



Entwurf vom 04. Juli 2024

Peter Stadelmann / Sara Burri / Patrick Bucher, Stadelmann Advokatur & Notariat AG

041 211 30 30 / ps@stadelmann-law.ch / sb@stadelmann-law.ch / pb@stadelmann-law.ch

Reglement der StockwerkeigentümerInnen Dangelbachmatte, Malters

Grundstück Nr. 2576, Grundbuch Malters

Erlass / Änderungen / Ergänzungen	
Juli 2024	Begründung von Stockwerkeigentum mit Erlass des Reglements der StockwerkeigentümerInnen

Inhaltsverzeichnis

A. Präambel	4
1. Gemeinschaftliches Konzept.....	4
2. Baurecht als Stammgrundstück des Stockwerkeigentums	4
3. Bauetappen	5
B. Aufteilung des Eigentums	6
4. Gegenstand des Stockwerkeigentums	6

5.	Aufteilung der Liegenschaft.....	6
6.	Änderungen an der Wertquote (Miteigentumsanteil)	7
7.	Sonderrechte.....	7
8.	Gemeinschaftliche Teile.....	8
9.	Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV).....	8
10.	Hinweis auf Dienstbarkeiten.....	10
C. Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen.....		11
11.	Grundsatz.....	11
12.	Zweckbestimmung	11
13.	Beschränkung des Sonderrechts.....	11
14.	Pflichten zum Unterhalt der Stockwerkeinheit im Sonderrecht.....	12
15.	Zutrittsrecht zu den Wohnungen und Duldung von Arbeiten	13
16.	Verantwortlichkeit für die Bewohnenden der Stockwerkeinheit	13
17.	Vermietung und andere Formen der Gebrauchsüberlassung an Dritte.....	13
D. Benutzung der gemeinschaftlichen Räume und Einrichtungen.....		14
18.	Benutzung im Allgemeinen	14
19.	Ausschliessliche Benutzungsrechte (Sondernutzungsrechte).....	14
20.	Veloabstellplätze, Gemeinschaftsgarten, Car-Sharing-Point und andere gemeinschaftliche Anlagen	16
21.	Hausordnung.....	17
E. Gemeinschaftliche Kosten.....		18
22.	Begriff	18
23.	Verteilung nach Wertquoten.....	18
24.	Spezielle Verteilschlüssel.....	19
25.	Erneuerungsfonds.....	19
26.	Einzug der Beiträge.....	19
27.	Sicherung der Beiträge	20
F. Unterhalt, Umbau und Erneuerungen des Gebäudes.....		20
28.	Versicherung	20
29.	Notwendige und dringliche Massnahmen	20
30.	Nützliche Massnahmen.....	21
31.	Luxuriöse Massnahmen	21
32.	Zerstörung des Gebäudes	21
G. Versammlung der StockwerkeigentümerInnen.....		21
33.	Aufgaben und Befugnisse	21
34.	Einberufung und Leitung.....	22

35.	Protokoll	22
36.	Beschlussfähigkeit	23
37.	Stimmrecht: Objektstimmrecht	23
38.	Stellvertretung	23
39.	Einfaches Mehr	23
40.	Qualifiziertes Mehr	23
41.	Einstimmigkeit	24
42.	Zirkularbeschlüsse und virtuelle Versammlung	24
43.	Anfechtung von Beschlüssen der Versammlung der StockwerkeigentümerInnen	25
H.	Verwaltung	25
44.	Wahl und Abberufung	25
45.	Verwaltungsvertrag	25
46.	Aufgaben und Befugnisse	25
47.	Vertretung der Gemeinschaft	26
48.	Rekurs gegen Verfügungen der Verwaltung	27
I.	Verschiedenes	27
49.	Veräußerung, Belastung, Vorkaufsrechte und Einspracherechte	27
50.	Rechtsstellung der erwerbenden Person	28
51.	Aufhebung des Stockwerkeigentums	28
52.	Heimfall und Aufteilung der Heimfallsentschädigung	28
53.	Abänderung und Ergänzung des Reglements	30
54.	Zustellungsort und Adressänderungen	30
55.	Anmerkung des Reglements im Grundbuch	30
56.	Verweis auf gesetzliche Bestimmungen	30
57.	Inkrafttreten	31
J.	Anhang	31
58.	Beilagen zum Reglement der StockwerkeigentümerInnen	31

A. Präambel

1. Gemeinschaftliches Konzept

Die WohnPark Dangelbachmatte Genossenschaft ist Eigentümerin des Baurechtsgrundstück Nr. 2576, Grundbuch Malters, auf welchem sieben neue Mehrfamilienhäuser (Haus A bis G) mit gemeinsamer unterirdischer Einstellhalle (78 Autoeinstellplätze) realisiert werden.

Es soll eine ökologische und nachhaltige Überbauung mit bezahlbaren Wohnungen entstehen, in der das generationenverbindende Zusammenleben im Vordergrund steht. In der Umsetzung bedeutet dies, dass möglichst viele gemeinschaftliche Nutzungen entstehen sollen. Die WohnPark Dangelbachmatte Genossenschaft will bewusst dieses gemeinschaftliche Konzept und nimmt die damit verbundenen Herausforderungen, welche systemimmanent mit gemeinschaftlicher Nutzung (z.B. dass alle Waschküchen der sieben Mehrfamilienhäuser allen Bewohnerinnen und Bewohnern der sieben Mehrfamilienhäuser zur Nutzung zur Verfügung stehen) und horizontalem Stockwerkeigentum (mehrere Mehrfamilienhäuser in derselben Gemeinschaft der StockwerkeigentümerInnen) verbunden sind, bewusst in Kauf.

Auf die Begründung von rechnerischen Untergemeinschaften wird seitens der WohnPark Dangelbachmatte Genossenschaft bewusst verzichtet, weil dies einerseits komplizierte Abgrenzungen und rechtliche Unklarheiten zur Folge hätte und weil andererseits ausdrücklich ein gemeinschaftliches Konzept angestrebt wird. Aus diesem Grund wird auch bewusst darauf verzichtet, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen zu trennen bzw. einzelnen Mehrfamilienhäusern zuzuordnen. Die WohnPark Dangelbachmatte Genossenschaft will ausdrücklich in den Mehrfamilienhäusern eine Durchmischung von EigentümerInnen und MieterInnen.

An den Autoeinstellplätzen, dem Motorrad-Einstellraum, der Gemeinschaftsgartenanlage sowie dem Car-Sharing-Platz sollen selbstständige und dauernde Nutzungsrechte zugunsten der WohnPark Dangelbachmatte Genossenschaft begründet werden, damit diese Gemeinschaftsflächen über die Genossenschaft administriert und vermietet und, falls für die Finanzierung erforderlich, auch verkauft werden können.

Der Verkauf einzelner Wohnungen im Stockwerkeigentum dient der WohnPark Dangelbachmatte Genossenschaft zur Finanzierung des Grossprojekts. Die Mehrheit der Stockwerkeigentumswohnungen soll jedoch im Eigentum der WohnPark Dangelbachmatte Genossenschaft verbleiben und vermietet werden. Die verkauften Wohnungen sollen primär den KäuferInnen und deren Angehörigen als Eigenheim dienen. Die StockwerkeigentümerInnen sollen zusammen mit der WohnPark Dangelbachmatte Genossenschaft und den MieterInnen das Leitbild und die Leitsätze der Genossenschaft mittragen.

2. Baurecht als Stammgrundstück des Stockwerkeigentums

Stammgrundstück für das Stockwerkeigentum ist ein **selbständiges und dauerndes Baurecht**, nämlich das **Grundstück Nr. 2576, Grundbuch Malters**. Es wird diesbezüglich auf den Baurechtsvertrag vom 22. Januar 2024 verwiesen.

Das Baurecht lastet auf den Liegenschaften Grundstück Nr. 406, Grundbuch Malters, im Eigentum des Dorfzwing Malters (Genossenschaft), und Grundstück Nr. 408, Grundbuch Malters, im Eigentum der Röm.-kath. Kirchgemeinde Malters. Baurechtsnehmerin ist die WohnPark Dangelbachmatte Genossenschaft. In die Rechte und Pflichten der Baurechtsnehmerin treten somit die

StockwerkeigentümerInnen ein. Im Rahmen des allfälligen Verkaufs einzelner Stockwerkeigentumsgrundstücke sind diese Rechte und Pflichten auf die KäuferInnen zu übertragen.

Das Baurecht wurde für die Dauer von **100 Jahren**, das heisst mit Dauer bis Januar 2124, vereinbart. Im beidseitigen Einverständnis kann das Baurecht verlängert werden. Spätestens 15 Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer treten die Parteien in Verhandlung darüber, ob der Vertrag zu gleichen Bedingungen weitergeführt bzw. neu begründet werden soll.

Der Baurechtszins beträgt jährlich mindestens **CHF 171'066.75** (einhunderteinundsiebzigtausendundsechundsechzig Franken fünfundsiebzig Rappen) und wird alle drei Jahre an die Teuerung angepasst.

Beim ordentlichen Heimfall, das heisst bei Ablauf der Baurechtsdauer, bezahlt die Baurechtsgeberin den StockwerkeigentümerInnen eine Heimfallsentschädigung von 90 % des Verkehrswerts. Bei einem vorzeitigen Heimfall richtet sich die Entschädigung nach Art. 779g ZGB.

Das bestehende Grundpfandrecht zugunsten der Baurechtsgeberinnen im Betrag von CHF 600'000 zwecks Absicherung von Forderungen der Baurechtsgeberinnen, insbesondere des Baurechtszinses, bleibt auf dem Stammgrundstück der Stockwerkeigentümer haften und wird nicht auf die einzelnen Stockwerkeigentumsgrundstücke verlegt.

Weil das Stammgrundstück ein Baurecht ist, wird darauf verzichtet, für jedes Gebäude eine separate Gemeinschaft der StockwerkeigentümerInnen zu bilden, da hierfür Unterbaurechte erforderlich wären, was die sachenrechtliche Konstruktion verkomplizieren würde. Aus diesem Grund befinden sich alle Gebäude in derselben Stockwerkeigentümergeinschaft. Die StockwerkeigentümerInnen tragen somit grundsätzlich die Unterhalts-, Erneuerungs- und Verwaltungskosten für alle Mehrfamilienhäuser und den gesamten Aussenraum gemeinsam entsprechend ihren Wertquoten. Vorbehalten bleiben Ausnahmen im Reglement der StockwerkeigentümerInnen (z.B. infolge der Etappierung der Realisierung des Bauprojekts; vgl. auch Ziffer 3 hiernach) und die selbständigen und dauernden Nutzungsrechte an den Einstellplätzen.

3. Bauetappen

Die WohnPark Dangelbachmatte Genossenschaft hat sich im Baurechtsvertrag verpflichtet, die Überbauung binnen maximal zehn Jahren umzusetzen. Die Erstellungspflicht ist in Ziffer 22 des Baurechtsvertrags vom 22. Januar 2024 wie folgt geregelt:

- 22.1 Die Baurechtsnehmerin lässt sämtliche Bau-, Umgebungs- und Erschliessungsarbeiten auf eigene Kosten ausführen. Die röm.-kath. Kirchgemeinde Malters verpflichtet sich, den von der Einwohnergemeinde Malters der röm.-kath. Kirchgemeinde Malters für die Erschliessungsbrücke zur Stammparzelle allenfalls bezahlte Beitrag innert sechs Monaten nach Zahlungseingang an die Baurechtsnehmerin auszusahlen. [...]
- 22.2 Die Baurechtsnehmerin ist aufgefordert und ermächtigt, die Wohnbauten etappiert zu erstellen, so dass die unnötige Inanspruchnahme von Baulandreserven mit dem Resultat des Leerstandes von Wohnraum vermieden werden kann.
- 22.3 Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, die Überbauung binnen maximal zehn Jahren umzusetzen. Verzögert die Baurechtsnehmerin ohne wichtigen Grund die Realisierung der Überbauung können die Baurechtsgeberinnen als einfache Gesellschaft den vorzeitigen Heimfall geltend machen [...]

Der Verkauf von Stockwerkeigentum mit gleichzeitiger Etappierung des Bauprojekts für eine Dauer von zehn Jahren erfordert zusätzliche Regulierungen, weshalb im vorliegenden Reglement und in den Kaufverträgen mit den einzelnen StockwerkeigentümerInnen was folgt festgelegt wird:

- a) **Erstellungspflicht:** Die WohnPark Dangelbachmatte Genossenschaft ist berechtigt und verpflichtet, auf eigene Kosten und auf eigenes Risiko, die im Baurechtsvertrag geregelte

Gesamtüberbauung binnen zehn Jahren gemäss dem Baurechtsvertrag und dem Gestaltungsplan zu erstellen.

- b) **Duldungspflicht:** Die StockwerkeigentümerInnen nehmen die geplante Gesamtüberbauung zustimmend zur Kenntnis. Sie erklären sich einverstanden mit der auf zehn Jahre befristeten Etappierung der Realisierung der Gesamtüberbauung. Sie verzichten auf Einsprachen und Rechtsmittel gegen die noch ausstehenden Bauetappen. Sie verpflichten sich, die mit den jeweiligen Bauetappen verbundenen Immissionen von Lärm und Staub entschädigungslos zu dulden.
- c) **Stimmrecht:** Die Stimmrechte der WohnPark Dangelbachmatte Genossenschaft gelten auch für die Stockwerkeigentumsanteile, welche baulich noch nicht realisiert worden sind.
- d) **Unterhaltskosten:** Die Pflicht der WohnPark Dangelbachmatte Genossenschaft an die gemeinschaftlichen Kosten im Verhältnis ihrer Wertquoten beizutragen gilt (mit Ausnahme der Kostenbeteiligung am Baurechtszins) nur im Umfang ihrer Wertquoten an den bereits realisierten Bauetappen. Solange eine Bauetappe ausstehend ist, das heisst nicht fertig erstellt ist, ruhen die mit diesen Wertquoten verbundenen Kostenpflichten für die gemeinschaftlichen Teile und Anlagen.
- e) **Rückvergütungen:** Allfällige Rückvergütungen von privaten oder Behörden im Zusammenhang mit der Realisierung der Bauetappen (z.B. Rückvergütungen für die Realisierung von Photovoltaikanlagen) stehen nicht den StockwerkeigentümerInnen oder der Gemeinschaft der StockwerkeigentümerInnen sondern gehören der WohnPark Dangelbachmatte Genossenschaft.
- f) **Anpassung von Aufteilungsplänen oder Wertquoten:** Sollte die WohnPark Dangelbachmatte Genossenschaft bei den folgenden Bauetappen eine Änderung der diese Stockwerkeigentumseinheiten betreffenden Wertquoten oder Aufteilungspläne wünschen, so verpflichten sich die anderen StockwerkeigentümerInnen, einer solchen Änderung zuzustimmen, sofern daraus keine Nachteile für sie entstehen und sofern die WohnPark Dangelbachmatte Genossenschaft die anfallenden Beurkundungs- und Grundbuchgebühren sowie allfälligen Handänderungssteuern selber trägt.

B. Aufteilung des Eigentums

4. Gegenstand des Stockwerkeigentums

Am Grundstück Nr. 2576, Grundbuch Malters, besteht Stockwerkeigentum im Sinne von Art. 712a ff. ZGB. Jede Stockwerkeinheit ist ein Miteigentumsanteil, mit dem das Sonderrecht verbunden ist, bestimmte Teile des Gebäudes (vgl. Ziffer 5 und 7 hiernach) ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen.

5. Aufteilung der Liegenschaft

Die Liegenschaft ist gemäss Eintrag im Grundbuch in 102 Stockwerkeinheiten (102 Wohnungen mit Keller) mit entsprechenden Wertquoten aufgeteilt, für welche je ein besonderes Grundbuchblatt besteht (vgl. Anhang 1).

6. Änderungen an der Wertquote (Miteigentumsanteil)

Änderungen an der Wertquote bedürfen der Zustimmung aller StockwerkeigentümerInnen. Gleiches gilt für Änderungen in der Zuteilung einzelner Räume zu Sonderrecht. Die betreffenden Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung und der Eintragung im Grundbuch. Jede Stockwerkeigentümerin und jeder Stockwerkeigentümer hat Anspruch auf Berichtigung der Wertquoten, wenn sie aus Irrtum unrichtig festgesetzt oder infolge baulicher Veränderungen des Gebäudes oder dessen Umgebung unrichtig geworden sind.

Die Aufteilung oder Zusammenlegung von Stockwerkeinheiten bedarf der Genehmigung der Versammlung der StockwerkeigentümerInnen.

7. Sonderrechte

Das Sonderrecht umfasst die zur betreffenden Stockwerkeinheit gehörenden Räume und Einrichtungen. Lage und Grösse der Räume ergeben sich aus dem Begründungsakt und den Aufteilungsplänen (vgl. Anhang 1).

Gegenstand des Sonderrechts sind insbesondere:

- die inneren Zwischenwände, soweit sie keine tragende Funktion haben;
- der Fussbodenbelag wie Platten, Parkette, Teppiche usw.; inklusive Fugendichtungen (nicht aber die Unterlagsböden und Überzüge für die Trittschallisolation und Wärmedämmung und ohne die Installationen der Bodenheizungen);
- die Deckenverkleidung und der Deckenverputz;
- die Verkleidung der Wände gegen die im Sonderrecht stehenden Räume; (Weissputz, Abrieb, Wandplatten, Wandverkleidungen und andere Wandbeläge) bis zur Isolation (sowohl auf tragenden wie auf nicht-tragenden Wänden; inklusive Fugendichtungen);
- die Türen (einschliesslich der Wohnungstüren), die Storen und Sonnenstoren mit allen zugehörigen Bedienungs- und Steuerungselementen und Antriebsmotoren sowie die Fenster (auch wenn sie allenfalls gemäss gesetzlicher Definition nicht zum Sonderrecht gehören, sollen sie wie Sonderrecht behandelt werden); bei deren Erneuerung hat sich der jeweilige StockwerkeigentümerInnen an die bestehende Materialisierung und Farbgestaltung zu halten, damit die Ästhetik der Gebäude nicht beeinträchtigt wird;
- die eingebauten Schränke;
- die Küchen-, Cheminée-, Badezimmer- und Toiletteneinrichtungen (inklusive Hähne, Dichtungen Siphons usw.);
- die Leitungen von ihren Abzweigungen von der gemeinschaftlichen Leitung an (aber nur insoweit, als die allgemeinen Teile nicht beansprucht und das Kostengefüge nicht gestört werden);
- die Steckdosen, Lichtschalter, Wohnungsunterverteiler mit Sicherungen und FI-Schaltern, die Installationen der Gegensprechanlage mit Verbindung zum Hauseingang, die Türöffner-Installationen und alle weiteren elektrischen Installationen in den im Sonderrecht stehenden Räumen;
- alle Aggregate und Installationen einer allfälligen individuellen Komfortlüftungen in den Sonderrechtsräumen der jeweiligen Stockwerkeigentümerin oder des jeweiligen Stockwerkeigentümers;
- die Raumthermostate und die individuellen Installationen der Wärmemessung, jedoch ohne die zentralen Messstellen für die individuelle Heizkosten und Warm-Wasserabrechnung, ohne die Installationen der Bodenheizungen und ohne Durchgangs- und Steigleitungen.

Alle StockwerkeigentümerInnen sind verpflichtet, Durchgangs- und Steigleitungen/-kanäle, insbesondere Leitungen oder Kanäle für Lüftungsanlagen, durch ihr Sonderrecht und ihr Sondernutzungsrecht zu dulden. Das gilt auch für Leitungen und Kanäle, welche anderen StockwerkeigentümerInnen oder Gemeinschaften dienen. Insbesondere in den Kellern sind auch offen sichtbare Durchleitungen und Kanäle und die sich daraus ergebenden Einschränkungen (z.B. bezüglich nutzbarer Raumhöhe) zu dulden.

8. Gemeinschaftliche Teile

Im gemeinschaftlichen Eigentum stehen alle Gebäudeteile und Einrichtungen, die nicht ausdrücklich zu Sonderrecht ausgeschieden sind. Dazu gehören insbesondere:

- der Grund und Boden der Liegenschaft;
- die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer StockwerkeigentümerInnen von Bedeutung sind, insbesondere auch das Dach und dessen Dichtigkeit;
- die Installationen der Bodenheizungen und zentrale Kontrollinstallationen zur Messung des individuellen Wärmeverbrauchs;
- die Werkleitungen ausserhalb der im Sonderrecht stehenden Räume, Durchgangs- und Steigleitungen (inkl. Leitungen oder Kanäle für Lüftungsanlagen);
- die allfälligen Lüftungsanlagen (soweit nicht Sonderrecht gemäss Ziffer 7 hiervor) sowie die Installationsschächte;
- alle Anlagen und Einrichtungen, die auch den anderen StockwerkeigentümerInnen oder mehreren von ihnen für die Benützung der Räume dienen, gleichgültig ob sich diese innerhalb oder ausserhalb der Räume, an denen Sonderrecht besteht, befinden;
- die Teile, welche die äussere Gestaltung und das Aussehen des Gebäudes bestimmen, so auch die Terrassen und Balkone sowie die äusseren Geländer;
- die Photovoltaikanlage und alle damit verbundenen Leitungen und technischen Anlagen (vgl. auch Ziffer 9 hiernach);
- das Treppenhaus, die Aussenflächen, Wege, Vorplätze, Briefkastenanlagen mit Sonnerie;
- die Einstellhalle.

Gemeinschaftlich sind ferner die für den Unterhalt der Liegenschaft gebildeten Rückstellungen für den Erneuerungsfonds, die Anschaffung für Heizmaterial sowie die gemeinsamen Apparate und Gerätschaften.

Vorbehalten bleiben die Sondernutzungsrechte der jeweiligen StockwerkeigentümerInnen an gewissen gemeinschaftlichen Teilen (vgl. Ziffer 19 und Anhang 2) und in allfälligen ergänzenden Vorschriften (Hausordnung und weitere Spezialreglemente).

9. Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV)

9.1. Zusammenschluss

Die StockwerkeigentümerInnen des Grundstücks Nr. 2576, Grundbuch Malter, bilden einen ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch) im Sinne des Energiegesetzes zwecks gemeinschaftlicher Nutzung des von der gemeinschaftlichen Photovoltaikanlage produzierten Stroms. Die Photovoltaikanlagen stehen im Miteigentum der StockwerkeigentümerInnen.

Die StockwerkeigentümerInnen sind verpflichtet, die Regelungen im vorliegenden Reglement betreffend den ZEV auf allfällige Mietende und Benutzende der Stockwerkeinheiten zu überbinden. Insbesondere sind in den Mietverträgen die Heiz- und Stromkosten im Zusammenhang mit dem ZEV explizit auszuweisen.

Allfällige Rückvergütungen für die Erstellung von Photovoltaikanlagen stehen nicht den StockwerkeigentümerInnen, der Gemeinschaft der StockwerkeigentümerInnen oder dem ZEV zu, sondern gehören der WohnPark Dangelbachmatte Genossenschaft (auch wenn bereits Stockwerkeigentumsgrundstücke verkauft worden sind). Dies gilt auch für die noch nicht realisierten Bauetappen. Die WohnPark Dangelbachmatte Genossenschaft ist die Gläubigerin solcher Rückvergütungsfordernungen und kann selbständig für das Inkasso besorgt sein. Falls der SchuldnerIn eine Verzichtserklärung der anderen StockwerkeigentümerInnen verlangt, sind die StockwerkeigentümerInnen verpflichtet, diese Verzichtserklärungen zugunsten der WohnPark Dangelbachmatte Genossenschaft abzugeben.

9.2. Stromprodukt

Die WohnPark Dangelbachmatte Genossenschaft als Erstellerin oder die von ihr eingesetzte Verwaltung bestimmt erstmals das Stromprodukt und schliesst die entsprechenden Verträge ab. Die Gemeinschaft der StockwerkeigentümerInnen kann das Stromprodukt nach Ablauf der mit dem externen Energieversorgungsbetrieb vereinbarten Dauer neu bestimmen.

9.3. Messung und Abrechnung

Gegenüber dem Verteilnetzbetreiber (VNB) und dem externen Energieversorgungsbetrieb verfügt der ZEV über einen einzigen Messpunkt und gilt als ein einziger Endverbraucher. Dieser Messpunkt wird durch den Verteilnetzbetreiber (VNB) in Absprache mit dem ZEV unter Berücksichtigung der technischen Anschlussbedingungen des VNB definiert.

Der ZEV rechnet über die Bereitstellung der Infrastruktur (Betrieb und Unterhalt der Anlagen), die interne Stromproduktion, den externen Strombezug, die Vermarktung des Überschusses (inkl. MWST-Abrechnung), die Kosten für Netzanschluss und Netznutzung etc., den individuellen Verbrauch sowie die Administrationskosten (für die interne Messung, Datenbereitstellung, Verwaltung und Abrechnung) ab. Grundlage dafür bilden die am Messpunkt vom VNB und an den internen Messpunkten erhobenen Messdaten sowie die jeweils anwendbaren Tarife. Der Erlös aus der in das Verteilnetz eingespeisten Energie fliesst als gemeinschaftlicher Gewinn in den Erneuerungsfonds.

Der individuelle Stromverbrauch der einzelnen StockwerkeigentümerInnen wird (allenfalls mit Smart Meters) gemessen, nach Anteil von Solar- und Netzstrom ausgewiesen und gemäss dem Tarif des Stromprodukts verrechnet. Der bezogene Solarstrom wird anteilig ausgewiesen und verrechnet. Der Allgemeinstrom wird direkt an die Verwaltung verrechnet.

Die Verwaltung der Gemeinschaft der StockwerkeigentümerInnen legt die Höhe der Akontobeiträge aufgrund von Erfahrungszahlen fest, welche alle drei Monate auf den letzten Tag eines Monats von den StockwerkeigentümerInnen zu leisten ist. Per Ende Jahr wird nach Vorliegen der effektiven Kosten abgerechnet. Die Verwaltung stellt die Saldi in Rechnung verbunden mit einer 30-tägigen Zahlungsfrist. Allfällige Saldi zugunsten der StockwerkeigentümerInnen werden der nächsten Rechnungsperiode gutgeschrieben. Die Verwaltung ist für die Mahnung mit Mahngebühr umgehend nach Ablauf der Zahlungsfrist und die Betreuung (Inkasso) der säumigen StockwerkeigentümerInnen verantwortlich.

9.4. Verwaltung

Die Gemeinschaft der StockwerkeigentümerInnen wählt keine separate ZEV-Verwaltung. Mit der Einsetzung der Verwaltung der Gemeinschaft der StockwerkeigentümerInnen gilt diese auch als ZEV-Verwaltung.

Die Verwaltung der Gemeinschaft der StockwerkeigentümerInnen wird die für die Stromproduktion und die Strombesorgung erforderlichen Schritte in die Wege leiten und die entsprechenden Vereinbarungen mit dem Verteilnetzbetreiber und Stromlieferanten abschliessen, sofern das nicht bereits erfolgt ist. Die Verwaltung vertritt den ZEV gegenüber dem Verteilnetzbetreiber (VNB), dem Energieversorgungsbetrieb und Dritten. Der Verwaltung unterstehen im Rahmen des ZEV insbesondere die folgenden Aufgaben:

- Vertretung gegenüber dem Verteilnetzbetreiber (VNB) und dem Energieversorgungsbetrieb;
- Erstellung der produktions- und verbrauchsabhängigen Abrechnung;
- Interne Messung, Datenbereitstellung, Verwaltung;
- Festlegung der Höhe der Akontobeiträge und des Stromtarifs;
- Einforderung der Beiträge (Akontobeiträge und Differenz zur jährlichen Abrechnung) und Inkasso (Mahnung mit Mahngebühr und Betreibung der säumigen Teilnehmer), Verwahrung der gemeinschaftlichen Gelder auf einem gesonderten Konto im Namen des ZEV, Abrechnung der MWST;
- Führung von Prozessen, wobei die Verwaltung jedoch alle rechtlichen Verfahren im Summarverfahren (Art. 248 ff. ZPO) und zum Inkasso von beschlossenen Beiträgen an die Gemeinschaft ohne besondere Ermächtigung führen kann;
- Vorbereitung und Einberufung der Versammlung, Protokollführung sowie Archivierung; Erstellung des Jahresberichts und der Jahresrechnung sowie des Budgets.

Die Verwaltung kann einzelne ihrer Aufgaben auf einen Dritten übertragen, z.B. einem dienstleistungserbringenden Unternehmen für produktions- und verbrauchsabhängige Abrechnungen.

9.5. ZEV-Versammlung

Für alle den ZEV betreffenden Beschlüsse der Versammlung der StockwerkeigentümerInnen gilt das einfache Mehr gemäss Ziffer 39 hiernach. Im Übrigen gelten für die Traktandierung, Einberufung und Beschlussfähigkeit die Bestimmungen gemäss Ziffer 33 ff. hiernach.

10. Hinweis auf Dienstbarkeiten

Die Dienstbarkeitsrechte und Dienstbarkeitspflichten sind aus dem Grundbuch und den entsprechenden Begründungsbelegen ersichtlich. Es wird zur Orientierung insbesondere auf was folgt hingewiesen:

- Baurechtsvertrag vom 22. Januar 2024
- Öffentliches Fussweg- und Radwegrecht gemäss Vertrag vom 3. Juli 2024
- Grenz- und Näherbaurecht gemäss Vertrag vom 3. Juli 2024
- Näherbaurecht gemäss Vertrag vom 3. Juli 2024

C. Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen

11. Grundsatz

In der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung der eigenen Räume und Einrichtungen ist der Stockwerkeigentümer bzw. die Stockwerkeigentümerin frei, soweit dies mit den gleichen Rechten jeder anderen Stockwerkeigentümerin bzw. jedes andern Stockwerkeigentümers und den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist oder dieses Reglement keine Einschränkungen enthält. Innerhalb der Stockwerkeinheit kann die Stockwerkeigentümerin oder der Stockwerkeigentümer Bauteile beseitigen oder umgestalten, soweit dadurch der Bestand, die konstruktive Gliederung oder die Festigkeit des Gebäudes nicht berührt werden. Vorbehalten bleiben ferner die baupolizeilichen Bestimmungen und die nachfolgenden Bestimmungen.

12. Zweckbestimmung

Sämtliche Stockwerkeinheiten sind zum **Wohnen** oder auxiliar für die Wohnnutzung bestimmt. Die Stockwerkeinheiten dürfen nur zu dem im Reglement oder in der Sonderrechtsumschreibung festgehaltenen Zweck verwendet werden, wobei der Wohnzweck auch das Führen eines **stillen Gewerbes** beinhaltet (z.B. Führen einer ruhigen Praxis oder eines ruhigen Büros/Ateliers mit beschränktem Publikums-/Kundschaftsverkehr).

Bezüglich der Gebrauchsüberlassung an Dritte (Vermietung, Untervermietung etc.) wird auf Ziffer 17 hiernach verwiesen.

In den Stockwerkeinheiten und Nebenräumen des Hauses darf keine Tätigkeit ausgeübt werden, von welcher lästige oder schädliche Auswirkungen (z.B. Lärm, Erschütterung, üble Gerüche etc.) ausgehen oder welche gegen die Ruhe oder Hygiene, gegen die guten Sitten (z.B. Erotikdienstleistungen) oder gegen die äussere Erscheinung des Hauses verstossen könnten.

Vorbehalten bleibt eine Änderung des Verwendungszwecks durch einstimmigen Beschluss der StockwerkeigentümerInnen.

13. Beschränkung des Sonderrechts

Untersagt ist den StockwerkeigentümerInnen jede Nutzung oder Veränderung der Räume ihrer Stockwerkeinheit, wodurch gemeinschaftliche Bauteile beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden, der Wert oder das gute und einheitliche Aussehen des Hauses leidet oder anderer Bewohnenden durch übermässige Einwirkungen belästigt oder geschädigt werden können.

Insbesondere ist den StockwerkeigentümerInnen untersagt,

- die Böden ihren Räume übermässig zu belasten;
- in ihren Räumen oder in gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft feuergefährliche oder explosive Stoffe unterzubringen;
- Feuchtigkeit und Nässe entstehen zu lassen, die sich auf die Liegenschaft oder Teile davon nachteilig auswirken können;
- die Ausbreitung von Ungeziefer (Ameisen und dergleichen) zu dulden;
- die Raumtemperatur in ihrer Wohnung während der Heizperiode unter 15 Grad Celsius absinken zu lassen;

- den zur Stockwerkeinheit gehörenden Teilen durch die Art der Benutzung/Gestaltung eine äussere Erscheinung zu geben, die das einheitliche Aussehen des Hauses beeinträchtigt (dies gilt insbesondere für Storen, Sonnenstoren, Fenster und Türen);
- die Schall- und Wärmeisolationen zu verändern oder zu beschädigen oder Schall- und Wärmeisolutions-Werte zu verändern;
- die Heizungs-Installationen so zu verändern, dass dadurch die Wärmeleistungsentnahme ab der gemeinschaftlichen Heizung vergrössert wird;
- die Durchleitungen und Kanäle der Lüftungsanlagen, Leitungsschächte, Durchgangs- und Steigleitungen, welche durch die Räume einer Stockwerkeigentümerin oder eines Stockwerkeigentümers führen, zu verändern oder zu beschädigen;
- ohne Zustimmung der Verwaltung Aufschriften, Reklamevorrichtungen, Parabolantennen und dergleichen an den zur Stockwerkeinheit gehörenden Räumen und Bauteilen anzubringen.

Das Halten von üblichen **Haustieren** (z.B. Hunde oder Katzen) ist erlaubt, solange es beschränkt bleibt auf einzelne ruhige Tiere. Das Halten von üblichen Haustieren bedarf der Bewilligung durch die Verwaltung. Haustiere sind so zu halten, dass die übrigen StockwerkeigentümerInnen weder belästigt noch geschädigt werden. Das Halten von Papageien oder ähnlich lauten Tieren ist nicht erlaubt.

Nicht erlaubt ist das Halten von **Hunden** in Zwingern oder das Halten von Kampfhunden. Hunde sind ausserhalb der Wohnung und ausserhalb des zur Wohnung gehörenden Gartens an der Leine zu führen. Die Hundebesitzenden haben dafür zu sorgen, dass ihre Hunde nicht laut bellen und das Areal verschmutzen.

Sollte das Leben der Gemeinschaft durch Haustiere gestört werden, kann die Verwaltung die Entfernung des betreffenden Tieres unter angemessener Fristansetzung verfügen. Das Versäubern von Haustieren darf in jedem Fall weder auf der eigenen Liegenschaft noch auf Nachbarsliegenschaften, noch auf den zugehörenden oder umliegenden Wegen, Strassen, Spielplätzen, Grünflächen usw. erfolgen. In der Hausordnung können weitere Vorschriften zur Haltung von Haustieren erlassen werden.

Stereoanlagen, Video- und TV-Geräte, Musikboxen, Tonbandgeräte, Radios usw. dürfen nur in **Zimmerlautstärke** gespielt bzw. gehört werden. Das Spielen von Musikinstrumenten, welche in den Wohnungen anderer StockwerkeigentümerInnen deutlich hörbar sind, ist nur in der Zeit von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 14:00 Uhr bis 20:00 Uhr gestattet. In der Hausordnung können weitere Beschränkungen der zulässigen Zeit und Dauer des Spielens, Übens und Hörens bzw. betreffend Lautstärke und Art von Instrumenten festgelegt werden.

Sonderbeleuchtungen (z.B. für Festtage wie Weihnachten, Nationalfeiertag, Fasnacht) sind nur in der entsprechenden Jahreszeit zulässig und dürfen nicht zu störenden Licht-immissionen führen. Die Verwaltung kann als störend empfundene Sonderbeleuchtungen untersagen.

Das Anbringen von nach aussen sichtbarer politischer, ökonomischer oder religiöser Werbung (z.B. an Fensterbrüstungen) ist nur mit Zustimmung der Verwaltung zulässig.

14. Pflichten zum Unterhalt der Stockwerkeinheit im Sonderrecht

Jede Stockwerkeigentümerin und jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, ihre bzw. seine Räume und Einrichtungen, die im Sonderrecht stehen, auf ihre bzw. seine Kosten so zu unterhalten, dass das Haus sein gutes und einheitliches Aussehen bewahrt und in einwandfreiem Zustand bleibt.

Bei Umbauarbeiten sind die einzelnen StockwerkeigentümerInnen gehalten, die Verwaltung sowie direkt betroffene StockwerkeigentümerIn und MieterIn vorgängig zu informieren.

Sofern sich Zivilschutzanlagen (z.B. Belüftungsanlagen für Schutzräume) im Bereich des Sonderrechts befinden, gehen Unterhalt und Erneuerung dieser Anlagen zu Lasten der Gemeinschaft.

15. Zutrittsrecht zu den Wohnungen und Duldung von Arbeiten

Die Stockwerkeigentümerin und der Stockwerkeigentümer hat der Verwaltung und anderen Beauftragten der Gemeinschaft den Zutritt und den Aufenthalt in seinen Räumen zum Zweck der Feststellung und Behebung von Schäden zu gestatten. Gleiches gilt für die Vornahme von Erneuerungs- und Umbauarbeiten am Gebäude. Die Räume der StockwerkeigentümerInnen sollen mit grösstmöglicher Rücksichtnahme und nicht zur Unzeit beansprucht werden.

16. Verantwortlichkeit für die Bewohnenden der Stockwerkeinheit

Die StockwerkeigentümerInnen haften der Gemeinschaft und jedem ihrer Mitglieder dafür, dass die Gemeinschaftsordnung auch durch alle Personen beachtet wird, die dessen Haushalt oder Betrieb angehören oder denen sie durch Vertrag oder sonst wie den Aufenthalt in der Stockwerkeinheit oder deren Gebrauch gestattet haben (Nutzniesser, Mieter, Wohnberechtigte, Angehörige, Freunde, Angestellte usw.). Von der Stockwerkeigentümerin oder vom Stockwerkeigentümer, dessen MieterIn die Gemeinschaftsordnung missachtet, kann, wenn wiederholte Ermahnungen fruchtlos bleiben, verlangt werden, dass er den Mietvertrag auflöst.

17. Vermietung und andere Formen der Gebrauchsüberlassung an Dritte

Die Überbauung Dangelbachmatte soll bezahlbare Wohnungen ermöglichen. Die Wohnungen, welche nicht im Eigentum der WohnPark Dangelbachmatte Genossenschaft verbleiben, sondern an private EigentümerInnen veräussert werden, sollen deshalb nicht als Anlage-/Renditeobjekte genutzt werden sondern den privaten EigentümernInnen und/oder deren Angehörigen als Eigenheim dienen. Ein generelles Verbot der Vermietung von Privateigentum ist verfassungsrechtlich nicht zulässig (vgl. Bundesgerichtsentscheid BGE 145 II 400), jedoch gelten für die Gebrauchsüberlassung an Dritte in der Gemeinschaft der StockwerkeigentümerInnen Dangelbachmatte folgende Regeln:

- a) Die Vermietung oder Gebrauchsüberlassung an **Angehörige** der privaten EigentümerInnen ist uneingeschränkt zulässig. Als Angehörige gelten die Eltern, die Ehefrau, der Ehemann, der Lebenspartner, die Lebenspartnerin, die Nachkommen und die übrigen Verwandten bis und mit dem grosselterlichen Stamm (Onkel, Tante, Cousinen etc.). Eine solche Gebrauchsüberlassung ist der Verwaltung zu melden.
- b) Die Vermietung oder Gebrauchsüberlassung an **Nicht-Angehörige** der privaten EigentümerInnen ist zulässig, wenn die Vermietung/Verwaltung durch die WohnPark Dangelbachmatte Genossenschaft erfolgt oder die Einhaltung der Vermietungsrichtlinien und der Mietzinspolitik der WohnPark Dangelbachmatte Genossenschaft anderweitig gewahrt wird. Aus diesem Grund ist eine solche Vermietung der Verwaltung der Gemeinschaft der StockwerkeigentümerInnen zu melden und ist nur zulässig, wenn die Verwaltung zustimmt. Die Verwaltung kann die Zustimmung verweigern, wenn die Mietzinsrichtlinien oder die Mietzinspolitik der WohnPark Dangelbachmatte Genossenschaft nicht eingehalten werden.
- c) Die Vermietung oder Gebrauchsüberlassung zugunsten eines **stillen Gewerbes**, welches zu einem wesentlichen Teil den privaten EigentümerInnen oder dessen Angehörigen gehört, ist

der Verwaltung der Gemeinschaft der StockwerkeigentümerInnen zu melden und ist nur zulässig, wenn die Verwaltung zustimmt. Die Verwaltung kann die Zustimmung verweigern, wenn es sich nicht um ein stilles Gewerbe handelt oder wenn der Vermieter nicht wesentlich am Gewerbe beteiligt ist.

- d) Die tage-, wochen- oder monatsweise Vermietung als Ferienwohnung, die zimmerweise Vermietung der eigenen Wohnung an Dritte, ohne selbst darin zu wohnen, die Gebrauchsüberlassung an AirBnB oder ähnliche Netzwerke, der Betrieb einer Pension oder eines „Bed and Breakfast“ ist nicht zulässig. Befristete Ausnahmen können von der Verwaltung der Gemeinschaft der StockwerkeigentümerInnen bewilligt werden (z.B. bei Auslandsaufenthalten, Kuren, Todesfällen).

D. Benutzung der gemeinschaftlichen Räume und Einrichtungen

18. Benutzung im Allgemeinen

Jede Stockwerkeigentümerin und jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen im Rahmen des Reglements, der Beschlüsse der StockwerkeigentümerInnen und der allenfalls von der Verwaltung erlassenen Hausordnung zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Recht jeder anderen Stockwerkeigentümerin bzw. jedes anderen Stockwerkeigentümers und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.

Nicht gestattet ist namentlich:

- in den gemeinschaftlichen Teilen, die nicht zur Sondernutzung ausgeschieden sind, insbesondere im Treppenhaus und im Hausgang, Gegenstände (Schuhe, Regale, Kleiderständer etc.) zu lagern;
- in den gemeinschaftlichen Teilen im Gebäude zu rauchen (z.B. Treppenhaus, Wachküche);
- ohne Zustimmung der Verwaltung Namen- und Firmenschilder an den gemeinschaftlichen Teilen anzubringen;
- ohne Zustimmung der Verwaltung an den gemeinschaftlichen Teilen politische, ökonomische oder religiöse Werbung anzubringen.

Der Hurdacherweg dient als Fussweg und für den Langsamverkehr. Nicht gestattet ist die Benutzung dieses Wegs für Motorfahrzeuge. So darf die Belieferung der Gemeinschaftsgartenfläche mit Motorfahrzeugen nicht über den Hurdacherweg erfolgen.

19. Ausschliessliche Benutzungsrechte (Sondernutzungsrechte)

19.1. Zuweisung zur Sondernutzung

An den gemäss Ziffer 8 hiervor gemeinschaftlichen Teilen bestehen teilweise ausschliessliche Benutzungsrechte (Sondernutzungsrechte) zugunsten einzelner StockwerkeigentümerInnen. Massgebend für die Zuweisung des Sondernutzungsrechts ist die Aufteilung gemäss Anhang 2 und den Aufteilungsplänen.

19.2. Unterhalt

Jede Stockwerkeigentümerin und jeder Stockwerkeigentümer hat für die Reinigung, den Unterhalt und die Erneuerung der ihr bzw. ihm zur Sondernutzung überlassenen Teile aufzukommen, wie

wenn er bzw. sie daran ein Sonderrecht besitzen würde. Das gilt auch betreffend die Gartensitzplätze, Balkone und Terrassen insbesondere für:

- die Bodenbeläge der Sitzplätze mit zugehörigem Untergrund (Splittbett) und dergleichen);
- das Balkongeländer;
- die Decke (Balkonuntersicht) über dem eigenen Sitzplatz und Balkon (Farbanstrich, allfällige Deckenverkleidungen und -verputze usw.);
- alle Beleuchtungsinstallationen;
- die Sonnenstoren;
- die Elektro- und allfällige Wasseranschlüsse und dergleichen;
- die zugehörigen Rasenflächen, Blumen, Sträucher usw.;
- allfällige Farbanstriche und Zementüberzüge am Boden, der Bodenplatten mit ihren Fugenabdichtungen und dergleichen sowie der Wasserabläufe (jedoch ohne die darunter liegenden Isolations- und Abdichtungsschichten und ohne die eigentlichen Betonplatten der Balkone).

Unterhalt und Erneuerung von Isolations- und Abdichtungsschichten sowie der eigentlichen Betonplatten und der übrigen tragenden Grundstrukturen der Balkone sind eine gemeinschaftliche Aufgabe. Darauf entfallende Kosten sind durch die Gemeinschaft zu tragen, soweit nicht eine Stockwerkeigentümerin oder ein Stockwerkeigentümer für besondere Beschädigungen oder übermässige Abnützungen verantwortlich ist.

Das einheitliche und gepflegte Gesamterscheinungsbild des ganzen Grundstücks ist zu wahren.

19.3. Nutzungsbeschränkungen

Sonderbeleuchtungen (z.B. für Festtage wie Weihnachten, Nationalfeiertag, Fasnacht) sind nur in der entsprechenden Jahreszeit zulässig und dürfen nicht zu störenden Lichtimmissionen führen. Die Verwaltung kann als störend empfundene Sonderbeleuchtungen untersagen.

Es ist nicht erlaubt, die Sondernutzungsflächen unabhängig von der Stockwerkeigentumswohnung zu vermieten. Vorbehalten bleiben die Kellerräume, welche an andere StockwerkeigentümerInnen vermietet werden dürfen.

Das Anbringen von nach aussen sichtbarer politischer, ökonomischer oder religiöser Werbung ist nur mit Zustimmung der Verwaltung zulässig.

19.4. Schutzräume

Die Kellerabteile Nr. 1 bis 19 im Untergeschoss des Hauses E dienen im Katastrophenfall als Zivilschutzräume. Aus diesem Grund sind im Katastrophenfall Regelungen und Vereinbarungen über die zivile Verwendung nicht mehr von Belang und die zwingenden Bestimmungen über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz treten an deren Stelle.

19.5. Änderung oder Aufhebung des Sondernutzungsrechts

Für die Änderung oder Aufhebung des Sondernutzungsrechts bedarf es eines Beschlusses der Versammlung der StockwerkeigentümerInnen oder eines Zirkularbeschlusses der StockwerkeigentümerInnen. Eine öffentliche Beurkundung ist nicht erforderlich. Das Sondernutzungsrecht kann ohne Zustimmung der Berechtigten weder abgeändert noch aufgehoben werden.

20. Veloabstellplätze, Gemeinschaftsgarten, Car-Sharing-Point und andere gemeinschaftliche Anlagen

20.1. Veloabstellplätze

Auf den gemeinschaftlichen Veloabstellplätzen im Aussenraum und im Untergeschoss dürfen Fahrräder, Trottinette und Mofas abgestellt werden. Werden die vorerwähnten Fahrzeuge nicht regelmässig gebraucht, dürfen sie aus Platzgründen nicht mehr auf den Veloabstellplätzen gelagert werden. Das Abstellen von Motorrädern und Kinderwagen ist auf den Veloabstellplätzen nicht zulässig. Für Lasten-Velos sind die dafür speziell bestimmten Abstellplätze im Aussenraum zu verwenden.

Allen MiteigentümernInnen steht ein gleich grosser Nutzungsanteil an den Veloabstellplätzen zu. Es darf keine berechnigte Person so viel Platz beanspruchen, dass andere berechnigte Personen dadurch in ihren analogen Nutzungsrechten eingeschränkt werden. Die Verwaltung kann hierzu Vorschriften in einer Hausordnung erlassen.

Das Aufladen von Elektrovelos und von anderen Elektrofahrzeugen und -geräten jeder Art an Allgemeinsteckdosen der Gemeinschaft ist nicht zulässig.

20.2. Motorrad-Einstellraum

Es besteht nur eine beschränkte Anzahl Abstellplätze, weshalb die bestehenden Plätze durch die Verwaltung der StockwerkeigentümerInnen vermietet werden. Die Vermietungen sind den StockwerkeigentümerInnen an der ordentlichen Versammlung der StockwerkeigentümerInnen offen zu legen. Die Versammlung der StockwerkeigentümerInnen kann bezüglich der Vermietung die Verwaltung überstimmen und von der Verwaltung die Kündigung und den Abschluss von Mietverträgen verlangen.

Im gemeinschaftlichen Motorrad-Einstellraum im Untergeschoss des Hauses A dürfen Motorräder abgestellt werden. Andere Fahrzeuge wie Velos, Trottinette, Mofas, Anhänger oder Kinderwagen dürfen im Motorrad-Einstellraum nicht abgestellt werden.

20.3. Wasch- und Trocknungsräume

Die Wasch- und Trocknungsräume stehen allen Bewohnenden zur Verfügung. Sie sind somit nicht auf die Nutzung der Bewohnerinnen und Bewohner des Mehrfamilienhauses, in dem sie sich befinden, beschränkt. Die Verwaltung kann eine Hausordnung oder ein Spezialreglement für die Nutzung der Wasch- und Trocknungsräume erlassen.

20.4. Technikräume / Hauswartungsräume

Die Technikräume und die Hauswartungsräume dürfen nur von den zum Betrieb und Unterhalt beauftragten Personen, von der Verwaltung und von der Hauswartsperson sowie deren Hilfspersonen, betreten und bestimmungsgemäss genutzt werden.

20.5. Möglichkeitsräume und dazugehörige Terrassen sowie Balkone

In den einzelnen Häusern bestehen diverse Möglichkeitsräume, welche unterschiedlich und insbesondere temporär genutzt werden können. Die Vermietung erfolgt durch die Verwaltung der StockwerkeigentümerInnen. Die Vermietungen sind den StockwerkeigentümerInnen an der ordentlichen Versammlung der StockwerkeigentümerInnen offen zu legen. Die Versammlung der

StockwerkeigentümerInnen kann bezüglich der Vermietung die Verwaltung überstimmen und von der Verwaltung die Kündigung und den Neuabschluss von Mietverträgen verlangen.

20.6. Entsorgung

Kehricht, Sperrgut, Grünabfälle, Altpapier und alle anderen Entsorgungsmaterialien dürfen nur an den festgelegten Sammelstellen und in den dafür vorgesehenen Unterflurcontainer zur Abfuhr bereitgestellt werden.

20.7. Besucherparkplätze

Für die Nutzung der Besucherparkplätze gilt das Mobilitätskonzept vom Aug. 2023. Auf den Besucherparkplätzen dürfen Autos, Motorräder und Fahrzeuge aller Art von Besucherinnen und Besuchern der StockwerkeigentümerInnen und MieterInnen vorübergehend (maximal 24 Stunden) abgestellt werden. Die Besucherparkplätze sind nicht für das Abstellen von Fahrzeugen der StockwerkeigentümerInnen oder der MieterInnen vorgesehen.

20.8. Car-Sharing-Point

Der Car-Sharing-Point kann entweder von der Verwaltung der StockwerkeigentümerInnen oder von einem externen Unternehmen betrieben werden. Ein Vertrag mit einem externen Unternehmen ist den StockwerkeigentümerInnen an der ordentlichen Versammlung der StockwerkeigentümerInnen offen zu legen. Die Versammlung der StockwerkeigentümerInnen kann bezüglich der Vermietung die Verwaltung überstimmen und von der Verwaltung die Kündigung und den Neuabschluss des Vertrags verlangen.

20.9. Gemeinschaftsgarten / Freifläche

Die Verwaltung der StockwerkeigentümerInnen sorgt für eine möglichst gerechte Aufteilung der Gemeinschaftsgartenanlage und des Gartenhauses. Sie hat die Nutzungsaufteilung den StockwerkeigentümerInnen an der ordentlichen Versammlung der StockwerkeigentümerInnen offen zu legen. Die Versammlung der StockwerkeigentümerInnen kann bezüglich der Nutzung die Verwaltung überstimmen und eine andere Nutzungsverteilung verlangen.

Für die Nutzung der Gemeinschaftsgartenanlage können die Quartierwege der Überbauung Dangelbachmatte betreten und soweit erforderlich befahren werden. Die motorisierte Zufahrt ist allerdings nur über den nördlich verlaufenden Quartierweg erlaubt. Die motorisierte Zufahrt über den südlich verlaufenden Hurdacherweg ist untersagt, weil dies vor der Überbauung den an die Überbauung angrenzenden Nachbarinnen und Nachbarn so zugesagt worden ist.

20.10. Gartenruhezone

Der Parkbereich im Süden der Überbauung (Aussenbereich der Häuser B, C und D) kann für das ruhige Verweilen genutzt werden (vgl. die Sonderbauvorschriften im Gestaltungsplan Art. 13).

21. **Hausordnung**

Die Verwaltung kann im Rahmen einer Hausordnung ergänzende Vorschriften betreffend Benutzung, Reinigung und Unterhalt der gemeinschaftlichen Räume und Einrichtungen festlegen. Diese Hausordnung kann durch Beschluss der Versammlung der StockwerkeigentümerInnen abgeändert oder aufgehoben werden.

E. Gemeinschaftliche Kosten

22. Begriff

Gemeinschaftlich sind alle Kosten, die durch Benutzung, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile und die gemeinschaftliche Verwaltung entstehen. Dazu gehören insbesondere:

- der Baurechtszins
- die Kosten für den laufenden Unterhalt einschliesslich Reinigung, Instandstellung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Räume, Anlagen und Flächen der Liegenschaft;
- die Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten;
- die öffentlich-rechtlichen Beiträge und Steuern, soweit sie den StockwerkeigentümerInnen insgesamt auferlegt sind;
- die Prämien für die kantonale Gebäudeversicherung und die gemeinsamen Sach- und Haftpflichtversicherungen;
- die Kosten für den Stromverbrauch, die Heizkosten, die Warm- und Kaltwasserkosten, sofern hierfür keine Zähler pro Stockwerkeinheit bestehen;
- Kostenanteile aus Dienstbarkeits- und Gemeinschaftsanlagen gemäss den zu Grunde liegenden Rechtsgrundlagen;
- öffentlich-rechtliche Beiträge an die Kosten von Strassen, Kanalisations- und Wasserversorgungsanlagen, Kehrtafelfuhr, Abwasserreinigung usw.;
- die Entschädigung der Verwaltung und einer allfälligen Hauswartin;
- die Einlagen in den Erneuerungsfonds.

23. Verteilung nach Wertquoten

Die gemeinschaftlichen Kosten werden von den StockwerkeigentümerInnen grundsätzlich im Verhältnis ihrer Wertquoten getragen. Vorbehalten bleiben folgende Ausnahmen:

- Vorbehalten bleiben verursacherabhängige Kostenverteilungen für Wasser und Heizung, soweit hierfür **Zähler** für die jeweiligen Stockwerkeinheiten installiert werden.
- Vorbehalten bleiben allfällige **spezielle Verteilschlüssel** im vorliegenden Reglement oder kraft Beschlusses der Versammlung der StockwerkeigentümerInnen (vgl. Ziffer 24 hiernach).
- Vorbehalten bleiben die Kostenpflicht bezüglich der von der jeweiligen Stockwerkeigentümerin bzw. vom jeweiligen Stockwerkeigentümer zu vertretenden Wertquoten bezüglich der noch nicht realisierten **Bauetappen**. Die Pflicht der StockwerkeigentümerInnen (insbesondere der WohnPark Dangelbachmatte Genossenschaft) an die gemeinschaftlichen Kosten im Verhältnis ihrer Wertquoten beizutragen gilt somit nur im Umfang ihrer Wertquoten an den bereits realisierten Bauetappen. Solange eine Bauetappe ausstehend ist, das heisst nicht fertig erstellt ist, ruhen die mit diesen Wertquoten verbundenen Kostenpflichten für die gemeinschaftlichen Teile und Anlagen.

Eine Stockwerkeigentümerin oder ein Stockwerkeigentümer, der bzw. die durch Umstände, die auf ihr bzw. sein Verhalten zurückgehen, die gemeinschaftlichen Lasten erhöht, hat für die daraus erwachsenden Aufwendungen allein aufzukommen.

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

24. Spezielle Verteilschlüssel

Auf einen speziellen Verteilschlüssel für die Liftkosten wird verzichtet. Die Liftkosten werden somit ebenfalls unabhängig von der Lage der jeweiligen Stockwerkeinheit im Verhältnis der Wertquoten getragen.

Bezüglich des Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch (ZEV) wird auf Ziffer 9 hiervor verwiesen. Die Gemeinschaft der StockwerkeigentümerInnen kann spezielle Kostenverteilschlüssel beschliessen. Für die Einführung, Aufhebung oder Änderung von speziellen Kostenverteilschlüsseln ist das qualifizierte Mehr gemäss Ziffer G.40 hiernach erforderlich.

25. Erneuerungsfonds

Zur teilweisen Bestreitung der alle StockwerkeigentümerInnen betreffenden Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten wird ein Erneuerungsfonds gebildet. Der Erneuerungsfonds wird durch jährliche Beiträge von **0.25 % (ein halbes Prozent) der Gebäudeversicherungssumme**, nach Wertquoten auf die StockwerkeigentümerInnen verteilt, geöffnet, erstmals zwei Jahre nach Fertigstellung der jeweiligen Bauetappe. Der Erneuerungsfondsbeitrag wurde für den Anfang auf ausdrückliches Verlangen der WohnPark Dangelbachmatte Genossenschaft tief angesetzt. Die Versammlung der StockwerkeigentümerInnen kann durch Beschluss eine andere Beitragshöhe festsetzen.

Solange der Fonds die Höhe von fünf Prozent der Gebäudeversicherungssumme nicht übersteigt, sollen ihm keine Unterhalts-, Instandstellungs- oder Erneuerungskosten belastet werden.

Aufwendungen zulasten des Erneuerungsfonds bedürfen eines Beschlusses der Versammlung der StockwerkeigentümerInnen. Vorbehalten bleibt die Bestreitung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten, für deren Bezahlung der Verwaltung andere Mittel nicht zur Verfügung stehen.

Der Stockwerkeigentümerin oder dem Stockwerkeigentümer steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung ihres bzw. seines Anteils am Erneuerungsfonds zu.

26. Einzug der Beiträge

An Finanzierungsbeiträgen werden durch die StockwerkeigentümerInnen entrichtet:

- Akontozahlungen an den Baurechtszins;
- Akontozahlungen an die gemeinschaftlichen Kosten;
- Akontozahlungen zur Äufnung des Erneuerungsfonds;
- Akontozahlungen für die Heizkosten;
- Akontozahlungen für den allgemeinen Stromverbrauch;
- Akontozahlungen betreffend den ZEV
- Akontozahlungen für den Warm- und Kaltwasserverbrauch;
- Akontozahlungen für die Entschädigung der Verwaltung.

Die Verwaltung besorgt das Inkasso der Finanzierungsbeiträge und erstellt pro Kalenderjahr eine detaillierte Abrechnung zuhanden der Gemeinschaft.

Auch beim Verkauf einer Stockwerkeinheit während des Jahres erstellt die Verwaltung in der Regel für das Kalenderjahr nur eine Abrechnung. Schuldner der nicht durch die Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist die jeweilige Stockwerkeigentümerin bzw. der jeweilige Stockwerkeigentümer am Ende des Kalenderjahres. Die Abrechnung auf den Stichtag ist zwischen VerkäuferIn und KäuferIn direkt vorzunehmen.

27. Sicherung der Beiträge

StockwerkeigentümerInnen, welche ihre Beiträge nicht pünktlich auf die von der Versammlung festgesetzten Termine hin leisten, schulden ohne Mahnung einen Verzugszins von fünf Prozent.

Für die auf die letzten drei Jahre entfallenen Beitragsforderungen hat die Gemeinschaft Anspruch auf Eintragung eines gesetzlichen Pfandrechtes am Anteil der säumigen Stockwerkeigentümerin bzw. des säumigen Stockwerkeigentümers (Art. 712i ZGB). Die Eintragung ist von der Verwaltung namens der Gemeinschaft innert nützlicher Frist zu bewirken.

Der Gemeinschaft steht für die verfallenen Beitragsforderungen zudem ein Retentionsrecht an den beweglichen Sachen zu, die sich in den Räumen einer Stockwerkeigentümerin bzw. eines Stockwerkeigentümers befinden und zu deren Einrichtung und Benutzung gehören.

Das Pfandrecht und das Retentionsrecht bestehen auch für Forderungen aus Bezug von Heizung, Strom, Warm- und Kaltwasser sowie für Ansprüche aus Ersatzvornahme.

Das Pfandrecht und das Retentionsrecht sind von der Verwaltung namens der Gemeinschaft innert nützlicher Frist geltend zu machen.

F. Unterhalt, Umbau und Erneuerungen des Gebäudes

28. Versicherung

Die Verwaltung ist berechtigt und verpflichtet, das Gebäude gegen Elementarschäden sowie gegen Wasserschäden sowie betreffend die Haftpflicht des Werkeigentümers zu versichern. Die Versammlung der StockwerkeigentümerInnen beschliesst, welche weiteren Risiken zu versichern sind.

Eine Stockwerkeigentümerin bzw. ein Stockwerkeigentümer, der seine Räume mit ausserordentlichen Aufwendungen baulich ausstattet, ist zur Leistung eines zusätzlichen Prämienanteils verpflichtet, wenn sie bzw. er nicht eine Zusatzversicherung auf eigene Rechnung abschliesst.

29. Notwendige und dringliche Massnahmen

Die Gemeinschaft hat alle für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft notwendigen Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungsarbeiten vornehmen zu lassen. Im Rahmen ihrer Zuständigkeit werden die Arbeiten von der Verwaltung angeordnet.

Dringliche Massnahmen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren, kann, wenn die Verwaltung nichts vorkehrt, nötigenfalls jede Stockwerkeigentümerin und jeder Stockwerkeigentümer von sich aus ergreifen.

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

30. Nützliche Massnahmen

Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit der Sache bezwecken (z.B. eine Solar-/Photovoltaikanlage), bedürfen der Zustimmung der Mehrheit der Stockwerkeigentumseinheiten (Objektstimmen) und der Mehrheit der Wertquoten.

Änderungen, die einer Stockwerkeigentümerin bzw. einem Stockwerkeigentümer den Gebrauch oder die Benutzung der Sache zum bisherigen Zweck erheblich und dauernd erschweren oder unwirtschaftlich machen, können nicht ohne seine Zustimmung durchgeführt werden.

Verlangt die Änderung von einer Stockwerkeigentümerin bzw. von einem Stockwerkeigentümer Aufwendungen, die ihr oder ihm nicht zumutbar sind, insbesondere weil sie in einem Missverhältnis zum Vermögenswert ihres bzw. seines Anteiles stehen, so kann sie ohne ihre oder seine Zustimmung nur durchgeführt werden, wenn die übrigen StockwerkeigentümerInnen ihren oder seinen Kostenanteil auf sich nehmen, soweit sie den ihr oder ihm zumutbaren Betrag übersteigt.

31. Luxuriöse Massnahmen

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

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

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

32. Zerstörung des Gebäudes

Wird das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört und ist der Wiederaufbau nicht ohne schwer tragbare Belastung oder nur unter Preisgabe von mehreren Räumen, die zu Sonderrecht zugewiesen sind, möglich, so kann jede Stockwerkeigentümerin und jeder Stockwerkeigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen.

Die StockwerkeigentümerInnen, welche die Gemeinschaft fortsetzen wollen, können im Falle des Wiederaufbaus die Aufhebung durch Abfindung der übrigen StockwerkeigentümerInnen zum Verkehrswert abwenden.

Für den Beschluss über den Wiederaufbau sind die Bestimmungen über die nützlichen Massnahmen an der Liegenschaft anwendbar (vgl. Ziffer 30 hiervoor).

G. Versammlung der StockwerkeigentümerInnen

33. Aufgaben und Befugnisse

Die Versammlung der StockwerkeigentümerInnen entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz, Begründungsakt oder Reglement zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören und nicht der Verwaltung zugewiesen sind.

Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse zu:

- die Wahl und Abberufung der Verwaltung sowie deren Beaufsichtigung und Entlastung;
- die Wahl eines allfälligen Ausschusses oder von allfälligen abgeordneten Personen, denen sie Verwaltungsangelegenheiten übertragen kann, wie namentlich die Aufgabe, der Verwaltung beratend zur Seite zu stehen, deren Geschäftsführung zu prüfen und der Versammlung darüber Bericht zu erstatten und Antrag zu stellen;
- die Genehmigung der Jahresrechnung und der Verteilung der Kosten unter die StockwerkeigentümerInnen;
- die Genehmigung des Budgets und die Festsetzung der von den StockwerkeigentümerInnen auf die Kostenanteile zu leistenden Vorschüsse;
- die Festsetzung der Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds;
- die Ermächtigung der Verwaltung zur Führung von Prozessen, wobei die Verwaltung jedoch alle rechtlichen Verfahren im Summarverfahren (Art. 248 ff. ZPO) und zum Inkasso von beschlossenen Beiträgen an die Gemeinschaft ohne besondere Ermächtigung führen kann;
- die Änderung des Reglements der StockwerkeigentümerInnen;
- die Beschlüsse betreffend den ZEV (Wahl des Stromprodukts, Änderung des Kostenverteilungsschlüssels etc.);
- die Bezeichnung der abzuschliessenden Versicherungen;
- die Verlängerung des Baurechts.

34. Einberufung und Leitung

Die ordentliche Jahresversammlung findet jeweils in der Regel sechs Monate nach Abschluss des Geschäftsjahres der Wohnpark Dangelbachmatte Genossenschaft statt. Sie wird von der Verwaltung, sofern nicht vorhanden durch eine Stockwerkeigentümerin oder einen Stockwerkeigentümer, unter Beachtung einer Frist von mindestens 20 Tagen mit Angabe der zu behandelnden Gegenstände schriftlich einberufen. Die Jahresrechnung sowie Anträge betreffend die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten sind den StockwerkeigentümerInnen spätestens mit der Einberufung zur Versammlung zuzustellen. Die Zustellung kann auf elektronischem Weg erfolgen (z.B. mittels E-Mail).

Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft es die Verwaltung als notwendig erachtet oder wenn es einer oder mehrere StockwerkeigentümerInnen, die mindestens zu 20 % anteilsberechtigt sind, verlangen.

Bei Anwesenheit oder Vertretung aller StockwerkeigentümerInnen kann, falls kein Widerspruch erhoben wird, eine Versammlung ohne Einhaltung der für die Einberufung vorgesehenen Vorschriften abgehalten werden (Universalversammlung).

Die Verwaltung oder eine von ihr bestimmte Person, die nicht StockwerkeigentümerIn sein muss, leitet die Versammlung.

35. Protokoll

Die Beschlüsse der Versammlung sind zu protokollieren. Das Protokoll führt die Verwaltung oder eine andere von der Verwaltung bestimmte Person, die nicht StockwerkeigentümerIn sein muss. Das Protokoll ist der protokollführenden Person zu unterzeichnen. Jeder Stockwerkeigentümerin und jedem Stockwerkeigentümer ist ein Exemplar des Protokolls zuzustellen. Das Protokoll ist von der Verwaltung aufzubewahren.

36. Beschlussfähigkeit

Die Versammlung der StockwerkeigentümerInnen ist beschlussfähig, wenn die Anwesenden die Mehrheit der Stockwerkeinheiten (Objektstimmen) vertreten.

37. Stimmrecht: Objektstimmrecht

Jede Stockwerkeigentümerin und jeder Stockwerkeigentümer hat so viele Stimmen, wie ihr bzw. ihm Stockwerkeinheiten gehören. Dieses **Objektstimmrecht** ist unabhängig von der Grösse der Wertquoten ihrer bzw. seiner Stockwerkeinheiten und unabhängig davon, ob die jeweiligen Stockwerkeinheiten baulich bereits realisiert sind oder nicht.

Mehrere Personen, denen eine Stockwerkeinheit gemeinschaftlich zusteht, üben ihre Stimme entweder gemeinsam aus oder bezeichnen einen Vertreter.

Die im Grundbuch eingetragene nutzniessende Person einer Stockwerkeinheit hat sich mit der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer über die Ausübung des Stimmrechts zu verständigen. Soweit eine Vereinbarung nicht nachgewiesen ist, ist die nutzniessende Person in allen Fragen der Verwaltung mit Ausnahme der bloss nützlichen oder luxuriösen baulichen Massnahmen stimmberechtigt.

38. Stellvertretung

Ein/e StockwerkeigentümerIn kann sich durch eine andere Person vertreten lassen, die nicht Mitglied der Gemeinschaft der StockwerkeigentümerInnen sein muss. Die vorsitzende Person der Versammlung entscheidet über das Vorliegen einer gültigen Vollmacht. Ist ein/e StockwerkeigentümerIn verheiratet oder lebt in einem Konkubinat, so wird vermutet, dass der oder die EhepartnerIn bzw. KonkubinatspartnerIn zur Stellvertretung bevollmächtigt ist.

StockwerkeigentümerInnen mit Wohnsitz im Ausland haben einen in der Schweiz wohnhaften Zustellungsbevollmächtigten zu bezeichnen.

Für gemeinschaftliche EigentümerInnen eines Stockwerkeigentumsanteils wird auf Ziffer 37 hiavor verwiesen.

39. Einfaches Mehr

Die Versammlung fasst ihre Wahlen und Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der anwesenden oder vertretenen Stockwerkeinheiten (Objektstimmen). Stimmenthaltungen zählen nicht zur Ermittlung des Mehrs, soweit nicht im Reglement oder durch zwingende Gesetzesbestimmungen etwas anderes vorgeschrieben ist.

40. Qualifiziertes Mehr

Der Zustimmung der Mehrheit aller Stockwerkeinheiten (Objektstimmen), die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigigt sind, bedürfen:

- die Anordnung von Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Sache bezwecken (nützliche Massnahmen);
- die Änderung des Reglements der StockwerkeigentümerInnen (vorbehalten bleibt Ziffer 41 Bst. a) hiernach);
- die Änderung oder Aufhebung von Sondernutzungsrechten (jedoch nur mit Zustimmung des jeweils Sondernutzungsberechtigten);
- die Errichtung, Verlängerung oder Erneuerung von Baurechten zugunsten und zulasten der Stammparzelle;
- den Ersatzneubau einzelner oder aller Gebäude (sofern keine Veränderung der Wertquoten stattfindet);
- die Aufstockung der Gebäude (sofern keine Veränderung der Wertquoten stattfindet);
- alle Beschlüsse betreffend den Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) und die damit zusammenhängenden Verträge und technischen Anlagen;
- die Abparzellierung oder Zumessung von Flächen betreffend die Stammparzelle;
- die Begründung von Dienstbarkeiten;
- der Abschluss, die Aufhebung, die Änderung und die Verlängerung des Baurechts.

41. Einstimmigkeit

Der Zustimmung aller StockwerkeigentümerInnen bedürfen:

- a) die Beschlüsse über die Abänderung des Reglements, soweit sich dieses bezieht auf:
 - die Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen;
 - die Änderung von Beschlussfähigkeits- und Beschlussfassungsquoten;
 - die Umschreibung oder Änderung der im Sonderrecht stehenden Teile des Gebäudes;
 - die Änderung von Wertquoten;
 - die Aufteilung oder Zusammenlegung von Stockwerkeinheiten;
 - die Änderung der Zweckbestimmung der Stockwerkeinheiten (vgl. Ziffer 12 hiervor).
- b) die Beschlüsse und Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung der Sache oder der Bequemlichkeit dienen (sog. luxuriöse Massnahmen) unter Vorbehalt von Ziffer 31 Abs. 2 hiervor.
- c) der Beschluss über die Aufhebung des Stockwerkeigentums (vgl. Ziffer I.51 hiernach).

42. Zirkularbeschlüsse und virtuelle Versammlung

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

Die Versammlung der StockwerkeigentümerInnen kann mit elektronischen Mitteln ohne Tagungsort durchgeführt werden. Die Durchführung ist in diesem Falle sowohl rein virtuell, als auch in hybrider Form mit physischer Teilnahme einzelner Mitglieder und gleichzeitiger digitaler Zuschaltung anderer Mitglieder möglich. Die Verwaltung stellt sicher, dass die Identität der Teilnehmenden feststeht, die Stimmen in der Mitgliederversammlung unmittelbar übertragen werden, jede teilnehmende Person Anträge stellen und sich an der Diskussion beteiligen können und dass das Abstimmungsergebnis nicht verfälscht werden kann. Treten während der Versammlung technische Probleme beim von der Verwaltung bereitgestellten Teilnahmegerät auf, sodass die Versammlung nicht mehr

ordnungsgemäss durchgeführt werden kann, so muss sie wiederholt werden. Beschlüsse, welche die Versammlung vor dem Auftreten der technischen Probleme gefasst hat, bleiben gültig.

43. Anfechtung von Beschlüssen der Versammlung der StockwerkeigentümerInnen

Rechtswidrige Beschlüsse der Versammlung kann jede Stockwerkeigentümerin und jeder Stockwerkeigentümer, der nicht zugestimmt hat, binnen Monatsfrist anfechten. Die Monatsfrist beginnt erst mit Zustellung des Protokolls zu laufen, selbst dann, wenn sie oder er schon vorher vom Beschluss Kenntnis erhalten hat. Im Übrigen ist das Vereinsrecht analog anzuwenden.

H. Verwaltung

44. Wahl und Abberufung

Es ist eine Verwaltung einzusetzen. Sie wird durch die Versammlung der StockwerkeigentümerInnen gewählt und abberufen.

Die erstmalige Einsetzung der Verwaltung erfolgt durch die WohnPark Dangelbachmatte Genossenschaft verbindlich bis maximal zum Ablauf der fünfjährigen Garantiefrist. Die Versammlung der StockwerkeigentümerInnen kann erstmals für die nach Ablauf der fünfjährigen Garantiefrist die bestehende Verwaltung abberufen und eine neue Verwaltung wählen.

Die Verwaltung kann, muss aber nicht Mitglied der Gemeinschaft der StockwerkeigentümerInnen sein. Sie soll über die erforderlichen Fähigkeiten verfügen. Wählbar ist auch eine juristische Person oder Personengesellschaft.

Kommt die Bestellung der Verwaltung durch die Versammlung nicht zustande, so kann jede Stockwerkeigentümerin und jeder Stockwerkeigentümer die Ernennung durch eine/n RichterIn verlangen.

Lehnt die Versammlung der StockwerkeigentümerInnen die Abberufung der Verwaltung unter Missachtung wichtiger Gründe ab, so kann jede Stockwerkeigentümerin und jeder Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist die richterliche Abberufung verlangen.

Die Verwaltung wird ohne anders lautende Vereinbarung im Verwaltungsvertrag für ihre Tätigkeit durch Auslagenersatz und ein angemessenes Honorar entschädigt.

45. Verwaltungsvertrag

Die Gemeinschaft der StockwerkeigentümerInnen schliesst in der Regel mit der Verwaltung einen Vertrag, der insbesondere die Amtsdauer, die Kündigung und das Honorar regelt.

46. Aufgaben und Befugnisse

Die Verwaltung vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften des Gesetzes und des Reglements und unter Beachtung der Beschlüsse der Versammlung der StockwerkeigentümerInnen.

Die Verwaltung wacht darüber, dass bei der Ausübung der Sonderrechte wie bei der Benutzung der gemeinschaftlichen Teile die Vorschriften des Gesetzes, des Reglements und der Hausordnung beachtet werden.

Die Verwaltung kann ausserhalb des Budgets Reparaturen und Anschaffungen bis zum Betrag von **CHF 100'000** (einhunderttausend) **pro Einzelfall**, jedoch total nicht mehr als CHF 250'000 (zweihundertfünfzigtausend) pro Jahr in eigener Zuständigkeit veranlassen.

Die Verwaltung nimmt an den Versammlungen der StockwerkeigentümerInnen nur mit beratender Stimme teil, wenn sie nicht der Gemeinschaft der StockwerkeigentümerInnen angehört.

Der Verwaltung obliegt insbesondere:

- die ordentliche Verwaltung der Gebäude und Anlagen;
- die Vermietung bestimmter gemeinschaftlichen Anlagen (vgl. Ziffer 20 hiervoor);
- die alljährliche Berichterstattung betreffend Geschäftsführung und Rechnung an die Versammlung der StockwerkeigentümerInnen;
- die Vorlage eines Budgets für das folgende Kalenderjahr, sofern dies die Versammlung der StockwerkeigentümerInnen verlangt; das Budget wäre diesfalls auch massgebend für die vorläufige Bemessung der Beiträge der StockwerkeigentümerInnen;
- die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten auf die einzelnen StockwerkeigentümerInnen sowie die Rechnungsstellung und das Inkasso betreffend diese Beiträge;
- die Erstellung der produktions- und verbrauchsabhängigen Abrechnung über den Stromverbrauch sowie die Festlegung der Höhe der Akontobeiträge, interne Messungen und Datenbereitstellung (vgl. Ziffer 9 hiervoor);
- die Verwaltung der Geldmittel und deren bestimmungsgemässe Verwendung;
- die Führung der Buchhaltung, Protokolle und Register der Gemeinschaft der StockwerkeigentümerInnen sowie deren Aufbewahrung;
- die Auskunftserteilung an die StockwerkeigentümerInnen über gemeinschaftliche Angelegenheiten und die Gewährung von Einblick in die Buchhaltung und Akten;
- die Ausführung der Beschlüsse der Versammlung der StockwerkeigentümerInnen;
- der Abschluss der Versicherungsverträge;
- die Aufbewahrung aller das Grundstück betreffenden Akten (Bau- und Leitungspläne, Unterlagen über das Belastungsverhältnis und die statische Funktion einzelner Bauteile, Verträge);
- die Vornahme aller Massnahmen von sich aus, die keinen Aufschub ertragen, um die Gemeinschaft vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren;
- den Erlass, die Abänderung und die Aufhebung einer allfälligen Hausordnung;
- die Kontrolle und Bewilligung der privaten Gebrauchsüberlassung gemäss Ziffer 16 hiervoor;
- die Anstellung, Beaufsichtigung und Kündigung der Hauswartsperson, sofern die Versammlung der StockwerkeigentümerInnen beschliesst, einen Hauswartsperson anzustellen.

47. Vertretung der Gemeinschaft

In allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung vertritt die Verwaltung im Bereich der ihr zustehenden Aufgaben sowohl die Gemeinschaft wie auch die StockwerkeigentümerInnen nach aussen.

Zur Vertretung der StockwerkeigentümerInnen im Zivilprozess bedarf die Verwaltung der Zustimmung durch die Versammlung der StockwerkeigentümerInnen. Für die Vertretung der

StockwerkeigentümerInnen im Verfahren auf Erlass einer vorsorglichen Verfügung kann die Ermächtigung an die Verwaltung auch nachträglich erteilt werden. Vorbehalten bleiben Prozesse im Summarverfahren (Art. 248 ff. ZPO) und zum Inkasso von beschlossenen Beiträgen an die Gemeinschaft. Solche Prozesse darf die Verwaltung ohne eine besondere Ermächtigung der Versammlung führen.

Die Verwaltung ist ermächtigt, das Pfandrecht und das Retentionsrecht zur Sicherung der Beiträge namens der Gemeinschaft innert nützlicher Frist geltend zu machen.

Die Verwaltung vertritt die ZEV gegenüber dem Verteilnetzbetreiber (VNB), dem Energieversorgungsbetrieb und Dritten (vgl. Ziffer 9 hiervor).

48. Rekurs gegen Verfügungen der Verwaltung

Gegen selbständige Verfügungen der Verwaltung kann die betroffene Stockwerkeigentümerin oder der betroffene Stockwerkeigentümer innert zwanzig Tagen nach Kenntnisnahme Rekurs zu Handen der Versammlung der StockwerkeigentümerInnen erheben. Der Rekurs hat jedoch, ohne anderslautenden Gerichtsentscheid, keine aufschiebende Wirkung.

I. Verschiedenes

49. Veräusserung, Belastung, Vorkaufsrechte und Einspracherechte

49.1. Grundsatz

Das Stockwerkeigentum ist veräusserlich und vererblich. Jede Stockwerkeigentümerin und jeder Stockwerkeigentümer ist zudem befugt, seine Stockwerkeinheiten zu belasten.

49.2. Beschränktes Vorkaufsrecht

Gemäss Begründungsakt wurde ein beschränktes **Vorkaufsrecht** zugunsten der StockwerkeigentümerInnen gegenüber Dritten, die einen Anteil erwerben, begründet und im Grundbuch vorgemerkt (vgl. Art. 712c ZGB). Das Vorkaufsrecht der StockwerkeigentümerInnen ist wie folgt beschränkt:

- Die Veräusserung eines Stockwerkeigentumsgrundstücks an Angehörige ist kein Vorkaufsfall. Als Angehörige gelten die Eltern, die Ehefrau, der Ehemann, der Lebenspartner, die Lebenspartnerin, die Nachkommen und die übrigen Verwandten bis und mit dem grosselterlichen Stamm (Onkel, Tante, Cousins etc.). Diese Einschränkung des Vorkaufsrechts entspricht der zulässigen Vermietung gemäss Ziffer 17 Bst. a hiervor.
- Die Veräusserung eines Stockwerkeigentumsgrundstücks durch die WohnPark Dangelbachmatte Genossenschaft ist kein Vorkaufsfall, weil die Genossenschaft ohne Einschränkungen verkaufen können soll.
- Wenn mehrere StockwerkeigentümerInnen das Vorkaufsrecht geltend machen, hat das Vorkaufsrecht der WohnPark Dangelbachmatte Genossenschaft den Vorrang.

49.3. Beschränktes Einspracherecht

Gemäss Begründungsakt wurde ein beschränktes **Einspracherecht** zugunsten der StockwerkeigentümerInnen für den Fall der Vermietung, der Errichtung einer Nutzniessung oder eines Wohnrechts errichtet und im Grundbuch vorgemerkt werden (vgl. Art. 712c ZGB).

Als zulässiger Einsprachegrund gilt eine Verletzung der Regeln zur Gebrauchsüberlassung gemäss Ziffer 17 hiervor oder ein anderer wichtiger Grund.

Das Einspracherecht der StockwerkeigentümerInnen ist somit wie folgt beschränkt:

- Die Vermietung durch die WohnPark Dangelbachmatte Genossenschaft gilt nicht als Einsprachefall, weil die Genossenschaft ohne Einschränkungen vermieten können soll.
- Die Vermietung eines privaten Stockwerkeigentumsgrundstücks durch die WohnPark Dangelbachmatte Genossenschaft als Verwaltung gilt nicht als Einsprachefall.

50. Rechtsstellung der erwerbenden Person

Die von den StockwerkeigentümerInnen vereinbarte oder beschlossene Nutzungs- und Verwaltungsordnung (vgl. Begründungsakt, Reglement der StockwerkeigentümerInnen, Verwaltungsvertrag, Hausordnung) und die von ihnen gefassten Verwaltungsbeschlüsse sowie allfällige richterliche Urteile und Verfügungen sind für alle rechtsnachfolgenden Personen einer Stockwerkeigentümerin oder eines Stockwerkeigentümers (z.B. KäuferInnen, erbberechtigte Personen) und für die erwerbende Person eines dinglichen Rechtes an einer Stockwerkeinheit (z.B. Grundpfandgläubiger, Nutzer, Wohnrechtsnehmer) ohne weiteres verbindlich.

Jede Stockwerkeigentümerin und jeder Stockwerkeigentümer ist gehalten, einer rechtsnachfolgenden Person von den sich aus Vereinbarungen, Beschlüssen, Reglement, Hausordnung etc. ergebenden Verpflichtungen Kenntnis zu geben.

Die erwerbende Person einer Stockwerkeinheit hat der Verwaltung vom Eigentumsübergang ohne Verzug Kenntnis zu geben.

51. Aufhebung des Stockwerkeigentums

Das Stockwerkeigentum kann nur durch Vereinbarung aller StockwerkeigentümerInnen aufgehoben werden. Vorbehalten bleiben

- die Aufhebung bei Zerstörung des Gebäudes;
- die Aufhebung, wenn die Gebäude seit mehr als fünfzig Jahren in Stockwerkeigentum aufgeteilt sind und wegen des schlechten baulichen Zustandes nicht mehr bestimmungsgemäss genutzt werden können;
- die Aufhebung bei Erlöschen des Baurechts (z.B. infolge Zeitablaufs, vorzeitigem Heimfall oder bei Vereinbarung der StockwerkeigentümerInnen mit dem Baurechtsgeber).

52. Heimfall und Aufteilung der Heimfallsentschädigung

52.1. Hinweis auf die Regelungen zum Heimfall gemäss Baurechtsvertrag

In Ziffer 17 und 18 des Baurechtsvertrags vom 22. Januar 2024 wurde der Heimfall wie folgt geregelt:

17. Ordentlicher Heimfall

- 17.1 Erfolgt keine Verlängerung des Baurechts, fallen die bestehenden Bauwerke mit Ablauf der Vertragsdauer den Grundeigentümerinnen heim, indem sie zu Bestandteilen ihres Grundstückes werden. Die Grundeigentümerinnen haben der dannzumaligen Baurechtsnehmerin für die heimfallenden Bauwerke und die dazugehörigen Anlagen eine Entschädigung zu leisten. Die Entschädigung wird auf 90 % (neunzig Prozent) des dannzumaligen Verkehrswerts

festgelegt. Der Verkehrswert der Bauten und dazugehörigen Anlagen wird unter Berücksichtigung des Zustands der Gebäude und Anlagen, der Ertragsfähigkeit sowie der Verkäuflichkeit der Objekte festgelegt.

Können sich die Baurechtsgeberinnen und die Baurechtsnehmerin über die Höhe der Heimfallsentschädigung nicht einigen, können sie einen gemeinsamen Schiedsgutachter festlegen. Können sie sich nicht auf einen Schiedsgutachter einigen, sind sowohl die Baurechtsgeberinnen als auch die Baurechtsnehmerin berechtigt, die kantonale Schätzungskommission gemäss Enteignungsgesetz des Kantons Luzern zwecks Schätzung des Substanzwerts anzurufen. Die Schätzung der Schätzungskommission ist für beide Parteien verbindlich und abschliessend (Schiedsgutachten).

Die Auszahlung der Heimfallsentschädigung richtet sich nach Art. 779d ZGB.

- 17.2 Sofern bei einem Heimfall die bestehenden Mietverhältnisse nicht von Rechts wegen von den Baurechtsgeberinnen übernommen werden müssen (vgl. Bundesgerichtsentscheid BGE 142 III 329), beabsichtigten die Parteien, gemeinsam für alle Beteiligten eine ausgewogene Lösung zu finden.
- 17.3 Die vorstehende Vereinbarung über die Heimfallsentschädigung gemäss Ziffer 17.1 und 17.2 hiervor ist gemäss Art. 779b Abs. 2 ZGB auf den Baurechtsgrundstücken und auf den Stammparzellen im Grundbuch vorzumerken.

18. Vorzeitiger Heimfall

- 18.1 Wenn die Baurechtsnehmerin in grober Weise ihre dinglichen Rechte überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt, können die Baurechtsgeberinnen als einfache Gesellschaft den vorzeitigen Heimfall gemäss Art. 779f ZGB herbeiführen, indem sie die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt. Als grobe Verletzung von Rechten und Pflichten gelten insbesondere die folgenden Tatbestände:

- wenn die Baurechtsnehmerin mit dem Baurechtszins trotz schriftlicher Mahnung mehr als sechs Monate im Rückstand ist;
- wenn die Baurechtsnehmerin die in Ziffer 4.2 hiervor definierten Anforderungen an die Überbauung nicht erfüllt;
- wenn die Baurechtsnehmerin die Bauten nicht in einem guten Zustand hält;
- wenn es die Baurechtsnehmerin zulässt, dass die erstellten Wohnungen nicht ihrem Zweck entsprechend zum Wohnen, sondern zweckwidrig genutzt werden, wozu insbesondere jede den guten Sitten widersprechende Nutzung gehört;
- wenn über die Baurechtsnehmerin der Konkurs eröffnet wird;
- wenn andere wichtige Gründe vorliegen, welche die Baurechtsnehmerin verschuldet hat und die dem Grundeigentümer die Fortsetzung des Baurechtsverhältnisses unzumutbar machen;
- wenn die Baurechtsnehmerin ohne wichtigen Grund trotz schriftlicher Mahnung ihrer Erstellungspflicht gemäss Ziffer 22 hiernach nicht nachkommt.

Wurde am Baurecht Stockwerkeigentum oder ein Unterbaurecht begründet, sind der Konkurs der das zweckwidrige, illegale oder sonst unzumutbare Verhalten einer einzelnen Stockwerkeigentümerin oder eines einzelnen Stockwerkeigentümers oder Teil-Unterbaurechtsnehmers kein Grund für einen vorzeitigen Heimfall des ganzen Baurechtsgrundstücks.

- 18.2 Das vorzeitige Heimfallsrecht kann nur ausgeübt werden, wenn für die heimfallenden Bauwerke eine angemessene Entschädigung geleistet wird, bei deren Bemessung das schuldhafte Verhalten der Baurechtsnehmerin gemäss Art. 779g ZGB und der entstandene Schaden als Herabsetzungsgrund berücksichtigt werden kann. Im Übrigen richtet sich die Höhe und die Festsetzung der Heimfallsentschädigung nach Ziffer 17.1 hiervor, wobei nicht mehr als 90 % (neunzig Prozent) des dannzumaligen Verkehrswerts entschädigt wird.
- 18.3 Sofern bei einem vorzeitigem Heimfall die bestehenden Mietverhältnisse nicht von Rechts wegen von den Baurechtsgeberinnen übernommen werden müssen (vgl. Bundesgerichtsentscheid BGE 142 III 329), beabsichtigten die Parteien, gemeinsam für alle Beteiligten eine ausgewogene Lösung zu finden.
- 18.4 Die vorstehende Vereinbarung betreffend den vorzeitigen Heimfall gemäss Ziffer 18.1 bis 18.3 hiervor ist gemäss Art. 779b Abs. 2 ZGB auf den Baurechtsgrundstücken und den Stammgrundstücken im Grundbuch vorzumerken.

52.2. Verteilung der Heimfallsentschädigung

Betreffend die Aufteilung der ordentlich oder der vorzeitigen Heimfallsentschädigung, welche die Baurechtsgeberin bei einem Heimfall an die StockwerkeigentümerInnen zahlen muss, gilt was folgt:

- a) Verteilung nach Wertquoten

Die Heimfallsentschädigung wird unter den StockwerkeigentümerInnen im Verhältnis ihrer Wertquoten verteilt. Es wird somit bewusst nicht auf den jeweiligen konkreten Ausbaustandard der einzelnen Stockwerkeinheiten im Sonderrecht Rücksicht genommen.

- b) Verwirkung des Entschädigungsanspruchs
 Sofern ein/e StockwerkeigentümerIn den Grund für einen vorzeitigen Heimfall verursacht hat, hat sie bzw. er keinen Anspruch auf Auszahlung der Entschädigung, das heisst die auf ihre bzw. seine Stockwerkeinheit entfallende Heimfallsentschädigung wird unter den übrigen StockwerkeigentümerInnen im Verhältnis von deren Wertquoten aufgeteilt.

53. Abänderung und Ergänzung des Reglements

Dieses Reglement kann durch Beschluss der Versammlung der StockwerkeigentümerInnen abgeändert oder ergänzt werden (vgl. Ziffer 39 und 40 hiervor). Sofern das vorliegende Reglement abgeändert oder ergänzt wird, wird empfohlen, auf dem Deckblatt des Reglements einen speziellen Hinweis anzubringen und das neue Reglement wiederum im Grundbuch anmerken zu lassen.

54. Zustellungsort und Adressänderungen

An die StockwerkeigentümerInnen insgesamt gerichtete Erklärungen, Aufforderungen, Urteile usw. können durch Zustellung an die Verwaltung wirksam mitgeteilt werden. Die Verwaltung ist verpflichtet, den StockwerkeigentümerInnen vom Inhalt solcher Zustellungen innert nützlicher Frist Kenntnis zu geben.

Mitteilungen der Verwaltung und von StockwerkeigentümerInnen an die einzelnen StockwerkeigentümerInnen gelten als rechtmässig erfolgt und zugestellt, wenn diese an die letzte der Verwaltung bekannt gegebene Post- oder E-Mail-Adresse zugestellt wurden.

Die StockwerkeigentümerInnen sind verpflichtet, Adressänderungen von sich aus der Verwaltung unverzüglich zu melden.

Eine Stockwerkeigentümerin oder ein Stockwerkeigentümer mit Wohnsitz im Ausland ist verpflichtet, einen in der Schweiz wohnenden Vertreter zu bezeichnen, der bevollmächtigt ist, alle Mitteilungen der Verwaltung, der anderen StockwerkeigentümerInnen sowie von Behörden rechtsgültig in Empfang zu nehmen und ihn an den Versammlungen der StockwerkeigentümerInnen und anderen Beschlussfassungen rechtsgültig zu vertreten.

55. Anmerkung des Reglements im Grundbuch

Das vorliegende Reglement ist im Grundbuch anzumerken. Die Anmerkung im Grundbuch ist jedoch keine Gültigkeitsvoraussetzung. Dies gilt auch für spätere Änderungen des Reglements. Die Verwaltung ist gehalten, für die Anmerkung sowie alle Änderungen und Ergänzungen des Reglements besorgt zu sein.

56. Verweis auf gesetzliche Bestimmungen

Soweit dieses Reglement nicht besondere Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über das Stockwerkeigentum (Art. 712a ff. ZGB) und über das einfache Miteigentum (Art. 647 ff. ZGB). Soweit das Gesetz oder das vorliegende Reglement nicht besondere Bestimmungen enthalten, finden auf die Versammlung der StockwerkeigentümerInnen

und auf den Ausschuss die Vorschriften über die Organe des Vereins und die Anfechtung von Vereinsbeschlüssen ergänzende Anwendung (Art. 64 ff. ZGB).

57. Inkrafttreten

Das vorliegende Reglement sowie spätere Änderungen treten ohne anders lautenden Beschluss der Versammlung der StockwerkeigentümerInnen jeweils mit Beschlussfassung in Kraft.

J. Anhang

58. Beilagen zum Reglement der StockwerkeigentümerInnen

- Anhang 1: Aufteilung der Liegenschaft in Sonderrechte
- Anhang 2: Aufteilung der Liegenschaft in Sondernutzungsrechte
- Anhang 3: Planbeilagen

Wir genehmigen hiermit das vorstehende Reglement der StockwerkeigentümerInnen.

Malters, ... 2024

Die Grundeigentümerin

WohnPark Dangelbachmatte Genossenschaft

.....
Christian Delb, Präsident der Verwaltung

.....
Reto Burkhardt, Vizepräsident der Verwaltung

Anhang 1

Aufteilung des Grundstücks in Sonderrechte

Die Stammparzelle **Grundstück Nr. 2576, Grundbuch Malters.**, wird wie folgt aufgeteilt:

Haus A (Dangelbachmatte 1 + 2, Gebäudeversicherungsnr. 1665)

Nr.	Grundstück	Wertquote	Beschrieb
1.	4954	52/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 1½-Zimmer-Wohnung Nr. A.0.1 im Erdgeschoss und am Keller Nr. A.0.1 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. A, in den Aufteilungsplänen Kirschrot eingezeichnet
2.	4955	50/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 1½-Zimmer-Wohnung Nr. A.0.2 im Erdgeschoss und am Keller Nr. A.0.2 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. A, in den Aufteilungsplänen Himmelblau eingezeichnet
3.	4956	63/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 2½-Zimmer-Wohnung Nr. A.0.3 im Erdgeschoss und am Keller Nr. A.0.3 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. A, in den Aufteilungsplänen Mintgrün eingezeichnet
4.	4957	97/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 3½-Zimmer-Wohnung Nr. A.0.4 im Erdgeschoss und am Keller Nr. A.0.4 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. A, in den Aufteilungsplänen Zitronengelb eingezeichnet
5.	4958	47/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 1½-Zimmer-Wohnung Nr. A.0.5 im Erdgeschoss und am Keller Nr. A.0.5 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. A, in den Aufteilungsplänen Silbergrau eingezeichnet
6.	4959	101/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 3½-Zimmer-Wohnung Nr. A.0.6 im Erdgeschoss und am Keller Nr. A.0.6 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. A, in den Aufteilungsplänen Kobaltblau eingezeichnet
7.	4960	50/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 1½-Zimmer-Wohnung Nr. A.1.1 im 1. Obergeschoss und am Keller Nr. A.1.1 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. A, in den Aufteilungsplänen Flamingorot eingezeichnet
8.	4961	48/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 1½-Zimmer-Wohnung Nr. A.1.2 im 1. Obergeschoss und am Keller Nr. A.1.2 im Untergeschoss des

			Gebäudes Nr. A, in den Aufteilungsplänen Smaragdgrün eingezeichnet
9.	4962	61/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 2½-Zimmer-Wohnung Nr. A. 1.3. im 1. Obergeschoss und am Keller Nr. A.1.3 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. A, in den Aufteilungsplänen Sonnengelb eingezeichnet
10.	4963	90/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 3½-Zimmer-Wohnung Nr. A. 1.4 im 1. Obergeschoss und am Keller Nr. A. 1.4 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. A, in den Aufteilungsplänen Violett eingezeichnet
11.	4964	45/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 1½-Zimmer-Wohnung Nr. A.1.5 im 1. Obergeschoss und am Keller Nr. A.1.5 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. A, in den Aufteilungsplänen Navyblau eingezeichnet
12.	4965	93/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 3½-Zimmer-Wohnung Nr. A.1.6 im 1. Obergeschoss und am Keller Nr. A. 1.6 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. A, in den Aufteilungsplänen Taupe eingezeichnet
13.	4966	50/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 1½-Zimmer-Wohnung Nr. A.2.1 im 2. Obergeschoss und am Keller Nr. A.2.1 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. A, in den Aufteilungsplänen Ziegelrot eingezeichnet
14.	4967	48/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 1½-Zimmer-Wohnung Nr. A.2.2 im 2. Obergeschoss und am Keller Nr. A.2.2 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. A, in den Aufteilungsplänen Lindgrün eingezeichnet
15.	4968	61/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 2½-Zimmer-Wohnung Nr. A.2.3 im 2. Obergeschoss und am Keller Nr. A.2.3 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. A, in den Aufteilungsplänen Orange eingezeichnet
16.	4969	90/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 3½-Zimmer-Wohnung Nr. A.2.4 im 2. Obergeschoss und am Keller Nr. A.2.4 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. A, in den Aufteilungsplänen Rosa eingezeichnet
17.	4970	45/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 1½-Zimmer-Wohnung Nr. A.2.5 im 2. Obergeschoss und am Keller Nr. A.2.5 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. A, in den Aufteilungsplänen Feuerrot eingezeichnet

18.	4971	93/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 3½-Zimmer-Wohnung Nr. A.2.6 im 2. Obergeschoss und am Keller Nr. A.2.6 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. A, in den Aufteilungsplänen Pfirsich eingezeichnet
19.	4972	50/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 1½-Zimmer-Wohnung Nr. A.3.1 im 3. Obergeschoss und am Keller Nr. A.3.1 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. A, in den Aufteilungsplänen Weinrot eingezeichnet
20.	4973	48/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 1½-Zimmer-Wohnung Nr. A.3.2 im 3. Obergeschoss und am Keller Nr. A.3.2 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. A, in den Aufteilungsplänen Indigoblau eingezeichnet
21.	4974	61/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 2½-Zimmer-Wohnung Nr. A.3.3 im 3. Obergeschoss und am Keller Nr. A.3.3 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. A, in den Aufteilungsplänen Grasgrün eingezeichnet
22.	4975	63/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 2½-Zimmer-Wohnung Nr. A.3.4 im 3. Obergeschoss und am Keller Nr. A.3.4 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. A, in den Aufteilungsplänen Kürbisorange eingezeichnet
23.	4976	92/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 3½-Zimmer-Wohnung Nr. A. 3.5 im 3. Obergeschoss und am Keller Nr. A.3.5 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. A, in den Aufteilungsplänen Mokkabraun eingezeichnet
24.	4977	46/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 1½-Zimmer-Wohnung Nr. A.3.6 im 3. Obergeschoss und am Keller Nr. A.3.6 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. A, in den Aufteilungsplänen Flieder eingezeichnet
25.	4978	94/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 3½-Zimmer-Wohnung Nr. A.3.7 im 3. Obergeschoss und am Keller Nr. A.3.7 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. A, in den Aufteilungsplänen Moosgrün eingezeichnet
26.	4979	52/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 1½ -Zimmer-Wohnung Nr. A.4.1. im 4. Obergeschoss und am Keller Nr. A.4.1 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. A, in den Aufteilungsplänen Tomatenrot eingezeichnet
27.	4980	50/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 1½-Zimmer-Wohnung Nr. A.4.2 im 4.

			Obergeschoss und am Keller Nr. A.4.2 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. A, in den Aufteilungsplänen Türkisblau eingezeichnet
28.	4981	64/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 2½-Zimmer-Wohnung Nr. A.4.3 im 4. Obergeschoss und am Keller Nr. A.4.3 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. A, in den Aufteilungsplänen Olivegrün eingezeichnet
29.	4982	66/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 2½-Zimmer-Wohnung Nr. A.4.4 im 4. Obergeschoss und am Keller Nr. A.4.4 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. A, in den Aufteilungsplänen Magenta eingezeichnet
30.	4983	93/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 3½-Zimmer-Wohnung Nr. A.4.5 im 4. Obergeschoss und am Keller Nr. A.4.5 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. A, in den Aufteilungsplänen Petrolblau eingezeichnet
31.	4984	98/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 3½-Zimmer-Wohnung Nr. A.4.6 im 4. Obergeschoss und am Keller Nr. A.4.6 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. A, in den Aufteilungsplänen Apricotorange eingezeichnet
Total Haus A		2061/10'000	

Haus B (Dangelbachmatte 3, Gebäudeversicherungsnr. 1666)

Nr.	Grundstück	Wertquote	Beschrieb
32.	4985	121/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 4½-Zimmer-Wohnung Nr. B.0.1 im Erdgeschoss und am Keller Nr. B.0.1 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. B, in den Aufteilungsplänen Kirschrot eingezeichnet
33.	4986	130/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 4½-Zimmer-Wohnung Nr. B.0.2 im Erdgeschoss und am Keller Nr. B.0.2 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. B, in den Aufteilungsplänen Himmelblau eingezeichnet
34.	4987	118/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 4½-Zimmer-Wohnung Nr. B.1.1 im 1. Obergeschoss und am Keller Nr. B.1.1 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. B, in den Aufteilungsplänen Flamingorot eingezeichnet
35.	4988	64/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 2½-Zimmer-Wohnung Nr. B.1.2 im 1. Obergeschoss und am Keller Nr. B.1.2 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. B, in den Aufteilungsplänen Kobaltblau eingezeichnet

36.	4989	122/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 4½-Zimmer-Wohnung Nr. B.1.3 im 1. Obergeschoss und am Keller Nr. B.1.3 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. B, in den Aufteilungsplänen Smaragdgrün eingezeichnet
37.	4990	118/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 4½-Zimmer-Wohnung Nr. B.2.1 im 2. Obergeschoss und am Keller Nr. B.2.1 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. B, in den Aufteilungsplänen Magenta eingezeichnet
38.	4991	64/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 2½-Zimmer-Wohnung Nr. B.2.2 im 2. Obergeschoss und am Keller Nr. B.2.2 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. B, in den Aufteilungsplänen Navyblau eingezeichnet
39.	4992	122/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 4½-Zimmer-Wohnung Nr. B.2.3 im 2. Obergeschoss und am Keller Nr. B.2.3 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. B, in den Aufteilungsplänen Moosgrün eingezeichnet
40.	4993	119/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 4½-Zimmer-Wohnung Nr. B.3.1 im 3. Obergeschoss und am Keller Nr. B.3.1 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. B, in den Aufteilungsplänen Feuerrot eingezeichnet
41.	4994	65/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 2½-Zimmer-Wohnung Nr. B.3.2 im 3. Obergeschoss und am Keller Nr. B.3.2 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. B, in den Aufteilungsplänen Türkisblau eingezeichnet
42.	4995	123/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 4½-Zimmer-Wohnung Nr. B.3.3 im 3. Obergeschoss und am Keller Nr. B.3.3 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. B, in den Aufteilungsplänen Zitronengelb eingezeichnet
43.	4996	123/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 4½-Zimmer-Wohnung Nr. B.4.1 im 4. Obergeschoss und am Keller Nr. B.4.1 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. B, in den Aufteilungsplänen Flieder eingezeichnet
44.	4997	66/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 2½-Zimmer-Wohnung Nr. B.4.2 im 4. Obergeschoss und am Keller Nr. B.4.2 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. B, in den Aufteilungsplänen Rosa eingezeichnet
45.	4998	127/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 4½-Zimmer-Wohnung Nr. B.4.3 im 4.

			Obergeschoss und am Keller Nr. B.4.3 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. B, in den Aufteilungsplänen Apricotorange eingezeichnet
Total Haus B		1482/10'000	

Haus C (Dangelbachmatte 4, Gebäudeversicherungsnr. 1667)

Nr.	Grundstück	Wertquote	Beschrieb
46.	4999	110/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 3½-Zimmer-Wohnung Nr. C.0.1 im Erdgeschoss und am Keller Nr. C.0.1 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. C, in den Aufteilungsplänen Mintgrün eingezeichnet
47.	5000	108/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 3½-Zimmer-Wohnung Nr. C.0.2 im Erdgeschoss und am Keller Nr. C.0.2 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. C, in den Aufteilungsplänen Zitronengelb eingezeichnet
48.	5001	127/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 4½-Zimmer-Wohnung Nr. C.1.1 im 1. Obergeschoss und am Keller Nr. C.1.1 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. C, in den Aufteilungsplänen Kirschrot eingezeichnet
49.	5002	101/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 3½-Zimmer-Wohnung Nr. C.1.2 im 1. Obergeschoss und am Keller Nr. C.1.2 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. C, in den Aufteilungsplänen Himmelblau eingezeichnet
50.	5003	127/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 4½-Zimmer-Wohnung Nr. C.2.1 im 2. Obergeschoss und am Keller Nr. C.2.1 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. C, in den Aufteilungsplänen Olivegrün eingezeichnet
51.	5004	102/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 3½-Zimmer-Wohnung Nr. C.2.2 im 2. Obergeschoss und am Keller Nr. C.2.2 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. C, in den Aufteilungsplänen Silbergrau eingezeichnet
52.	5005	132/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 4½-Zimmer-Wohnung Nr. C.3.1 im 3. Obergeschoss und am Keller Nr. C.3.1 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. C, in den Aufteilungsplänen Kürbisorange eingezeichnet
53.	5006	106/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 3½-Zimmer-Wohnung Nr. C.3.2 im 3. Obergeschoss und am Keller Nr. C.3.2 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. C, in den Aufteilungsplänen Indigoblau eingezeichnet

Total Haus C	913/10'000	
--------------	------------	--

Haus D (Dangelbachmatte 5, Gebäudeversicherungsnr. 1668)

Nr.	Grundstück	Wertquote	Beschrieb
54.	5007	108/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 3½-Zimmer-Wohnung Nr. D.0.1 im Erdgeschoss und am Keller Nr. D.0.1 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. D, in den Aufteilungsplänen Flamingorot eingezeichnet
55.	5008	106/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 3½-Zimmer-Wohnung Nr. D.0.2 im Erdgeschoss und am Keller Nr. D.0.2 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. D, in den Aufteilungsplänen Kobaltblau eingezeichnet
56.	5009	127/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 4½-Zimmer-Wohnung Nr. D.1.1 im 1. Obergeschoss und am Keller Nr. D.1.1 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. D, in den Aufteilungsplänen Orange eingezeichnet
57.	5010	101/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 3½-Zimmer-Wohnung Nr. D.1.2 im 1. Obergeschoss und am Keller Nr. D.1.2 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. D, in den Aufteilungsplänen Navyblau eingezeichnet
58.	5011	127/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 4½-Zimmer-Wohnung Nr. D.2.1 im 2. Obergeschoss und am Keller Nr. D.2.1 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. D, in den Aufteilungsplänen Taupe eingezeichnet
59.	5012	102/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 3½-Zimmer-Wohnung Nr. D.2.2 im 2. Obergeschoss und am Keller Nr. D.2.2 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. D, in den Aufteilungsplänen Schokobraun eingezeichnet
60.	5013	133/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 4½-Zimmer-Wohnung Nr. D.3.1 im 3. Obergeschoss und am Keller Nr. D.3.1 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. D, in den Aufteilungsplänen Rosa eingezeichnet
61.	5014	106/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 3½-Zimmer-Wohnung Nr. D.3.2 im 3. Obergeschoss und am Keller Nr. D.3.2 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. D, in den Aufteilungsplänen Smaragdgrün eingezeichnet
Total Haus D		910/10'000	

Haus E (Dangelbachmatte 6, Gebäudeversicherungsnr. 1669)

Nr.	Grundstück	Wertquote	Beschrieb
62.	5015	95/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 3½-Zimmer-Wohnung Nr. E.0.1 im Erdgeschoss des Gebäudes Nr. E, in den Aufteilungsplänen Kirschrot eingezeichnet
63.	5016	72/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 2½-Zimmer-Wohnung Nr. E.0.2 im Erdgeschoss des Gebäudes Nr. E, in den Aufteilungsplänen Himmelblau eingezeichnet
64.	5017	52/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 1½-Zimmer-Wohnung Nr. E.0.3 im Erdgeschoss des Gebäudes Nr. E, in den Aufteilungsplänen Mintgrün eingezeichnet
65.	5018	151/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 4½-Zimmer-Wohnung Nr. E.0.4 im Erdgeschoss des Gebäudes Nr. E, in den Aufteilungsplänen Zitronengelb eingezeichnet
66.	5019	153/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 5½-Zimmer-Wohnung Nr. E.0.5 im Erdgeschoss des Gebäudes Nr. E, in den Aufteilungsplänen Silbergrau eingezeichnet
67.	5020	91/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 3½-Zimmer-Wohnung Nr. E.1.1 im 1. Obergeschoss des Gebäudes Nr. E, in den Aufteilungsplänen Flamingorot eingezeichnet
68.	5021	69/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 2½-Zimmer-Wohnung Nr. E.1.2 im 1. Obergeschoss des Gebäudes Nr. E, in den Aufteilungsplänen Kobaltblau eingezeichnet
69.	5022	50/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 1½-Zimmer-Wohnung Nr. E.1.3 im 1. Obergeschoss des Gebäudes Nr. E, in den Aufteilungsplänen Smaragdgrün eingezeichnet
70.	5023	138/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 4½-Zimmer-Wohnung Nr. E.1.4 im 1. Obergeschoss des Gebäudes Nr. E, in den Aufteilungsplänen Sonnengelb eingezeichnet
71.	5024	144/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 5½-Zimmer-Wohnung Nr. E.1.5 im 1. Obergeschoss des Gebäudes Nr. E, in den Aufteilungsplänen Violett eingezeichnet
72.	5025	91/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 3½-Zimmer-Wohnung Nr. E.2.1 im 2. Obergeschoss des Gebäudes Nr. E, in den Aufteilungsplänen Ziegelrot eingezeichnet

73.	5026	69/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 2½-Zimmer-Wohnung Nr. E.2.2 im 2. Obergeschoss des Gebäudes Nr. E, in den Aufteilungsplänen Navyblau eingezeichnet
74.	5027	50/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 1½-Zimmer-Wohnung Nr. E.2.3 im 2. Obergeschoss des Gebäudes Nr. E, in den Aufteilungsplänen Lindgrün eingezeichnet
75.	5028	139/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 4½-Zimmer-Wohnung Nr. E.2.4 im 2. Obergeschoss des Gebäudes Nr. E, in den Aufteilungsplänen Orange eingezeichnet
76.	5029	145/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 5½-Zimmer-Wohnung Nr. E.2.5 im 2. Obergeschoss des Gebäudes Nr. E, in den Aufteilungsplänen Taupe eingezeichnet
77.	5030	95/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 3½-Zimmer-Wohnung Nr. E.3.1 im 3. Obergeschoss des Gebäudes Nr. E, in den Aufteilungsplänen Weinrot eingezeichnet
78.	5031	69/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 2½-Zimmer-Wohnung Nr. E.3.2 im 3. Obergeschoss des Gebäudes Nr. E, in den Aufteilungsplänen Indigoblau eingezeichnet
79.	5032	145/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 4½-Zimmer-Wohnung Nr. E.3.3 im 3. Obergeschoss des Gebäudes Nr. E, in den Aufteilungsplänen Grasgrün eingezeichnet
80.	5033	150/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 5½-Zimmer-Wohnung Nr. E.3.4 im 3. Obergeschoss des Gebäudes Nr. E, in den Aufteilungsplänen Kürbisorange eingezeichnet
Total Haus E		1968/10'000	

Haus F (Dangelbachmatte 7, Gebäudeversicherungsnr. 1670)

Nr.	Grundstück	Wertquote	Beschrieb
81.	5034	128/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 4½-Zimmer-Wohnung Nr. F.0.1 im Erdgeschoss und am Keller Nr. F.0.1 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. F, in den Aufteilungsplänen Mintgrün eingezeichnet
82.	5035	124/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 4½-Zimmer-Wohnung Nr. F.0.2 im Erdgeschoss und am Keller Nr. F.0.2 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. F, in den Aufteilungsplänen Silbergrau eingezeichnet

83.	5036	123/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 4½-Zimmer-Wohnung Nr. F.1.1 im 1. Obergeschoss und am Keller Nr. F.1.1 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. F, in den Aufteilungsplänen Flamingorot eingezeichnet
84.	5037	63/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 2½-Zimmer-Wohnung Nr. F.1.2 im 1. Obergeschoss und am Keller Nr. F.1.2 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. F, in den Aufteilungsplänen Kobaltblau eingezeichnet
85.	5038	122/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 4½-Zimmer-Wohnung Nr. F.1.3 im 1. Obergeschoss und am Keller Nr. F.1.3 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. F, in den Aufteilungsplänen Smaragdgrün eingezeichnet
86.	5039	123/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 4½-Zimmer-Wohnung Nr. F.2.1 im 2. Obergeschoss und am Keller Nr. F.2.1 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. F, in den Aufteilungsplänen Ziegelrot eingezeichnet
87.	5040	63/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 2½-Zimmer-Wohnung Nr. F.2.2 im 2. Obergeschoss und am Keller Nr. F.2.2 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. F, in den Aufteilungsplänen Navyblau eingezeichnet
88.	5041	122/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 4½-Zimmer-Wohnung Nr. F.2.3 im 2. Obergeschoss und am Keller Nr. F.2.3 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. F, in den Aufteilungsplänen Lindgrün eingezeichnet
89.	5042	124/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 4½-Zimmer-Wohnung Nr. F.3.1 im 3. Obergeschoss und am Keller Nr. F.3.1 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. F, in den Aufteilungsplänen Weinrot eingezeichnet
90.	5043	64/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 2½-Zimmer-Wohnung Nr. F.3.2 im 3. Obergeschoss und am Keller Nr. F.3.2 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. F, in den Aufteilungsplänen Indigoblau eingezeichnet
91.	5044	123/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 4½-Zimmer-Wohnung Nr. F.3.3 im 3. Obergeschoss und am Keller Nr. F.3.3 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. F, in den Aufteilungsplänen Grasgrün eingezeichnet
92.	5045	129/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 4½-Zimmer-Wohnung Nr. F.4.1 im 4.

			Obergeschoss und am Keller Nr. F.4.1 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. F, in den Aufteilungsplänen Magenta eingezeichnet
93.	5046	66/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 2½-Zimmer-Wohnung Nr. F.4.2 im 4. Obergeschoss und am Keller Nr. F.4.2 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. F, in den Aufteilungsplänen Türkisblau eingezeichnet
94.	5047	128/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 4½-Zimmer-Wohnung Nr. F.4.3 im 4. Obergeschoss und am Keller Nr. F.4.3 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. F, in den Aufteilungsplänen Olivegrün eingezeichnet
Total Haus F		1502/10'000	

Haus G (Dangelbachmatte 8, Gebäudeversicherungsnr. 1671)

Nr.	Grundstück	Wertquote	Beschrieb
95.	5048	154/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 5½-Zimmer-Wohnung Nr. G.0.1 im Erdgeschoss und am Keller Nr. G.0.1 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. G, in den Aufteilungsplänen Kirschrot eingezeichnet
96.	5049	133/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 4½-Zimmer-Wohnung Nr. G.0.2 im Erdgeschoss und am Keller Nr. G.0.2 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. G, in den Aufteilungsplänen Himmelblau eingezeichnet
97.	5050	144/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 5½-Zimmer-Wohnung Nr. G.1.1 im 1. Obergeschoss und am Keller Nr. G.1.1 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. G, in den Aufteilungsplänen Orange eingezeichnet
98.	5051	143/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 5½-Zimmer-Wohnung Nr. G.1.2 im 1. Obergeschoss und am Keller Nr. G.1.2 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. G, in den Aufteilungsplänen Taupe eingezeichnet
99.	5052	145/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 5½-Zimmer-Wohnung Nr. G. 2.1 im 2. Obergeschoss und am Keller Nr. G.2.1 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. G, in den Aufteilungsplänen Moosgrün eingezeichnet
100.	5053	144/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 5½-Zimmer-Wohnung Nr. G.2.2 im 2. Obergeschoss und am Keller Nr. G.2.2 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. G, in den Aufteilungsplänen Rosa eingezeichnet

101.	5054	151/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 5½-Zimmer-Wohnung Nr. G.3.1 im 3. Obergeschoss und am Keller Nr. G.3.1 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. G, in den Aufteilungsplänen Magenta eingezeichnet
102.	5055	150/10'000	Miteigentum am Grundstück Nr. 2576 mit Sonderrecht an der 5½-Zimmer-Wohnung Nr. G.3.2 im 3. Obergeschoss und am Keller Nr. G.3.2 im Untergeschoss des Gebäudes Nr. G, in den Aufteilungsplänen Petrolblau eingezeichnet
Total Haus G		1164/10'000	

Kontrollrechnung der Wertquoten

Haus	Wertquote
• Haus A	2061/10'000
• Haus B	1482/10'000
• Haus C	913/10'000
• Haus D	910/10'000
• Haus E	1968/10'000
• Haus F	1502/10'000
• Haus G	1164/10'000
Total	10'000/10'000

Anhang 2

Aufteilung des Grundstücks in Sondernutzungsrechte

1. Kellerabteile im Schutzraum (Untergeschoss Haus E)

Im Untergeschoss des Hauses Nr. E befindet sich der Schutzraum, der im Katastrophenfall allen Bewohnenden der Überbauung Dangelbachmatte dienen soll. Der Schutzraum ist somit gemeinschaftlich.

Der Schutzraum ist (vorbehalten der gemeinschaftlichen Nutzung im Katastrophenfall) aufgeteilt über 19 (neunzehn) Kellerabteile, welche entsprechend der farblichen Markierung im Aufteilungsplan wie folgt den nachfolgend erwähnten Stockwerkeigentumsgrundstücken zur Sondernutzung (ausschliessliche Nutzung) zugewiesen werden (im Aufteilungsplan in der Farbe und mit der Wohnungsnummer der jeweiligen Stockwerkeigentumseinheit schraffiert gekennzeichnet):

Kellerabteil Nr.	Sondernutzungsberechtigtes STWE-Grundstück	Wohnungs-Nr.
Keller E.0.1	STWE Grundstück Nr. 5015	E.0.1
Keller E.0.2	STWE Grundstück Nr. 5016	E.0.2
Keller E.0.3	STWE Grundstück Nr. 5017	E.0.3
Keller E.0.4	STWE Grundstück Nr. 5018	E.0.4
Keller E.0.5	STWE Grundstück Nr. 5019	E.0.5
Keller E.1.1	STWE Grundstück Nr. 5020	E.1.1
Keller E.1.2	STWE Grundstück Nr. 5021	E.1.2
Keller E.1.3	STWE Grundstück Nr. 5022	E.1.3
Keller E.1.4	STWE Grundstück Nr. 5023	E.1.4
Keller E.1.5	STWE Grundstück Nr. 5024	E.1.5
Keller E.2.1	STWE Grundstück Nr. 5025	E.2.1
Keller E.2.2	STWE Grundstück Nr. 5026	E.2.2
Keller E.2.3	STWE Grundstück Nr. 5027	E.2.3
Keller E.2.4	STWE Grundstück Nr. 5028	E.2.4
Keller E.2.5	STWE Grundstück Nr. 5029	E.2.5
Keller E.3.1	STWE Grundstück Nr. 5030	E.3.1
Keller E.3.2	STWE Grundstück Nr. 5031	E.3.2
Keller E.3.3	STWE Grundstück Nr. 5032	E.3.3
Keller E.3.4	STWE Grundstück Nr. 5033	E.3.4

Die Kellerabteile können von den jeweiligen sondernutzungsberechtigten Personen an andere StockwerkeigentümerInnen oder MieterInnen der Überbauung Dangelbachmatte vermietet werden.

Die Kellerabteile Nrn. E.0.1 bis E.3.4 im Untergeschoss des Hauses E dienen im Katastrophenfall als Zivilschutzräume. Aus diesem Grund sind im Katastrophenfall Regelungen und Vereinbarungen über die zivile Verwendung nicht mehr von Belang und die zwingenden Bestimmungen über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz treten an deren Stelle.

Für die Änderung oder Aufhebung des Sondernutzungsrechts bedarf es einen Beschluss der Versammlung der StockwerkeigentümerInnen oder eines Zirkularbeschlusses der StockwerkeigentümerInnen. Eine öffentliche Beurkundung ist nicht erforderlich. Das jeweilige Sondernutzungsrecht kann ohne Zustimmung der jeweils Berechtigten weder abgeändert noch aufgehoben werden.

2. Separierte Balkone Häuser A, B und F

Die Wohnungen Nrn. A.1.4, A.1.6, A.2.4, A.2.6, A.3.7 und A.4.6, in den Obergeschossen des Hauses A, die Wohnungen Nrn. B.1.1, B.1.3, B.2.1, B.2.3, B.3.1, B.3.3, B.4.1 und B.4.3 in den Obergeschossen des Hauses B sowie die Wohnungen Nrn. F.1.1, F.1.3, F.2.1, F.2.3, F.3.1, F.3.3, F.4.1 und F.4.3 in den Obergeschossen des Hauses F haben je einen separierten Balkon (die jeweiligen Balkone sind nur von der jeweils dazugehörigen Wohnungen zugänglich). Dieser Balkon wird der jeweiligen Wohnung zur Sondernutzung (ausschliessliche Nutzung) zugewiesen. Diese Sondernutzungszuweisung ist auf den vorgenannten Aufteilungsplänen in der Farbe der jeweiligen Stockwerkeigentumseinheit schraffiert gekennzeichnet.

Es ist erlaubt, einen mobilen Elektro- oder Gasgrill für den privaten Gebrauch zu betreiben. Aus Immissionsgründen ist die Grillfeuerung mit Kohle oder Holz untersagt.

Das Anbringen von politischer, ökonomischer oder religiöser Werbung ist nur mit Zustimmung der Verwaltung zulässig.

Das Anbringen von Sichtschutzwänden (Bastmatten, Milchglas, Holz- oder Kunststoffabdeckungen etc.), Beschriftungen, Antennen und Parabolspiegel sind nur mit Zustimmung der Versammlung der StockwerkeigentümerInnen zulässig.

Für die Änderung oder Aufhebung des Sondernutzungsrechts bedarf es einen Beschluss der Versammlung der StockwerkeigentümerInnen oder eines Zirkularbeschlusses der StockwerkeigentümerInnen. Eine öffentliche Beurkundung ist nicht erforderlich. Das jeweilige Sondernutzungsrecht kann ohne Zustimmung der jeweils Berechtigten weder abgeändert noch aufgehoben werden.

3. Gemeinsame Balkone Haus A bis G

In den Obergeschossen der Häuser A bis G haben jeweils mehrere Wohnungen gemeinsam je Zugang auf einen gemeinsamen Balkon. Diese Balkone werden den nachfolgend erwähnten Stockwerkeigentumsgrundstücken zur gemeinsamen Sondernutzung (ausschliessliche Nutzung) wie folgt zugewiesen und sind auf den vorgenannten Aufteilungsplänen in der Farbe der jeweils sondernungsberechtigten Stockwerkeigentumseinheit schraffiert gekennzeichnet.

Haus/Geschoss	Balkon	Gemeinsam sondernungsberechtigte STWE-Grundstücke	Wohnungs-Nrn.
Haus A, 1. Obergeschoss	Süd/We st	STWE Grundstück Nrn. 4960, 4961, 4962, 4963, 4964 und 4965	A.1.1, A.1.2, A.1.3, A.1.4, A.1.5 und A.1.6

Haus A, 2. Obergeschoss	Süd/West	STWE Grundstück Nrn. 4966, 4967, 4968, 4969, 4970 und 4971	A.2.1, A.2.2, A.2.3, A.2.4, A.2.5 und A.2.6
Haus A, 3. Obergeschoss	Süd/West	STWE Grundstück Nrn. 4972, 4973, 4974, 4976, 4977 und 4978	A.3.1, A.3.2, A.3.3, A.3.5, A.3.6 und 3.7
Haus A, 3. Obergeschoss	Ost	STWE Grundstück Nrn. 4975 und 4976	A.3.4 und A.3.5
Haus A, 4. Obergeschoss	Süd/West	STWE Grundstück Nrn. 4979, 4980, 4981, 4983 und 4984	A.4.1, A.4.2, A.4.3, A.4.5 und A.4.6
Haus A, 4. Obergeschoss	Ost	STWE Grundstück Nrn. 4982 und 4983	A.4.4 und A.4.5
Haus B, 1. Obergeschoss	West	STWE Grundstück Nrn. 4988, 4989 und 4990	B.1.1, B.1.2 und B.1.3
Haus B, 2. Obergeschoss	West	STWE Grundstück Nrn. 4990, 4991 und 4992	B.2.1, B.2.2 und B.2.3
Haus B, 3. Obergeschoss	West	STWE Grundstück Nrn. 4993, 4994 und 4995	B.3.1, B.3.2 und B.3.3
Haus B, 4. Obergeschoss	West	STWE Grundstück Nrn. 4996, 4997 und 4998	B.4.1, B.4.2 und B.4.3
Haus C, 1. Obergeschoss	Süd	STWE Grundstück Nrn. 5001 und 5002	C.1.1 und C.1.2
Haus C, 2. Obergeschoss	Süd	STWE Grundstück Nrn. 5003 und 5004	C.2.1 und C.2.2
Haus C, 3. Obergeschoss	Süd	STWE Grundstück Nrn. 5005 und 5006	C.3.1 und C.3.2
Haus D, 1. Obergeschoss	Süd	STWE Grundstück Nrn. 5009 und 5010	D.1.1 und D.1.2
Haus D, 2. Obergeschoss	Süd	STWE Grundstück Nrn. 5011 und 5012	D.2.1 und D.2.2
Haus D, 3. Obergeschoss	Süd	STWE Grundstück Nrn. 5013 und 5014	D.3.1 und D.3.2
Haus E, 1. Obergeschoss	West	STWE Grundstück Nrn. 5020, 5021 und 5022	E.1.1, E.1.2 und E.1.3
Haus E, 1. Obergeschoss	Süd	STWE Grundstück Nrn. 5023 und 5024	E.1.4 und E.1.5
Haus E, 2. Obergeschoss	West	STWE Grundstück Nrn. 5025, 5026 und 5027	E.2.1, E.2.2 und E.2.3
Haus E, 2. Obergeschoss	Süd	STWE Grundstück Nrn. 5028 und 5029	E.2.4 und E.2.5

Haus E, 3. Obergeschoss	West	STWE Grundstück Nrn. 5030 und 5031	E.3.1 und E.3.2
Haus E, 3. Obergeschoss	Süd	STWE Grundstück Nrn. 5032 und 5033	E.3.3 und E.3.4
Haus F, 1. Obergeschoss	Süd	STWE Grundstück Nrn. 5036, 5037 und 5038	F.1.1, F.1.2 und F.1.3
Haus F, 2. Obergeschoss	Süd	STWE Grundstück Nrn. 5039, 5040 und 5041	F.2.1, F.2.2 und F.2.3
Haus F, 3. Obergeschoss	Süd	STWE Grundstück Nrn. 5042, 5043 und 5044	F.3.1, F.3.2 und F.3.3
Haus F, 4. Obergeschoss	Süd	STWE Grundstück Nrn. 5045, 5046 und 5047	F.4.1, F.4.2 und F.4.3
Haus G, 1. Obergeschoss	Süd	STWE Grundstück Nrn. 5050 und 5051	G.1.1 und G.1.2
Haus G, 2. Obergeschoss	Süd	STWE Grundstück Nrn. 5052 und 5053	G.2.1 und G.2.2
Haus G, 3. Obergeschoss	Süd	STWE Grundstück Nrn. 5054 und 5055	G.3.1 und G.3.2

Es ist erlaubt, einen mobilen Elektro- oder Gasgrill für den privaten Gebrauch zu betreiben. Aus Immissionsgründen ist die Grillfeuerung mit Kohle oder Holz untersagt.

Das Anbringen von politischer, ökonomischer oder religiöser Werbung ist nur mit Zustimmung der Verwaltung zulässig.

Das Anbringen von Sichtschutzwänden (Bastmatten, Milchglas, Holz- oder Kunststoffabdeckungen etc.), Beschriftungen, Antennen und Parabolspiegel sind nur mit Zustimmung der Versammlung der StockwerkeigentümerInnen zulässig.

Für die Änderung oder Aufhebung des Sondernutzungsrechts bedarf es einen Beschluss der Versammlung der StockwerkeigentümerInnen oder eines Zirkularbeschlusses der StockwerkeigentümerInnen. Eine öffentliche Beurkundung ist nicht erforderlich. Das jeweilige Sondernutzungsrecht kann ohne Zustimmung der jeweils Berechtigten weder abgeändert noch aufgehoben werden.

4. Gartensitzplatz (Sitzplatz und Grünfläche)

Die Gartensitzplätze im Erdgeschoss werden den EigentümerInnen der jeweiligen Stockwerkeinheit zur ausschliesslichen Nutzung (Sondernutzung) zugewiesen. Diese Sondernutzungsrechte sind in den Aufteilungsplänen in der Farbe der jeweiligen Stockwerkeigentumseinheit schraffiert gekennzeichnet.

Bezüglich Pflanzungen und Nutzung gelten folgende Regeln:

- Die Höhe der Pflanzungen ist auf maximal zwei Meter, gemessen ab Oberkante Boden (z.B. Bodenplatten / Grünfläche), beschränkt.
- Es dürfen bei den Gartensitzplätzen nur Pflanzungen angebracht werden, die nicht tiefgründig wurzeln, damit die Isolation der unterliegenden Einstellhalle nicht beschädigt wird.

- Einfriedungen der Gartensitzplätze (z.B. mittels Zäune oder Hecken) sind nur mit Zustimmung der Verwaltung zulässig.
 - Auf den Gartensitzplätzen dürfen keine Biotope und Kompostierplätze eingerichtet werden.
 - Die mit Bodenplatten und dergleichen belegte bzw. befestigte Fläche der Sitzplätze ist auf die ursprüngliche Fläche beschränkt und darf nicht vergrössert werden.
 - Es ist erlaubt, einen mobilen Elektro- oder Gasgrill für den privaten Gebrauch zu betreiben. Aus Immissionsgründen ist die Grillfeuerung mit Kohle oder Holz untersagt.
 - Das Anbringen von politischer, ökonomischer oder religiöser Werbung ist untersagt.
-
- Auf der Grünfläche können allenfalls Schachtabdeckungen (Revisionsöffnungen) von Infrastrukturanlagen (z.B. Kanalisation) zu liegen kommen. Diese dürfen durch das Sondernutzungsrecht der Stockwerkeigentümerin oder des Stockwerkeigentümers nicht beeinträchtigt werden.

Das Aufstellen oder Installieren von Spielgeräten (Rutsche, Trampolin etc.) oder Gartenlounges ist zulässig.

Das Anbringen von Sichtschutzwänden (Bastmatten, Milchglas, Holz- oder Kunststoffabdeckungen etc.), Beschriftungen, Antennen und Parabolspiegel sind nur mit Zustimmung der Verwaltung zulässig.

Für die Änderung oder Aufhebung des Sondernutzungsrechts bedarf es einen Beschluss der Versammlung der StockwerkeigentümerInnen oder einen Zirkularbeschluss der StockwerkeigentümerInnen. Eine öffentliche Beurkundung ist nicht erforderlich. Das Sondernutzungsrecht kann ohne Zustimmung der Berechtigten weder abgeändert noch aufgehoben werden.

Anhang 3

Planbeilagen

Aufteilungspläne

Die räumliche Lage, die Abgrenzung und die Zusammensetzung der Grundstücksteile, die im Sonderrecht stehen, sind auf den nachfolgend angeführten Aufteilungsplänen ersichtlich. Die zu Sonderrecht ausgeschiedenen Grundstücksteile sind in der jeweiligen Farbe gekennzeichnet. Die Sondernutzungsrechte (ausschliessliche Nutzungsrechte) sind in der jeweiligen Farbe schraffiert gekennzeichnet.

• Plan Umgebung	Massstab 1 : 200
• Plan Haus A - Untergeschoss	Massstab 1 : 200
• Plan Haus A - Erdgeschoss	Massstab 1 : 200
• Plan Haus A - erstes Obergeschoss	Massstab 1 : 200
• Plan Haus A - zweiten Obergeschoss	Massstab 1 : 200
• Plan Haus A - drittes Obergeschoss	Massstab 1 : 200
• Plan Haus A - viertes Obergeschoss	Massstab 1 : 200
• Plan Haus B - Untergeschoss	Massstab 1 : 200
• Plan Haus B - Erdgeschoss	Massstab 1 : 200
• Plan Haus B - erstes Obergeschoss	Massstab 1 : 200
• Plan Haus B - zweiten Obergeschoss	Massstab 1 : 200
• Plan Haus B - drittes Obergeschoss	Massstab 1 : 200
• Plan Haus B - viertes Obergeschoss	Massstab 1 : 200
• Plan Haus C - Untergeschoss	Massstab 1 : 200
• Plan Haus C - Erdgeschoss	Massstab 1 : 200
• Plan Haus C - erstes Obergeschoss	Massstab 1 : 200
• Plan Haus C - zweiten Obergeschoss	Massstab 1 : 200
• Plan Haus C - drittes Obergeschoss	Massstab 1 : 200
• Plan Haus D - Untergeschoss	Massstab 1 : 200
• Plan Haus D - Erdgeschoss	Massstab 1 : 200
• Plan Haus D - erstes Obergeschoss	Massstab 1 : 200
• Plan Haus D - zweiten Obergeschoss	Massstab 1 : 200
• Plan Haus D - drittes Obergeschoss	Massstab 1 : 200
• Plan Haus E - Untergeschoss	Massstab 1 : 200
• Plan Haus E - Erdgeschoss	Massstab 1 : 200
• Plan Haus E - erstes Obergeschoss	Massstab 1 : 200
• Plan Haus E - zweiten Obergeschoss	Massstab 1 : 200
• Plan Haus E - drittes Obergeschoss	Massstab 1 : 200
• Plan Haus F - Untergeschoss	Massstab 1 : 200
• Plan Haus F - Erdgeschoss	Massstab 1 : 200
• Plan Haus F - erstes Obergeschoss	Massstab 1 : 200
• Plan Haus F - zweiten Obergeschoss	Massstab 1 : 200
• Plan Haus F - drittes Obergeschoss	Massstab 1 : 200
• Plan Haus F - viertes Obergeschoss	Massstab 1 : 200
• Plan Haus G - Untergeschoss	Massstab 1 : 200
• Plan Haus G - Erdgeschoss	Massstab 1 : 200

