümer, die Verwaltung oder einen Familienangehörigen mit Vollmacht vertreten lassen.

Wird an einer Stockwerkeinheit eine Nutzniessung oder ein Wohnrecht begründet, so übt der Nutzniesser oder Wohnberechtigte das Stimmrecht in der Eigentümersversammlung aus, sofern nicht zwischen ihm und dem Eigentümer eine andere Regelung vereinbart ist.

Stockwerkeigentümer, die ihren Wohnsitz im Ausland haben, sind verpflichtet, einen ständigen Vertreter im Inland zu ernennen und diesen Vertreter den Verwaltungen bekanntzugeben.

25. Ordentliche und ausserordentliche Versammlungen:

Die Eigentümersversammlung und die Versammlung der Hausverbände finden ordentlicherweise einmal im Jahr statt, und zwar innert drei Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres, welches jeweils am 30. Juni eines Jahres endet.

Ausserordentliche Eigentümersversammlungen finden statt, so oft die Verwaltung dies als notwendig erachtet oder auf begründeten Antrag eines oder mehrerer Stockwerkeigentümer mit mindestens 1/4 der Wertquoten unter Angabe der Verhandlungsgegenstände (für Stockwerkeigentümersversammlungen: mindestens 250 % / für Versammlungen des Hausverbandes: mindestens 25 % der das Haus betreffenden Wertquoten).

26. Einberufung:

Die Versammlung wird von der zuständigen Verwaltung einberufen.

Die Stockwerkeigentümer sind schriftlich unter Beachtung einer Frist von mindestens vierzehn Tagen einzuladen. Die Jahresrechnung sowie die Anträge betreffend Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten sind den Stockwerkeigentümern innert gleicher Frist zuzustellen. Mit der Einladung hat die Verwaltung die Traktanden bekanntzugeben. Die Ergänzungen zur Traktandenliste sind ihr bis spätestens zehn Tage vor der Versammlung schriftlich einzureichen. Die Verwaltung hat diese Ergänzungen bis spätestens fünf Tage vor der Versammlung allen Stockwerkeigentümern bzw. dem Hausverband zu eröffnen.

Ueber Anträge, die nicht in der vorbeschriebenen Weise bekannt gemacht wurden, kann die Versammlung nicht rechtsgültig Beschluss fassen.

Für jede Versammlung muss ein Protokollführer bezeichnet werden, der nicht Stockwerkeigentümer zu sein braucht. Das Protokoll ist nach erfolgter Genehmigung vom Protokollführer, von der Verwaltung als Vorsitzende bzw. von einem an deren Stelle den Vorsitz führenden Stockwerkeigentümer und einem stimmberechtigten Versammlungsteilnehmer zu unterzeichnen.

Das Protokoll ist von der Verwaltung oder von dem, den Vorsitz führenden Stockwerkeigentümer aufzubewahren.

Jeder Stockwerkeigentümer erhält in der Folge eine Kopie des Protokolls.

27. Beschlussfähigkeit:

a.) Der Eigentümerversammlung:

Die Eigentümerversammlung ist beschlussfähig, wenn 2/3 aller Stockwerkeigentümer vertreten sind.

Wird dieses Quorum nicht erreicht, so ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von zwanzig Tagen seit der ersten stattfinden darf.

Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerk-eigentümer vertreten ist.

b.) Der Versammlung der Hausverbände der Mehrfamilienhäuser I, II und III:

Der Hausverband ist beschlussfähig, wenn vier Stockwerkeigentümer vertreten sind.

Wird dieses Quorum nicht erreicht, so ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von zwanzig Tagen seit der ersten stattfinden darf.

Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens zwei Stockwerk-eigentümer vertreten sind.

28. Einfache Mehrheit der anwesenden Wohnungs-Stockwerkeigentümer:

Die Mehrheit der an der Versammlung vertretenen Stockwerkeigentümer ist massgebend für sämtliche Beschlüsse, welche keine qualifizierte Mehrheit erfordern, insbesondere für:

- a.) die Genehmigung des Geschäftsberichtes und der Jahresrechnung über das abgelaufene Geschäftsjahr;
- b.) die Genehmigung des Budgets für das neue Geschäftsjahr und die Verteilung der Kosten unter den Eigentümern;
- c.) die Entlastung der Verwaltung;
- d.) die Genehmigung von Änderungen der Wertquoten;
- e.) die Beschlüsse über die Durchführung der zur Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit des Grundstückes und des Gebäudes nötigen Unterhalts-, Reparatur- und Erneuerungsarbeiten, die über das Budget hinausgehen und von der Verwaltung wegen ihrer Dringlichkeit nicht schon von sich aus angeordnet werden mussten;
- f.) die Wahl der Verwaltung;
- g.) die allf. Wahl einer Delegation von Stockwerkeigentümern;

h.) den Beschluss, die Verwaltung zur Durchführung eines Prozesses zu ermächtigen (unter Vorbehalt der nachstehenden Bestimmungen);

i.) Änderung der Hausordnung und weiterer Benützungsreglemente;

k.) gewöhnliche Verwaltungshandlungen, sofern keine Verwaltung bestellt ist.

29. 2/3-Mehrheit aller Stockwerkeigentümer und 2/3-Mehrheit nach Anteilen:

Die 2/3-Mehrheit aller Stockwerkeigentümer und die 2/3-Mehrheit nach Anteilen für die Eigentümerversammlung und die Versammlung des Hausverbandes sind maßgebend für:

- a.) Änderung des Verwaltungsreglementes (Art. 712 g Abs. 3 ZGB) oder des Unterreglementes eines Hausverbandes;
- b.) Einleitung eines Prozesses auf Ausschliessung eines Stockwerkeigentümers im Sinne von Art. 649 b ZGB;
- c.) Änderungen an der Gesamtanlage (Neubepflanzungen, Änderungen der Fassadenfarben etc.);
- d.) die Kündigung des Verwaltungsvertrages und die Abberufung der Verwaltung aus wichtigen Gründen;
- e.) bauliche Massnahmen, die nützlich, aber nicht notwendig sind (Art. 647 d ZGB);
- f.) wichtigere Verwaltungshandlungen im Sinne von Art. 647 b ZGB.

30. Einstimmigkeit:

a.) Bei der Gesamtanlage (Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer):

- a.a.) Arbeiten irgendwelcher Art, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung, der Bequemlichkeit des Gebrauches oder der Ansehnlichkeit der Gesamtanlage dienen (luxuriöse Aufwendung);
- a.b.) Änderung des Begründungsaktes, dessen wichtigste Bestimmungen auch in das vorliegende Reglement aufgenommen worden sind;
- a.c.) die Begründung oder Löschung von Grunddienstbarkeiten zulasten der Gesamtliegenschaft;
- a.d.) die Veräußerung von Teilen der unüberbauten Grundstücksfläche zwecks Vornahme von Grenzbereinigungen sowie für öffentliche Bauten, bei welchen das Expropriationsrecht gegeben ist;
- a.e.) die im Gesetz vorgesehenen Fälle gemäss Art. 648 Abs. 2, 712 b Abs. 3, 712 c, 712 g Abs. 2 ZGB.

b.) Bei jedem Mehrfamilienhaus (Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer des Hausverbandes):

- b.a.) Arbeiten irgendwelcher Art, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung, der Bequemlichkeit, des Gebrauches oder der Ansehnlichkeit des Wohnhauses oder Teilen davon dienen (luxuriöse Aufwendungen);
- b.b.) die im Gesetz vorgesehenen Fälle gemäss Art. 648 Abs. 2, 712 Abs. 3, 712 c, 712 g Abs. 2 ZGB.

31. Ausschuss der Stockwerkeigentümer:

Jeder Hausverband wählt für ein bis zwei Jahre einen Vertreter. Die drei Gewählten stehen der eingesetzten Verwaltung hinsichtlich der Gesamtanlage mit Rat und Tat zur Seite und helfen bei der Vorberatung der Geschäfte der Eigentümersammlung. Sie überprüfen die Geschäftsführung der Verwaltung, stellen der Eigentümersammlung Antrag über deren Genehmigung und über die Entlastung der Verwaltung.

Die Vertretung der drei Hausverbände wird in Personalunion mit dem Verwalter der Stockwerkeigentümergemeinschaft erfolgen, wenn ein Hausverband keinen Vertreter bestimmt.

32. Verwaltung:

Die Verwaltung der Stockwerkeigentümergemeinschaft sowie die Verwaltungen der drei Hausverbände werden jeweils auf die Dauer von zwei Jahren gewählt. Wird eine Verwaltung während einer Amtsperiode ersetzt, so tritt ihre Nachfolgerin in die laufende Amtsperiode ein und muss mit deren Ablauf neu gewählt werden.

Eine Verwaltung kann bei Vorliegen wichtiger Gründe abberufen werden. Liegen die wichtigen Gründe nicht bei ihr selbst, so bleiben ihr Schadenersatzansprüche jeder Art vorbehalten.

Lehnt die Eigentümersammlung oder ein Hausverband die Abberufung einer Verwaltung aus wichtigen Gründen ab, so kann jeder Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist die richterliche Abberufung und Ersetzung verlangen.

33. Rechte und Pflichten der Verwaltung:

Die Verwaltung der Stockwerkeigentümergemeinschaft sowie diejenigen der Hausverbände haben die im Gesetz umschriebenen Aufgaben zu erfüllen (Art. 712 s und t ZGB).

Sie haben insbesondere die gewöhnlichen Verwaltungshandlungen im Sinne von Art. 647 a ZGB vorzunehmen.

Des weiteren haben sie alle Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erweiterungsarbeiten im Sinne von Art. 647 c ZGB zu veranlassen und zu überwachen, soweit dies für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Anlagen nötig ist. Vorbehältlich der dringlichen Massnahmen zur Abwehr oder Beseitigung von Schädigungen haben sie sich dabei an die Budgets zu halten. Sie haben der Eigentümersammlung bzw. den Hausverbänden alljährlich die Berichte über die Geschäftsführung zu erstatten und Jahresrechnungen sowie die Budgets vorzulegen.

Sie haben den Stockwerkeigentümern über gemeinschaftliche Angelegenheiten jederzeit Auskunft zu geben und ihnen Einblick in die einschlägigen Akten zu gewähren.

Die Verwaltungen der Hausverbände haben die aus den Beiträgen der Stockwerkeigentümer zu äufnenden Erneuerungsfonds zu verwalten.

Hinsichtlich der Anstellung eines oder mehrerer Hauswarte vereinbaren sich die Hausverwaltungen mit der Verwaltung der Gesamtanlage.

Der Verwaltung stehen insbesondere folgende Aufgaben zu:

- Einberufung der Eigentümersammlung (Stockwerkeigentümergemeinschaft/Hausverband);
- Vertretung der Stockwerkeigentümersammlung/des Hausverbandes nach aussen;
- Abschluss der erforderlichen Versicherungen;
- Erledigung aller Verwaltungsaufgaben;
- Vorbereitung der Geschäfte für die Versammlung der Stockwerkeigentümer/des Hausverbandes;
- Ausführung der Beschlüsse der Stockwerkeigentümergemeinschaft/des Hausverbandes;
- Massnahmen zu treffen, die keinen Aufschub ertragen, um die Gemeinschaft vor drohendem Schaden zu bewahren;
- Anstellung und Beaufsichtigung von Personen für die Reinigung der gemeinschaftlichen Gebäudeteile sowie für den Unterhalt und die Pflege der Gartenanlagen;
- die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten auf die einzelnen Hausverbände/- Stockwerkeigentümer zu verteilen, diesen Rechnung zu stellen und deren Beiträge einzuziehen;
- die vorhandenen Geldmittel zweckmässig zu verwalten und bestimmungsgemäss anzulegen;

- der Versammlung der Stockwerkeigentümer/des Hausverbandes einen Voranschlag für das folgende Geschäftsjahr vorzulegen;
- die Bücher und Register der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer/des Hausverbandes sorgfältig zu führen sowie für ordnungsgemäße Aufbewahrung aller Akten und Unterlagen zu sorgen.

VII.

Ausschluss aus der Gemeinschaft:

34. Allgemeine Gründe:

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

35. Spezielle Gründe:

Im besonderen kann ein Ausschluss aus folgenden Gründen erfolgen:

- a.) Wenn der Stockwerkeigentümer die Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Instandhaltung der ihm gehörenden Stockwerkeinheiten dauernd und schwer verletzt, so dass darunter der bauliche Zustand des Hauses leidet oder dessen äussere Erscheinung beeinträchtigt wird;
- b.) wenn er sich beharrlich der Vornahme von Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten an gemeinschaftlichen Bauteilen und Einrichtungen innerhalb seiner eigenen Stockwerkeinheit widersetzt;
- c.) wenn er für die Gemeinschaft oder für einzelne Stockwerkeigentümer nachteilige Änderungen an gemeinschaftlichen Grundstück- oder Gebäudeteilen vorgenommen hat und sich der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes widersetzt oder sich weigert, den verursachten Schaden zu ersetzen;
- d.) wenn er oder ihm angehörige Personen ein friedliches Zusammenleben und einen nachbarlichen Verkehr, wie er unter Hausgenossen nach Brauch und Sitte üblich ist, durch verletzendes, gewalttäiges, arglistiges oder anstössiges Verhalten unmöglich macht;
- e.) wegen ihres unerträglichen Verhaltens im Sinne von Art. 11 hievor.

36. Verfahren:

Der Ausschluss eines Stockwerkeigentümers erfolgt durch richterliches Urteil auf Klage im ordentlichen Verfahren (Art. 649 b ZGB).

VIII.

Weitere Bestimmungen:

37. Anmerkung im Grundbuch:

Dieses Benützungs- und Verwaltungsreglement ist im Grundbuch anzumerken.

38. Orientierungspflicht:

Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, den Erwerber seines Anteils oder eines dinglichen Rechtes daran, auf die Reglementsbestimmungen aufmerksam zu machen, welche im Grundbuch noch nicht angemerkt sind. Die gleiche Pflicht besteht für richterliche Urteile und Verfügungen sowie wesentliche Beschlüsse der Gemeinschaft. Er haftet dem Erwerber persönlich für Schäden, welche infolge Verletzung dieser Mitteilungspflicht entstehen.

39. Gerichtsbarkeit:

Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstand am Orte der Liegenschaft, und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Ausland ausdrücklich auch für allf. Betreibungen. Sie erwählen dann Betreibungsdomizil am hiesigen Wohnsitz oder bei der Geschäftsniederlassung der Verwaltung.

40. Schlussbestimmungen:

Soweit dieses Reglement nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des ZGB über das Stockwerkeigentum (Art. 712 a ff.) und über das einfache Miteigentum (Art. 647 ff.).

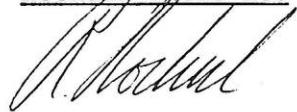
Dieses Reglement wird hiermit dem Grundbuchamt Zofingen zur Anmerkung angemeldet.

Abgeschlossen in

O f t r i n g e n , den 9. Februar 1995

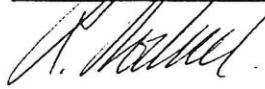
Die Grundeigentümer:

Hochuli & Cie AG:



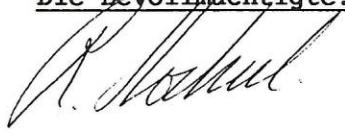
Gebr. Hallwyler-Immobilien AG:

Die Bevollmächtigte:



Anton Negri-Loretan:

Die Bevollmächtigte:



Schweizerische Eidgenossenschaft

(Post-, Telefon- und Telegrafen-

betriebe):

Der Bevollmächtigte:



B E G L A U B I G U N G

Der unterzeichnete Roland Bolliger aargauischer Notar,
in Oftringen,

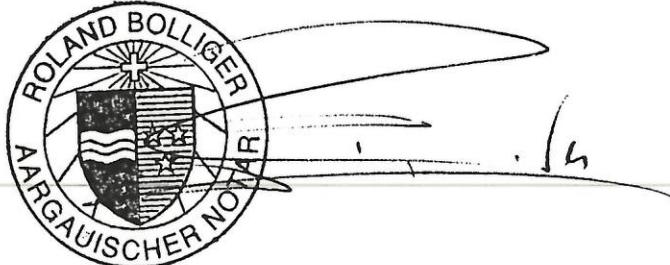
b e s t ä t i g t :

1. Dass die Firma "Hochuli & Cie. AG", Aktiengesellschaft mit Sitz in Safenwil, im Handelsregister des Kantons Aargau eingetragen ist und gemäss diesem Eintrag durch den einzelzeichnungsberechtigten Präsidenten der Verwaltung, Robert Hochuli, von und in Safenwil, rechtsgültig vertreten wird;
2. dass die Firma "Gebr. Hallwyler-Immobilien AG", Aktiengesellschaft mit Sitz in Rothrist, im Handelsregister des Kantons Aargau eingetragen ist und gemäss diesem Eintrag durch den einzelzeichnungsberechtigten Präsidenten der Verwaltung, Paul Hallwyler, von Mühlethal, in Rothrist, und den Prokuristen Roland Hallwyler - mit Kollektivprokura zu zweien, ausgedehnt nach Art. 459 Abs. 2 OR - von Mühlethal, in Zofingen, rechtsgültig vertreten wird;
3. dass die Firma "Gebr. Hallwyler-Immobilien AG", Aktiengesellschaft mit Sitz in Rothrist, gemäss vorliegender Vollmacht vom 3. Februar 1995 rechtsgültig vertreten wird durch die Firma "Hochuli & Cie. AG", Aktiengesellschaft mit Sitz in Safenwil;
4. dass die Schweizerische Eidgenossenschaft (Post-, Telefon- und Telegrafenbetriebe) gemäss vorliegender Vollmacht der Generaldirektion PTT, Sektion Notariat und Lokalbeschaffung, vom 23. Januar 1995, rechtsgültig vertreten wird durch Herrn Silvio Eberle, geboren am 1. März 1938, stv. Kreispostdirektor in Aarau, von Walenstadt, in 3052 Zollikofen, Stämpflistrasse 35;
5. dass der handlungsfähige Herr Anton Negri gemäss vorliegender Vollmacht vom 3. Februar 1995 rechtsgültig vertreten wird durch die Firma "Hochuli & Cie. AG", Aktiengesellschaft mit Sitz in Safenwil;
6. dass die Ehegatten Negri-Loretan - gestützt auf den am 17. November 1983 abgeschlossenen Ehevertrag - unter dem Güterstand der vertraglichen Gütertrennung leben;
7. dass die handlungsfähigen Herren Robert Hochuli und Silvio Eberle, die vorstehenden vier Unterschriften vor ihm eigenhändig gezeichnet haben.

Gestützt hierauf beglaubige ich deren vier vorstehenden Unterschriften als echt.

O f t r i n g e n , den 9. Februar 1995

Der Notar:



Hauptabteilung Liegenschaften Kreis II
Divisione Principale Demanio Circondario II

Baukonsortium "Zentrum Safenwil"
c/o Wälti Treuhand und Verwaltungs AG
Bahnhofstrasse 88

5745 Safenwil

Ihr Zeichen
Votre référence
Vostro riferimento

Ihre Nachricht vom
Votre correspondance du
Vostra corrispondenza del

Unser Zeichen
Notre référence
Nostro riferimento

Luzern,

Frau Steiner
041/21 38 68

2. April 1990

Safenwil km 6.6 - 6.7
Ueberbauung "Dorfzentrum" auf Parzelle 1280

Sehr geehrte Herren

Für den freundlichen Empfang anlässlich des Besuches von Frau Steiner vom 29. März 1990 in Safenwil, bedanken wir uns.

Im Zusammenhang mit der Projektierung eines Dorfzentrums auf Ihrer Parzelle 1280, benötigen Sie Parkplätze. Nach den Weisungen unserer Generaldirektion in Bern, über die neue Bodenpolitik der SBB, sind wir nicht in der Lage, Ihnen das gewünschte Land zu veräussern.

Auch Ihre Fragen über die Einräumung eines Baurechtes oder die ev. Abtretung einer Fläche ab SBB Parzelle 403 an die Gemeinde für ein öffentliches Fahrwegrecht, müssen wir negativ beantworten.

Um aber, einem Chaos mit parkierenden Autos nach Eröffnung des Dorfzentrums auf dem SBB Areal sowie auf dem angrenzenden Fabrikareal der Firma Hochueli vorzubeugen, sind wir ebenfalls an einer klaren Parkplatzordnung mit entsprechender Signalisation interessiert und schlagen Ihnen folgende Lösung vor:

Wir stellen Ihnen, die auf dem beiliegenden Plan gelb eingezeichnete Fläche, für die Erstellung der auf Ihrem Gestaltungsvorschlag 2A projektierten Parkanlage, entschädigungslos zur Verfügung.

Als Gegenleistung, erstellen und unterhalten Sie die Park- und Abstellplatzanlage auf Ihre Kosten. Die auf dem Plan rot eingezeichneten neun Parkfelder treten Sie den SBB unentgeltlich zur Nutzung ab. Ferner gewähren Ihnen die SBB auf zusehen hin, ebenfalls entschädigungslos, das Fuss- und Fahrwegrecht auf Parzelle 403 zu der Parkanlage.

Mit diesem Entscheid hoffen wir, für alle Parteien eine zufriedenstellende Lösung getroffen zu haben. Zum Zeichen Ihres Einverständnisses bitten wir Sie, die beiliegende Briefkopie sowie eine Plankopie unterzeichnet retour zu senden.

Mit freundlichen Grüßen

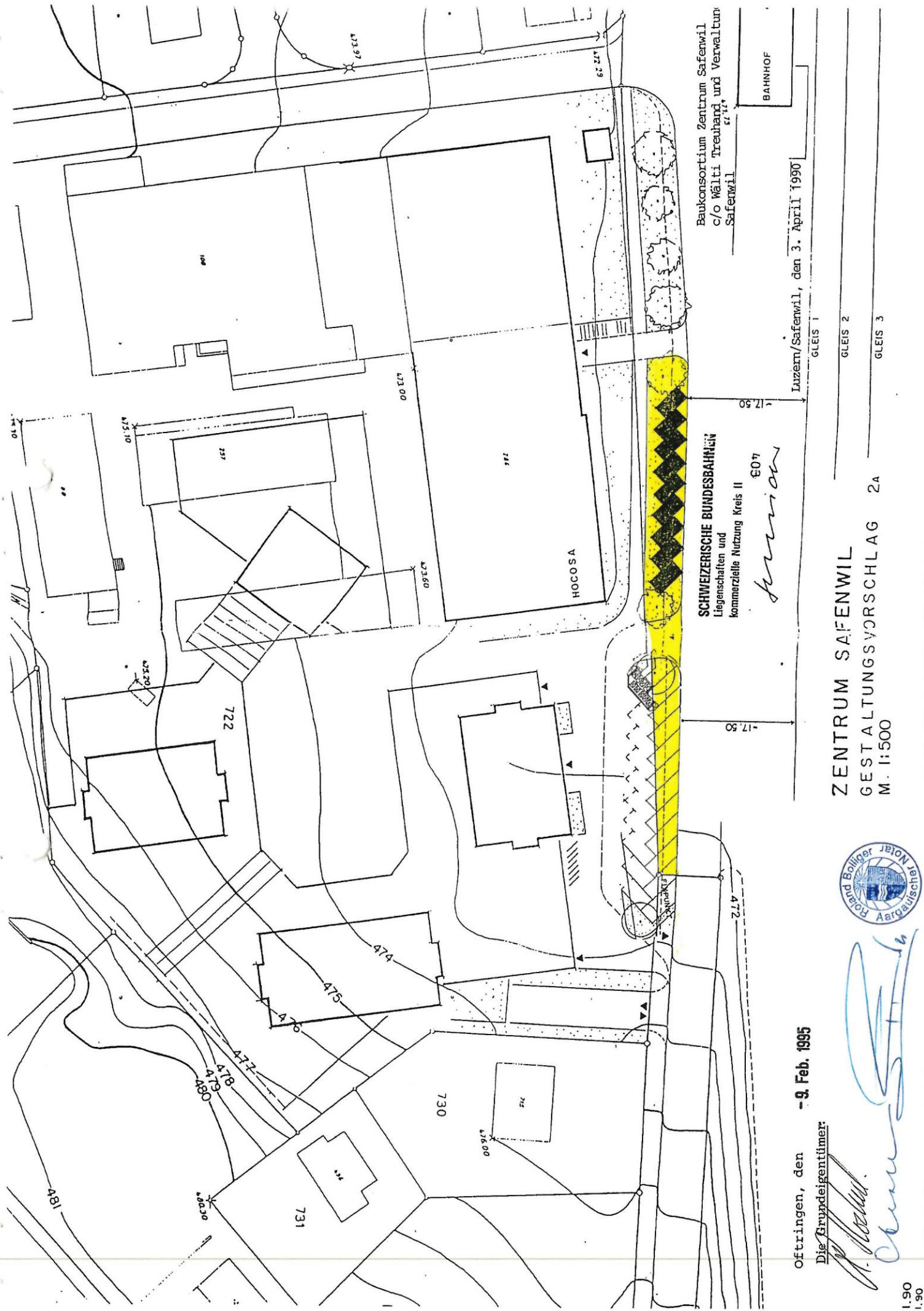
LIEGENSCHAFTEN UND KOMMERZIELLE
NUTZUNG KREIS II
Grundbuch



F. Schnider

Beilagen:

Briefkopie
2 Plankopien
Rückantwortcouvert



-9. Feb. 1995

Die Grundeigentümer:



ZENTRUM SAFENWIL
GESTALTUNG SVORSCHLA
M. I:500

Baukonsortium Zentrum Safenwil
c/o Waltti Treuhand und Verwaltung
Safenwil

110

BAHNHOE

卷之三

April 1980

१८८ | राजस्थान

卷之三

卷之三

卷之三

1.90