

**Benützungs- und Verwaltungs-**

# **REGLEMENT**

**für die**

**Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer**

**der Liegenschaft Grundbuch Safenwil Nr. 1280, Regulierungsplan 1**

**mit den Mehrfamilienhäusern 1A bis und mit 1C**

**sowie einer unterirdischen Autoeinstellhalle**

**als Wohn- und Geschäftszentrum Nr. 1192**

Mehrfamilienhaus I  
Mehrfamilienhaus II  
Mehrfamilienhaus III

=  
=  
=

Güterstrasse 1A  
Güterstrasse 1B  
Güterstrasse 1C

## Inhaltsverzeichnis

- I.** Einleitung
- II.** Allgemeine Bestimmungen über die Benützung der im Sonderrecht stehenden Stockwerkeinheiten
- III.** Benützung der gemeinschaftlichen Bestandteile und Einrichtungen des Gebäudes
- IV.** Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten und sonstigen Aufwendungen für jedes der drei Mehrfamilienhäuser sowie hinsichtlich der Gemeinschaftsanlagen
- V.** Versicherungen
- VI.** Verwaltung
- VII.** Ausschluss aus der Gemeinschaft

# 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:

### Mehrfamilienhaus I, Güterstrasse 1A

GB- Nr.	Geschoss	Bez.-Nr.	Anzahl Zimmer oder Gewerberaum	Nebenräume	Miteigentumsanteil (Wertquote in ‰)
1280.01	UG / EG	E 14	Gewerbeeinheit Postlokal		131.12
1280.02	UG / EG	E 13	Gewerbeeinheit Bar / Restaurant		38.95
1280.03	EG	E 12	Gewerbeeinheit Laden		18.15
1280.04	1. OG	W 1.11	5 ½ Zimmer	2 Keller 1.11	22.40
1280.05	1. OG	W 1.12	3 ½ Zimmer	2 Keller 1.12	17.79
1280.06	2. OG	W 1.21	5 ½ Zimmer	2 Keller 1.21	22.40
1280.07	2. OG	W 1.22	3 ½ Zimmer	2 Keller 1.22	17.79
1280.08	3. OG	W 1.31	4 ½ Zimmer	2 Keller 1.31	22.40
1280.09	3. OG	W 1.32	3 ½ Zimmer	2 Keller 1.32	17.79
1280.10	DG / Galerie	W 1.41	4 ½ Zimmer	2 Keller 1.41	30.62
1280.11	DG / Galerie	W 1.42	4 ½ Zimmer	2 Keller 1.42	26.93

### Mehrfamilienhaus II, Güterstrasse 1B

GB- Nr.	Geschoss	Bez.-Nr.	Anzahl Zimmer oder Gewerberaum	Nebenräume	Miteigentumsanteil (Wertquote in ‰)
1280.12	EG	E 11	Gewerbeeinheit Apotheke		41.59
1280.13	EG	E 10	Gewerbeeinheit Coiffeursalon		11.81
1280.14	EG	E 9	Gewerbeeinheit Cafe / Bäckerei		20.09

GB- Nr.	Geschoss	Bez.-Nr.	Anzahl Zimmer oder Gewerberaum	Nebenträume	Miteigentums- anteil (Wert- quote in %)
1280.15	EG	E 8	Gewerbeeinheit Laden		15.90
1280.16	1. OG	W 2.11	4 ½ Zimmer	2 Keller 2.11	21.46
1280.17	1. OG	W 2.12	4 ½ Zimmer	2 Keller 2.12	20.95
1280.18	1. OG	W 2.13	2 ½ Zimmer	2 Keller 2.13	11.80
1280.19	2. OG	W 2.21	4 ½ Zimmer	2 Keller 2.21	21.46
1280.20	2. OG	W 2.22	4 ½ Zimmer	2 Keller 2.22	20.95
1280.21	2. OG	W 2.23	2 ½ Zimmer	2 Keller 2.23	11.80
1280.22	DG	W 2.31	3 ½ Zimmer	2 Keller 2.31	21.29
1280.23	DG / Galerie	W 2.32	5 ½ Zimmer	2 Keller 2.32	29.09
1280.24	DG / Galerie	W 2.33	3 ½ Zimmer	2 Keller 2.33	24.08

#### Mehrfamilienhaus III, Güterstrasse 1C

GB- Nr.	Geschoss	Bez.-Nr.	Anzahl Zimmer oder Gewerberaum	Nebenträume	Miteigentums- anteil (Wert- quote in %)
1280.25	EG	E 1	Gewerbeeinheit Arztpraxis		22.28
1280.26	EG	E 2	Gewerbeeinheit La- ger/Laden		52.56
1280.27	EG	E 3	Gewerbeeinheit Re- staurant Pizzeria		42.77
1280.31	EG	E 7	Gewerbeeinheit Laden		4.11
1280.32	1. OG	W 3.11	4 ½ Zimmer	2 Keller 3.11	21.09
1280.33	1. OG	W 3.12	4 ½ Zimmer	2 Keller 3.12	21.09
1280.34	2. OG	W 3.21	4 ½ Zimmer	2 Keller 3.21	21.09
1280.35	2. OG	W 3.22	4 ½ Zimmer	2 Keller 3.22	21.09
1280.36	DG / Galerie	W 3.31	4 ½ Zimmer	2 Keller 3.31	29.14
1280.37	DG / Galerie	W 3.32	4 ½ Zimmer	2 Keller 3.32	29.30

(E4, E5, E6 wurden am 10.10.2008 mit E2 und E3 zusammengelegt und existieren somit nicht mehr)



## Autoeinstellhalle

GB- Nr.	Geschoss	Bez.-Nr.	Anzahl Zimmer oder Gewerberaum	Nebenräume	Miteigentumsanteil (Wertquote in %)
1280.38	UG		Autoeinstellhalle mit 45 Abstellplätzen bzw. Garageboxen		96.87
Total					1'000.00

WQ  
Post  
6456

Jedes Mehrfamilienhaus (1A, 1B, 1C) bildet eine Hausgemeinschaft.

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 unterirdischen Autoeinstellhalle"

Die Stockwerkeinheit "Autoeinstellhalle", als Grundbuch Safenwil Nr. 1280.38, enthält 45 Autoabstellplätze bzw. Garageboxen und ist daher in 45 Miteigentumsanteile zu je 1/45 aufgeteilt. Eine Garageboxe mit Nr. 46 gilt als Technikraum (Abwartraum) ohne Kostenfolge.

Für jeden der fünfundvierzig Miteigentumsanteile ist ein separates Grundbuchblatt (infolge Ver selbständigung) angelegt, 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-Nummer	Abstellplatz / Garagebox-Nummer
1280.38.01	1 (Abstellplatz)
1280.38.02	2 (Abstellplatz)
1280.38.03	3 (Abstellplatz)
1280.38.04	4 (Abstellplatz)
1280.38.05	5 (Abstellplatz)
1280.38.06	6 (Abstellplatz)
1280.38.07	7 (Abstellplatz)
1280.38.08	8 (Abstellplatz)
1280.38.09	9 (Garagebox)
1280.38.10	10 (Garagebox)
1280.38.11	11 (Garagebox)
1280.38.12	12 (Garagebox)
1280.38.13	13 (Garagebox)
1280.38.14	14 (Garagebox)
1280.38.15	15 (Garagebox)
1280.38.16	16 (Garagebox)
1280.38.17	17 (Abstellplatz)
1280.38.18	18 (Abstellplatz)
1280.38.19	19 (Abstellplatz)
1280.38.20	20 (Abstellplatz)
1280.38.21	21 (Abstellplatz)
1280.38.22	22 (Abstellplatz)
1280.38.23	23 (Abstellplatz)
1280.38.24	24 (Abstellplatz)
1280.38.25	25 (Abstellplatz)
1280.38.26	26 (Abstellplatz)
1280.38.27	27 (Abstellplatz)
1280.38.28	28 (Abstellplatz)
1280.38.29	29 (Abstellplatz)
1280.38.30	30 (Abstellplatz)





In den Stockwerkeinheiten E 1 bis und mit E 14 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 baulichem 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 Rollläden und Sonnenstoren samt den zudienenden Bedienungsvorrichtungen
- der Balkone, Balkonverkleidungen / Wintergärten und Terrassen
- der Fenster und Schaufenster sowie allfällige Fenstervergitterungen
- der Schliessvorrichtungen bei Aussentüren oder Abschlusstüren gegen gemeinschaftliche Räume.

Jeder Stockwerkeigentümer haftet dem anderen und der Gemeinschaft gegenüber für Schäden, die aus der Vernachlässigung seiner Unterhaltungspflicht entstanden sind, sei es an der Gesamtanlage oder an Sonderteilen eines andern

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.

## 8. Zutrittsrechte

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 zu Unzeit erfolgen. Ausser im Notfall hat eine angemessene Voranzeige der Besichtigung und der Arbeitsausführung zu erfolgen.

Solange in den Stockwerkeinheiten, Nr. 1280.01 eine Poststelle und Nr. 1280.12 eine Apotheke betrieben wird, ist rechtzeitig im Voraus mit den Zuständigen Der Post und der Apotheke Kontakt aufzunehmen.

Das heimliche Betreten von Einheiten ohne Wissen der Bewohner ist strikte untersagt.

**Spezialfall:** Die Anlieferung und Zufahrt in den Innenhof zur und den Betrieb der Poststelle Safenwil selbst, werden ausdrücklich gewährleistet. Das gleiche Prinzip gilt generell auch für alle gewerblich und privat genutzten Stockwerkeinheiten in der Überbauung.

Da sich der Innenhof über der Tiefgarage befindet gilt es strikte die auf dem beiliegenden Plan bezeichneten Fahrwege und Tonnagen für Fahrzeuge zu beachten.

Für allfällige Schäden aus Nichtbeachten dieser Vorschriften gilt das Verursacherprinzip d.h. der Verursacher von Schaden muss die Kosten vollumfänglich übernehmen.

## 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 verursacht, kann vom zuständigen Hausverband bzw. der Verwaltung, wenn wiederholte Reklamationen fruchtlos geblieben sind, verlangt werden, dass er den Mietvertrag durch Kündigung oder gegebenenfalls durch Rücktritt aus wichtigen Gründen auf den nächstmöglichen Termin auflöst.

Die Verwarnung und Vorankündigung der Auflösung hat schriftlich mit eingeschriebenem Brief zu erfolgen.



### III. Allgemeine Bestimmungen über die Benützung der gemeinschaftlichen Bestandteile und Einrichtungen der Gebäude und der Gesamtanlage

#### 10. 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 Fernwärmeheizung der Holzschnitzelfeuerung der Einwohnergemeinde Safenwil angeschlossen. Die Anschlussleistung für die Fernwärmelieferung ab Heizzentrale beläuft sich auf ca. 300 kW (inkl. Warmwasser im Winter).

Zwischen der Einwohnergemeinde Safenwil und der Stockwerkeigentümergeinschaft Zentrum Safenwil wird die Energielieferung gemäss den allgemeinen Bestimmungen Wärmeverbund Safenwil (WVS) ausgehandelt.

Anpassungen und die Aushandlung von neuen Verträgen mit der Einwohnergemeinde ist Sache der Verwaltung. Eine reibungslose Lieferung der Heizenergie muss jederzeit gewährleistet bleiben. Die Aushandlung von neuen Bedingungen ist der Eigentümergemeinschaft zur Genehmigung zu unterbreiten.

Folgende Räume dürfen nur von den dazu Beauftragten sowie vom Verwalter betreten werden: Räume mit elektrischen, heizungstechnischen und sanitären Anlagen und Installationen und Abwärtsräume.

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 hiernach), 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, vorbehalten vermietete Flächen zur Nutzung einzelner Berechtigten.

Nutzungsänderungen gegenüber der Erstanpflanzung hinsichtlich der zur ausschliesslichen Nutzung zugewiesenen Gartenanteile (Sitzplätze) bedürfen der einstimmigen Zustimmung des Hausverbandes sowie der nachträglichen Genehmigung durch die Stockwerkeigentümergeinschaft. 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 benützt werden:

Geschoss	Räume und Flächen	Benützungsberechtigt sind die Eigentümer der Anteile
UG	Velo-, Container-, und Trockenräume des	sämtliche Stockwerkeinheiten des



	Hauses 1A	Hauses 1A
UG	Velo-, Container-, und Trockenräume des Hauses 1B	sämtliche Stockwerkeinheiten des Hauses 1B
UG	Velo-, Container-, und Trockenräume des Hauses 1C	sämtliche Stockwerkeinheiten des Hauses 1C
UG	Technikraum des Hauses 1B	nur Beauftragte
UG	Schutzraum 4 mit zugehörigen Zugängen, Aborten, Schleuse, etc.	im Ernstfall Stockwerkeinheiten der Häuser 1B und 1C

Die Schutzräume 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 Schutzraum 3 ist gemäss Urkunde über die Begründung von Stockwerkeigentum als übertragbares ausschliessliches Benützungsrecht im Sinne einer irregulären Personaldienstbarkeit zugunsten Anton Negri-Loretan, welche diese Dienstbarkeit selbständig auf eine Drittperson übertragen kann, unter gleichzeitiger Umwandlung dieser irregulären Dienstbarkeit in eine Grunddienstbarkeit.

Für alle drei Schutzräume 1, 2 und 3 gilt die ausdrückliche Auflage, dass die Eigentümer dieser Kellerabteile innerhalb der Luftschutzräume 1 und 2, sowie der dienstbarkeitsberechtigten Grundeigentümer des Schutzraumes 3 verpflichtet sind, diese zu räumen und zu Luftschutzzwecken gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und den Weisungen der örtlichen Zivilschutzorganisation den Bewohnern der Gesamtüberbauung frei zur Verfügung zu stellen, sofern dies die öffentlich-rechtlichen Luftschutzvorschriften erfordern.

#### Sondernutzung an gemeinschaftlichen Teilen

##### a) Reglementarische Zuweisung der Waschtürme:

Die im Untergeschoss der Gebäude 1A, 1B und 1C 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:

#### **Mehrfamilienhaus I, Güterstrasse 1A**

GB-Nr.	Wohnungs-Nr.	Waschturm-Nr.
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

#### **Mehrfamilienhaus II, Güterstrasse 1B**

GB-Nr.	Wohnungs-Nr.	Waschturm-Nr.
1280.18	W 2.13 (2,5-Zi-Whg.)	WT 2.13
1280.21	W 2.23 (2,5-Zi-Whg.)	WT 2.23

#### **Mehrfamilienhaus I, Güterstrasse 1C**

GB-Nr.	Wohnungs-Nr.,	Waschturm-Nr.
1280.27	E 3 Restaurant Pizzeria	WT 3.27

Der jeweilige Unterhalt und die Erneuerung für die Waschtürme fällt zu alleinigen Lasten des berechtigten Stockwerkeigentümers.

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

b) Reglementarisches Sondernutzungsrecht zu Gunsten Die Post

Ingress: Nördlich des Gebäudes I / Güterstrasse 1a, befinden sich insgesamt 18 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 Reglements erklärt wird und gestützt auf den diesem Schreiben zugrundeliegenden Situationsplan vom 3. April 1990, wird der Überbauung "Zentrum Safenwil" das gemäss Einzeichnung im zitierten Situationsplan erforderliche Parkplatzareal auf der Parzelle 403 entschädigungslos zur Verfügung gestellt.

Die Post wird an 8 Parkplätzen, mit den übrigen Eigentümern abzusprechenden, der hievordurch umschriebenen 18 Parkplatzfelder das reglementarische Sondernutzungsrecht während den ordentlichen Geschäfts- und Betriebszeiten des Postschalters, eingeräumt.

Die Post ist berechtigt, die beanspruchten 8 Plätze nach ihrer Wahl für den Postverkehr zu kennzeichnen und zu markieren.

Während den ausserbetrieblichen Zeiten stehen diese 8 Parkplätze der Die Post - nebst den weiteren 10 Parkplätzen - der Gesamtüberbauung "Zentrum Safenwil" als Besucherparkplätze zur Verfügung.

Der Die Post steht im weiteren das ausschliessliche Sondernutzungsrecht zu:

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

Der Unterhalt und die Reinigung dieser Anlagen sind regelmässig auszuführen. Die diesbezüglichen Kosten hat ausschliesslich Die Post zu tragen.

b) Übrige Anlagen zu Wohnungen

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

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

Für alle bestehenden und allenfalls noch zu erstellenden Balkonverkleidungen / Wintergärten gelten bezüglich Ausführung, Aufteilung (Sprossen) und Farbe die gleichen Bestimmungen.

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.

## 11. 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 Haus- und Benützungsordnungen zu halten. Die Ziffern 5, 6, 9 dieses Reglements sind anwendbar.



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

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

## 12. 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 sind die Stockwerkeinheiten  
Nr. 1280.01 Die Post  
Nr. 1280.12 Apotheke  
bezüglich der Kennzeichnung mit gesamtschweizerisch genormten Tafeln und Signeten, solange darin eine Poststelle und Apotheke betrieben wird (vgl. auch Pt. 14).

## 13. Hausordnung

Die Einzelheiten für die Benützung und Reinigung der gemeinschaftlichen Teile eines Hauses und dessen technischer Einrichtungen werden durch jede der drei Hausverbände separat und ausserhalb dieses Reglements umschrieben und sind für alle Bewohner des jeweiligen Hausverbandes verbindlich.

## 14. Gewerbeeinheiten/-Lokale

- a) Benützung von Aussenflächen unter den Arkaden  
Generell dürfen die Aussenflächen unter den Arkaden von den jeweiligen Nutzern von Lokalen zum Aufstellen von Ständern auf einer maximalen Fläche von 5 m<sup>2</sup> genutzt werden. Es muss in jedem Fall ein Durchgang von 1,50 m<sup>1</sup> für Passanten, Kinderwagen, Rollstuhl etc. frei bleiben. Es ist untersagt jegliche feste Installationen anzubringen  
Die Flächen vor und neben den Hauseingängen müssen frei bleiben
- b) Benützung von Aussenflächen durch Restaurant als Gartenwirtschaft  
Dem Restaurant Pizzeria und dem Café/Laden werden vor ihren Lokalen Flächen zugewiesen, die zur Nutzung als Gartenwirtschaft bestimmt sind. Die Flächen werden auf einem Plan festgehalten und farbig bezeichnet. Diese Regelung gilt nur solange die beiden Lokale als Restaurant und Café geführt werden.
- c) Die Fläche für den Raucherpavillon des Cat gilt als Sondernutzung und ist nur so lange gültig, wie im Lokal eine Bar geführt wird und die gesetzlichen Vorgaben des Kantons Aargau bezüglich raucherfreien Lokalen Gültigkeit haben.  
Die Nutzung von Aussenflächen für Gartenwirtschaft muss entschädigt werden und wird in einem Mietvertrag geregelt. Die jeweiligen Entschädigungen werden durch die Eigentümerversammlung festgelegt. Der Vollzug erfolgt durch die Verwaltung der Gemeinschaft.
- d) Reklameanschriften  
Die offiziellen weltweit/schweizweit gültigen Anschrifttafeln oder Lichtreklamen für Die Post, Apotheke und Restaurant (Offenbierausschank) sind diese akzeptiert, solange in diesen Lokalen eines der erwähnten Gewerbe betrieben wird.
- e) Für alle übrigen Gewerbe-Lokale gilt:  
Die bereits bestehenden Reklameschilder unter den Arkaden dürfen an den jeweiligen Stel-

len oberhalb des entsprechenden Lokals angebracht bleiben. Neue Schilder dürfen weiterhin erstellt werden. Sie müssen eine Breite von 62 cm, Höhe inkl. Halterung 69 cm (Schildhöhe 40 cm) und gleicher Ausführung aufweisen.

Firmenanschriften an der Frontseite der Betonblende dürfen nur an der jeweiligen Stelle oberhalb des Lokales angebracht werden. Für die Anschrift gilt eine Länge von maximal 2,50 m und einer Höhe von 40 cm. Die Schilder dürfen bis längstens um 22 Uhr beleuchtet werden.

Die beiden Anschriftarten inkl. einer eventuellen Beleuchtung sind vorgängig der Erstellung mit der Verwaltung abzusprechen unter gleichzeitiger Vorlage von Skizzen inkl. Text und Beleuchtungsart.

#### **15. Unterhalt- und Reinigung 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.

#### **16. Schadenmeldung**

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

Schäden sind der Verwaltung unverzüglich zu melden, damit die notwendigen Schadensmeldungen an die jeweiligen Versicherer rechtzeitig weitergeleitet werden können.

### **IV. Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten und sonstigen Aufwendungen für jedes der drei Mehrfamilienhäuser sowie hinsichtlich der Gesamtanlage**

#### **17. Gemeinschaftliche Kosten**

##### **a) Für jedes Mehrfamilienhaus (vergleiche Art. 24 lit. b hiernach)**

- aa) Auslagen für den laufenden Unterhalt, Betrieb, Reparatur und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile, Einrichtungen und Anlagen der Gebäude, wie Prämien für gemeinschaftliche Versicherungen (Brandversicherung, Wasserschaden, Haushaftpflicht etc.), Allgemeinstrom, Heizung, etc.
- ab) die Kosten der Hausverwaltung (inkl. Abrechnung für Heizkosten, Warmwasseraufbereitung etc.)
- ac) Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungsarbeiten und Umbauten, einschliesslich der Beträge für den zu schaffenden Erneuerungsfonds
- ad) die jedem Stockwerkeigentümer insgesamt auferlegten öffentlichen Abgaben, Gebühren und Steuern
- ae) die Kosten der Verwaltung und des Hauswartes.

##### **b) Hinsichtlich der Gesamtanlage (vergleiche Art. 24 lit. a) hiernach)**

- ba) 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.
- bb) die Kosten für die Verwaltung der Gesamtanlage.

Die Post 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 dienenden Anlagen zBsp. Lift ausdrücklich befreit.

An alle andern Kosten leistet Die Post ihre Beiträge nach Wertquoten.



## 18. 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 Verwalter namens der Gemeinschaft innert nützlicher Frist zu bewirken. Für diese Handlung ist dem Verwalter von der Gemeinschaft die entsprechende Befugnis zu erteilen.

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.

Hat ein Eigentümer regelmässig Beitragsausstände wird ihm Ende Geschäftsjahr ein, den Verhältnissen auf dem Kapitalmarkt üblicher Schuldzins vom durchschnittlichen Jahresausstand belastet. Die Zinszahlung ist dem Gesamtfonds gutzuschreiben.

## 19. 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, Erneuerungen, und Service an gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen (wie z.B. Heizanlage, Wassernetz etc.)
- Beitrag an Erneuerungsfonds;
- Grundstückunterhalt (allg. Flächen, Weganlagen, Bepflanzungen, Besucherparkplätze, etc.)
- Versicherungsprämien, Verwaltungshonorar und Hauswartentschädigungen inkl. Sozialleistungen;
- Kanalisationsgebühren, Perimeterbeiträge etc.;
- alle weiteren Kosten, welche durch die Benützung aller gemeinschaftlichen Teile, Einrichtungen und Anlagen sowie durch die gemeinschaftliche Verwaltung entstehen.
- Wasser/Abwasser und Kanalisationsgebühren.

### Kostenverteilung gemäss effektivem Verbrauch

- Fernwärmeheizung (Holzschnitzelfeuerung) mit der Einwohnergemeinde Safenwil als Wärmelieferantin gemäss Vertrag und den allgemeinen Bedingungen. inkl. 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:

GB-Nr.	STWE-Nr.	Fläche in m2	Fläche in Prozent (%)
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

GB-Nr.	STWE-Nr.	Fläche in m2	Fläche in Prozent (%)
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	306.19	5.84
1280.27	E 3	247.62	4.72
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
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
Total			100.00

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.

## **20. Voranschlag, Betriebskostenvorschuss, Jahresabschluss**

Jeweils auf den 30. Juni ist vom Verwalter die Abrechnung über die Gesamtkosten der Eigentümergemeinschaft, enthaltend einer Aufgliederung auf die einzelnen Hausverbände und das gemeinschaftliche Eigentum sowie ein Voranschlag für die Ausgaben für das nächste Geschäftsjahr zu erstellen. Die Jahresrechnung mit provisorischem Kostenverteiler und mit dem Budgetvorschlag für das Folgejahr sind rechtzeitig den gewählten Revisoren zur Prüfung vorzulegen und die Ergebnisse mit den Hausvertretern (Ausschussmitgliedern) zu besprechen. Die Revisoren erstellen einen Bericht zuhanden der Eigentümerversammlung.

Wenn die Eigentümerversammlung die Jahresrechnung und das Budget und die provisorische Verteilung genehmigt hat, ist von jedem Stockwerkeigentümer 1/4 des voraussichtlich auf ihn entfal-



lenden Jahresbeitrages sofort zur Zahlung fällig unter Einbezug von eventuell bereits erfolgten Vorauszahlungen. 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 Eigentümerversammlung zu erfolgen; Rückvergütungen können an der nächsten gemäss Absatz 2 hievor fällig werdenden Zahlung verrechnet werden.

## 21. Erneuerungsfonds

Zur Verteilung der Kosten grösserer Unterhaltsarbeiten eröffnet jeder Hausverband einen eigenen und unabhängigen Erneuerungsfonds, über dessen Verwendung jeder Hausverband auch beschliesst.

Für die Gesamtanlagen ist ein separater Erneuerungsfonds einzurichten. An diesen Fonds zahlen alle Eigentümer nach ihren Wertquoten. Über dessen Verwendung bestimmt die gesamte Eigentümergemeinschaft.

In die Fonds ist jährlich eine Einlage von mindestens 1,4 %o der ordentlichen Brandversicherungssumme einzulegen.

Die Gesamtsumme wird wie folgt aufgeteilt:

1,0 %o der Gesamteinlage wird nach folgendem Verteilschlüssel auf die drei Hausverbände verteilt:

-	Hausverband I	
	für das Wertquotentotal von 366,34 / 1000:	40,56 %
-		
-	Hausverband II	
	für das Wertquotentotal von 272,27 / 1000:	30,14 %
-		
-	Hausverband III	
	für das Wertquotentotal von 264,52 / 1000:	<u>29,30 %</u>
		100.00 %

0,4 %o der Gesamteinlage geht automatisch in den Erneuerungsfonds für die Gesamtanlage **inkl. Tiefgarage**

Die Beträge werden auf die Stockwerkeigentümer nach Wertquoten verteilt. Die Zahlungen erfolgen zusammen mit den ordentlichen Beitragszahlungen.

Die drei 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 Erneuerungsfonds vom Käufer vergüten lassen. Eine solche Regelung ist Sache zwischen Verkäufer und Käufer der jeweiligen Einheit. In der jeweiligen Jahresrechnung müssen die Anteile am Erneuerungsfonds pro Eigentümer ausgewiesen werden.

## V. Versicherungen

### 22. Versicherungen

Die obligatorische Versicherung der Wohnhäuser gegen Brand- und gegen Wasserschaden ist vom Verwalter abzuschliessen und gilt über die gesamte Liegenschaft, einschliesslich der von einzelnen Stockwerkeigentümern an den von ihnen ausschliesslich benützten baulichen Einrichtungen. Ebenso ist eine getrennte Haus-Haftpflichtversicherung für die gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen der Gebäude durch die Verwaltung abzuschliessen. Die jeweiligen Kosten werden nach Wertquoten auf die Einheiten verteilt.

Eine Glasbruchschadenversicherung insbesondere für die grossen Fensterflächen der Gewerbeobjekte ist Sache des jeweiligen Eigentümers. Die Prämien dafür sind vom jeweiligen Stockwerkeigentümern selber zu tragen.

Weitere Versicherungen wie Hausrat, Verglasungen, Lavabos etc. sind Sache der jeweiligen Stockwerkeigentümer.

### 23. 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 - eine Zusatzversicherung auf eigene Rechnung abschliessen.

## VI. Verwaltung

### 24. Träger der Verwaltung

Da sich auf Grundbuch Safenwil Nr. 1280 drei selbständige Mehrfamilienhäuser befinden (1A bis und mit 1C), diese jedoch der gleichen Stockwerkeigentumsbegründung unterliegen, wird folgende Regelung vereinbart:

- a) Nach den Kriterien dieses Reglements entscheidet die Eigentümerversammlung als oberstes Organ über die Gesamtanlagen 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. Diese Regelung gilt auch für Einrichtungen und Anlagen die ausschliesslich von den Gewerbebetrieben genutzt werden wie z.B. Firmenbeschriftungen, Benutzung von Vorplätzen etc.
- b) Jedes der drei Mehrfamilienhäuser (1A, 1B, 1C) ist für sich eigenständig sowie unabhängig und besitzt einen eigenen Hausverband. Sämtliche Angelegenheiten, welche ein Haus und nicht der Gesamtanlage und dem Erscheinungsbild der Gesamtanlage dienende Einrichtungen betreffen, sind durch dessen Stockwerkeigentümer zu regeln.

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 den Stockwerkeigentümern des jeweiligen Hausverbandes zu tragen, und zwar nach den Kriterien dieses Reglements, wobei das Total der Wertquoten der zu jedem Haus zugehörigen Stockwerkeinheiten für die Kostenaufteilung 100 % ergibt.

Ein Beizug von Stockwerkeigentümern, welche einem anderen Mehrfamilienhaus zuzuordnen sind, ist in allen Fällen ausgeschlossen.

Für die einzelnen Mehrfamilienhäuser ergibt sich somit folgender Kostenverteilungsschlüssel in %

#### Mehrfamilienhaus I, Güterstrasse 1A

GB- Nr.	Geschoss	Bez.-Nr.	Anzahl Zimmer oder Gewerberaum	Kostenanteil in %
1280.01	UG / EG	E 14	Gewerbeeinheit Postlokal	35.80
1280.02	UG / EG	E 13	Gewerbeeinheit Bar / Restaurant	10.60
1280.03	EG	E 12	Gewerbeeinheit Laden	4.90
1280.04	1. OG	W 1.11	5 ½ Zimmer	6.10
1280.05	1. OG	W 1.12	3 ½ Zimmer	4.90



GB- Nr.	Geschoss	Bez.-Nr.	Anzahl Zimmer oder Gewerberaum	Kostenanteil in %
1280.06	2. OG	W 1.21	5 ½ Zimmer	6.10
1280.07	2. OG	W 1.22	3 ½ Zimmer	4.90
1280.08	3. OG	W 1.31	4 ½ Zimmer	6.10
1280.09	3. OG	W 1.32	3 ½ Zimmer	4.90
1280.10	DG / Galerie	W 1.41	4 ½ Zimmer	8.40
1280.11	DG / Galerie	W 1.42	4 ½ Zimmer	7.30
Total				100.00

#### Mehrfamilienhaus II, Güterstrasse 1b

GB- Nr.	Geschoss	Bez.-Nr.	Anzahl Zimmer oder Gewerberaum	Kostenanteil in %
1280.12	EG	E 11	Gewerbereinheit Apotheke / Kosmetiksalon	15.30
1280.13	EG	E 10	Gewerbereinheit Coiffeursalon	4.30
1280.14	EG	E 9	Gewerbereinheit Cafe / Bäckerei	7.40
1280.15	EG	E 8	Gewerbereinheit Laden	5.80
1280.16	1. OG	W 2.11	4 ½ Zimmer	7.90
1280.17	1. OG	W 2.12	4 ½ Zimmer	7.70
1280.18	1. OG	W 2.13	2 ½ Zimmer	4.30
1280.19	2. OG	W 2.21	4 ½ Zimmer	7.90
1280.20	2. OG	W 2.22	4 ½ Zimmer	7.70
1280.21	2. OG	W 2.23	2 ½ Zimmer	4.30
1280.22	DG	W 2.31	3 ½ Zimmer	7.80
1280.23	DG / Galerie	W 2.32	5 ½ Zimmer	10.70
1280.24	DG / Galerie	W 2.33	3 ½ Zimmer	8.90
Total				100.00

#### Mehrfamilienhaus III, Güterstrasse 1c

GB- Nr.	Geschoss	Bez.-Nr.	Anzahl Zimmer oder Gewerberaum	Kostenanteil in %

GB- Nr.	Geschoss	Bez.-Nr.	Anzahl Zimmer oder Gewerberaum	Kostenanteil in %
1280.25	EG	E 1	Gewerbeeinheit Arztpraxis	8.40
1280.26	EG	E 2	Gewerbeeinheit Inneneinrichtung	19.90
1280.27	EG	E 3	Gewerbeeinheit Pizzeria	16.10
1280.31	EG	E 7	Gewerbeeinheit Laden	1.50
1280.32	1. OG	W 3.11	4 ½ Zimmer	8.00
1280.33	1. OG	W 3.12	4 ½ Zimmer	8.00
1280.34	2.OG	W 3.21	4 ½ Zimmer	8.00
1280.35	2.OG	W 3.22	4 ½ Zimmer	8.00
1280.36	DG / Galerie	W 3.31	4 ½ Zimmer	11.00
1280.37	DG / Galerie	W 3.32	4 ½ Zimmer	11.10
Total				100.00

Jeder Hausverband hat in seinen Entscheidungen darauf Rücksicht zu nehmen, dass das Erscheinungsbild aller Bauten der Eigentümergeinschaft 'Zentrum' und der Gesamtanlage erhalten bleibt.

## 25. Eigentümerversammlung und Stimmrecht

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

Jeder Stockwerkeigentümer verfügt über so viele Stimmen, als ihm Stockwerkeinheiten gehören (die Autoeinstellhalle bildet eine Stockwerkeinheit und wird gemäss den Bestimmungen der Garageordnung vertreten). Die Eigentümerversammlung und die Abstimmung im Hausverband entscheiden mit einfachem Mehr der anwesenden oder vertretenen Stockwerkeinheiten. Vorbehalten bleiben die qualifizierten Mehrheiten, die im Gesetz oder in diesem Reglement vorgeschrieben sind. (vgl. Ziff. 29),

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 Eigentümerversammlung 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.

## 26. Ordentliche und ausserordentliche Versammlungen

Die Eigentümerversammlung findet ordentlicherweise einmal im Jahr statt, und zwar nach Möglichkeit innert sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres, welches jeweils am 30. Juni eines



Jahres endet. Die Eigentümerversammlung gilt als Hauptversammlung, das heisst, es wird auch über Traktanden abgestimmt die lediglich einen der drei Hausverbände betreffen.

Ausserordentliche Eigentümerversammlungen 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 Stockwerkeigentümerversammlungen: mindestens 250 ‰ / für Versammlungen des Hausverbandes: mindestens 25 ‰ der das Haus betreffenden Wertquoten).

## **27. Einberufung und Protokoll**

Die Versammlung wird von der zuständigen Verwaltung einberufen.

Die Stockwerkeigentümer sind schriftlich unter Beachtung einer Frist von mindestens einundzwanzig 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 bekannt zu geben. Die Ergänzungen zur Traktandenliste sind ihr bis spätestens vierzehn Tage vor der Versammlung schriftlich einzureichen. Die Verwaltung hat diese Ergänzungen vor der Versammlung allen Stockwerkeigentümern bzw. dem Hausverband zu eröffnen.

Grundsätzlich sind Anträge an die Versammlung mittels Traktandenliste den Eigentümern bekannt zu geben. Ausnahmsweise können aber einzelne Anträge über nicht aufschiebbare Geschäfte unter Diverses direkt an der Versammlung vorgebracht und, wenn alle anwesenden Eigentümer damit einverstanden sind, darüber abgestimmt werden.

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 aufzubewahren.

Jeder Stockwerkeigentümer erhält eine Kopie des Protokolls.

## **28. Beschlussfähigkeit**

### **a) Der Eigentümerversammlung**

Die Eigentümerversammlung ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit aller Stockwerkeigentümer anwesend oder 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 1/3 aller Stockwerkeigentümer vertreten ist.

### **b) Der Versammlung der Hausverbände der Mehrfamilienhäuser 1A, 1B und 1C**

Der Hausverband ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit der 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 vier Stockwerkeigentümer vertreten sind.

## **29. Einfache Mehrheit der anwesenden 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 der 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 Wahl der Revisoren und die Wahl der Ausschussmitglieder der Hausverbände
- h) den Beschluss, die Verwaltung zur Durchführung eines Prozesses zu ermächtigen (unter Vorbehalt der nachstehenden Bestimmungen)
- i) Änderung der Hausordnung und weiterer Benützungsreglemente
- j) Gewöhnliche Verwaltungshandlungen, sofern keine Verwaltung bestellt ist.

### 30. 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 Benützungs- und 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.

### 31. 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 Grenzberichtigungen 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 Falle gemäss Art. 648 Abs. 2, 712 Abs. 3, 712 c, 712 g Abs. 2 ZGB.

### 32. Hausverband-Vertreter und Revisoren

#### Hausverband

Jeder Hausverband wählt für zwei Jahre einen Vertreter.



Die Wahl eines Hausverband-Vertreters hat den Sinn und Zweck das angenehme Zusammenleben unter Nachbarn innerhalb des Hauses positiv zu beeinflussen und die Verwaltung zu unterstützen. Die drei Gewählten stehen daher der Verwaltung mit Rat und Tat zur Seite und helfen bei der Vorbereitung der Geschäfte für die Eigentümerversammlung. Sie haben der Verwaltung rechtzeitig Mitteilung zu erstatten über allfällige im Budget zu planende Erneuerungs- oder Unterhaltsarbeiten in ihrem Hausverband.

Im Hausverband kann alles besprochen werden, was im Zusammenhang mit der Stockwerkeigentümergeinschaft steht. Anregungen für die Jahresversammlung, Vorbesprechungen über fällig durchzuführende Renovationen oder aufgetretene Schwierigkeiten im Zusammenleben mit den Nachbarn innerhalb ihres Hausverbandes.

Versammlungen im Hausverband müssen vom Hausverbandvertreter oder der Verwaltung allen betroffenen Parteien mit einer angemessenen Frist angekündigt werden inkl. Bekanntgabe der zu besprechenden Punkte.

Über die Verhandlungen ist ein Protokoll mit Präsenzliste zu führen (vgl. Beschlussfähigkeit), das auch in den Akten der Verwaltung aufbewahrt wird.

Die Hausverbände haben keine Befugnis Regeln aufzustellen die die Gemeinschaft allgemein betreffen oder Aufträge an Handwerker zu erteilen

#### Revisoren

Die Gemeinschaft wählt für zwei Jahre zwei Revisoren, die nicht zwingend Stockwerkeigentümer sein müssen.

Die Verwaltung hat rechtzeitig die gesamte Jahresrechnung mit der Kostenverteilung pro Hausverband zu erstellen und mit den entsprechenden Belegen den Revisoren zur Prüfung vorzulegen.

Die Revisoren prüfen die Rechnung und erstellen zuhanden der Eigentümerversammlung einen Bericht.

### **33. Verwaltung**

Die Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft wird 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 Eigentümerversammlung die Abberufung einer Verwaltung aus wichtigen Gründen ab, so kann jeder Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist die richterliche Abberufung und Ersetzung verlangen.

### **34. Rechte und Pflichten der Verwaltung**

Die Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft hat die im Gesetz umschriebenen Aufgaben zu erfüllen (Art. 712 a bis t ZGB).

Der Verwalter/In vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung gemäss Vorschriften des Gesetzes und des Reglementes sowie gemäss den Beschlüssen der Stockwerkeigentümer, insbesondere die gewöhnlichen Verwaltungshandlungen im Sinne von Art. 647 a ZGB.

Des Weiteren hat sie alle Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erweiterungsarbeiten im Sinne von Art. 647 c ZGB und 712 a - t ZGB zu veranlassen und zu überwachen, soweit dies für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Anlagen nötig ist. Vorbehaltlich der dringlichen Massnahmen zur Abwehr oder Beseitigung von Schädigungen hat sie sich dabei an die Budgets zu halten.

Sie wacht darüber, dass in der Ausübung der Sonderrechte und in der Benutzung der gemeinschaftlichen Teile des Grundstückes und der Gebäude so wie der gemeinschaftlichen Einrichtungen die Vorschriften des Gesetzes, des Reglementes und der Hausordnungen befolgt werden.

Sie lädt rechtzeitig zu den ordentlichen und ausserordentlichen Stockwerkeigentümer-Versammlungen ein. Sie erstellt zuhanden der Eigentümerversammlung alljährlich den Bericht über die Geschäftsführung, erstellt die Jahresrechnungen sowie die Budgets.

Sie hat die Bücher und Register der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer sorgfältig zu führen sowie für ordnungsgemässe Aufbewahrung aller Akten und Unterlagen zu sorgen, den Stockwerk-

eigentümern über gemeinschaftliche Angelegenheiten jederzeit Auskunft zu geben und Einblick in die einschlägigen Akten zu gewähren.

Sie hat die Erneuerungsfonds zu verwalten, allfällige Anlagen der Eigentümerversammlung vorzuschlagen und zu überwachen.

Der Verwalter/In wählt den Hauswart aus, schliesst mit ihm einen Vertrag ab, in welchem die nötigen Einzelheiten festgelegt sind (für Reinigung und Unterhalt der gemeinschaftlichen Gebäudeteile und die Gesamtanlage) führt die angezeigten Instruktionen und Überwachungen aus und entscheidet auch über eine notwendige Entlassung. Die notwendigen Versicherungen und jährlichen Formalitäten für Sozialabrechnungen und Lohnausweise sind rechtzeitig zu erstellen.

## **VII. Ausschluss aus der Gemeinschaft**

### **35. 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.

### **36. Spezielle Gründe**

- 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, gewalttätiges, arglistiges oder anstössiges Verhalten unmöglich macht
- e) wenn er sich den Bestimmungen widersetzt und durch unerträgliches Verhalten im Sinne von Art. 11 hiervor der Gemeinschaft schadet.

### **37. Verfahren**

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

## **Weitere Bestimmungen**

### **38. Anmerkung im Grundbuch**

Dieses Benützungs- und Verwaltungsreglement ist im Grundbuch anzumerken.

### **39. 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.



#### **40. 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 allfällige Betreibungen. Sie erwählen dann Betreibungsdomizil am hiesigen Wohnsitz oder bei der Geschäftsniederlassung der Verwaltung.

#### **41. 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 Safenwil und von der Eigentümergemeinschaft an der Jahresversammlung vom 27. September 2010 genehmigt: