

NUTZUNGS- UND VERWALTUNGSREGLEMENT

FÜR DIE ÜBERBAUUNG MEGGLETE, CORDAST

Für die Grundstücke Art. 862 - 874, 878 - 879, 882 - 887, 892 - 900, 856, 975 und 976 sowie die Gemeinschaftsparzelle Art. 130 und 902 der Gemeinde Cordast, wird folgendes Nutzungs- und Verwaltungsreglement erlassen:

I. GELTUNGSBEREICH

Art. 1

Örtlicher Geltungsbereich / Grundliegenschaft

1. Die Bestimmungen des vorliegenden Reglements gelten für sämtliche Unterteilungen des Grundstücks Art. 130 von Cordast, im folgenden Grundliegenschaft genannt.
2. Die Überbauung der Grundliegenschaft erfolgt nach den von Herrn Ulrich Schluop, Architekt, in Busswil, ausgearbeiteten und von den zuständigen Behörden genehmigten Quartierplan mit Reglement und im Rahmen des beiliegenden Situations- und Bauplanes.
3. Die Bestimmungen gelten ebenfalls für die Gemeinschaftsparzelle Art. 902 von Cordast, auf welcher Einstellboxen erstellt werden, welche dazu bestimmt sind, in Miteigentum erworben zu werden.

Art. 2

Persönlicher Geltungsbereich / Grundeigentümer

1. Das vorliegende Reglement ist für alle Eigentümer der im Rahmen der Überbauung und Aufteilung der Grundliegenschaft hervorgehenden Parzellen verbindlich.
2. Sondereigentumspartellen der Grundliegenschaft und die daran gebundenen Miteigentumsanteile an der Gemeinschaftsparzelle können nur mit gleichzeitiger Unterstellung unter diesem Reglement erworben werden.

Art. 3

Sachlicher Geltungsbereich / Hinweise auf gesetzliche Bestimmungen

1. Das vorliegende Reglement bezweckt die Umschreibung der Rechtsbeziehungen und der nachbarrechtlichen Verhältnisse der Eigentümer der Sondereigentumspartellen als solche und in ihrer Eigenschaft als Miteigentümer der Gemeinschaftsparzelle und -einrichtungen.

2. Soweit dieses Reglement nichts Abweichendes bestimmt, gelten sinngemäß die Vorschriften über das Stockwerkeigentum (ZGB Art. 712a ff.) und über das einfache Miteigentum (ZGB Art. 646 ff.).
3. Auf die Eigentümerversammlung und den Ausschuss der Eigentümer finden ergänzend die Vorschriften über die Organe des Vereins (ZGB Art. 64 ff.) Anwendung.

II. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Art. 4

Aufteilung der Grundliegenschaft

1. Im Rahmen der Überbauung ist die Grundliegenschaft so aufgeteilt worden, dass für jedes Wohnhaus mit Umschwung eine besondere Parzelle ausgemacht wurde, an welcher Sondereigentum besteht (Sondereigentumspartellen).
2. Für das Straßennetz, die Rasenflächen, die Spielplätze, sowie für alle der gemeinsamen Benützung dienenden Einrichtungen wird ein in Gemeinschaftseigentum stehendes Grundstück gebildet das im Miteigentumsverhältnis an die Wohnparzellen gebunden ist (Gemeinschaftspartelle).
3. An Art. 902 werden so viele Miteigentumsanteile als Boxen errichtet und den einzelnen Quartiereigentümern verkauft.
4. Die Aufteilung der Grundliegenschaft ergibt sich im einzelnen aus den auch für die Überbauung und für die Eintragung im Grundbuch maßgeblichen. Plänen.

Art. 5

Sondereigentum

1. Das Sondereigentum umfasst die betreffenden Sondereigentumspartellen, wie sie im Grundbuch eingetragen und begrenzt sind, so wie die darauf erstellten Bauten inkl. Installationen und Ausstattung.
2. Das Sondereigentum ist mit den Miteigentumsanteilen gem. Art. 6 Ziff. 3 und 4 untrennbar verbunden.

Art. 6

Miteigentum /-Miteigentumsanteile

1. Das Miteigentum umfasst das Grundstück Art. 130 inkl. Einrichtungen, die der gemeinschaftlichen Benützung durch die Sondereigentümer dienen und nicht ausdrücklich zu Sondereigentum ausgeschieden sind, insbesondere die Kinderspielplätze, Grünflächen, Zufahrtswege.
2. Die gemeinschaftlichen Teile sind ebenfalls solche technische Installationen und Einrichtungen, die zwar auf Sondereigentum liegen, aber der gemeinschaftlichen Benützung dienen. Insbesondere handelt es sich dabei um alle Werkleitungen wie Kalt- und Warmwasserleitungen, Heizungs-, Elektro-, Telephon-, Radio- und Fernsehleitungen bis zum Privatanschluss eines jeden Wohnhauses. Auf solche gemeinschaftliche, auf Sondereigentum liegende Teile, sind die gesetzlichen und reglementarischen Vorschriften über das Miteigentum anwendbar, auch wenn an gewissen Teilen kein Miteigentum besteht.
3. Die festen gemeinschaftlichen Teile, insbesondere die für den Gemeingebrauch notwendigen Einrichtungen, das Strassen- und Wegnetz, die Spiel- und Parkplätze, Grünflächen usw. können nur auf Grund von $\frac{3}{4}$ aller Eigentümer befassten Beschlusses verlegt, aufgehoben oder einem andern Zweck zugeführt werden.
4. Die ungedeckten Autoabstellplätze Nr. 1 - 16 sind dazu bestimmt, durch die Miteigentümergeinschaft einzelnen Miteigentümern fest vermietet zu werden.

Die vier an den Waschplatz anschließenden Parkplätze sind als Besucherparkplätze reserviert.
5. Die Miteigentumsanteile werden an der Gemeinschaftsparzelle Art. 130 in 33/33 (dreiunddreißig Dreiunddreißigstel) aufgeteilt, wobei. Jeder Miteigentumsanteil subjektivdinglich an eine Sondereigentumsparzelle gebunden ist.
6. Die Miteigentumsanteile an Art. 902 werden in 33/33 aufgeteilt; sie sind bestimmt, zu Sondernutzung verkauft zu werden.

III. DIE BENÜTZUNG DER SONDEREIGENTUMSPARZELLEN UND DER DARAUF ERSTELLTEN BAUTEN UND EINRICHTUNGEN

Art. 7

Grundsatz

1. In der Verwendung, Benützung und inneren Ausgestaltung der Sondereigentumsparzelle sind die einzelnen Eigentümer frei, soweit dies mit den gleichen Rechten jedes andern Eigentümers und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbart ist oder dieses Reglement keine Einschränkungen enthält.

2. Änderungen an Sondereigentumspartellen und Gemeinschaftspartellen, die dem Eigentümer einer Sondereigentumspartelle die bisherige Art der Benutzung erschweren oder verunmöglichen, können nur mit der Zustimmung des betroffenen Eigentümers getroffen werden.

Art. 8

Beschränkung des Nutzungsrechtes

1. Da die Bauten Gegenstand einer Gesamtplanung bilden, steht keinem Eigentümer das Recht zu, andere Bauten als diejenigen zu erstellen, die im Quartierplan und in den Überbauungsplänen vorgesehen sind. Allfällige Ausnahmen können nur durch ein ordentliches Baugesuch, das durch die Gemeinde Cordast bewilligt werden muss, erteilt werden.
2. Die Sondereigentumspartellen dürfen nur zu Wohnzwecken Verwendung finden. Die im Rahmen des Baureglements und des Quartierplanes zulässige Nichtwohnnutzung ist nur für Tätigkeiten gestattet, die das Wohnen nicht stören. Die Nutzung zu andern Zwecken kann nur mit Zustimmung $\frac{3}{4}$ aller Eigentümer erfolgen.
3. Die Eigentümer sind verpflichtet, ihre Sondereigentumspartelle und die darauf befindlichen Bauten so zu unterhalten, dass der Wohncharakter der Überbauung erhalten bleibt und das Gesamtbild der Überbauung keine Beeinträchtigung erfährt.
4. Die Eigentümer haben den Beauftragten der Gemeinschaft den Zutritt auf ihre Sondereigentumspartelle und in die darauf befindlichen Gebäude zum Zweck der Feststellung und der Behebung von Schäden an in Gemeinschaftseigentum stehenden Einrichtungen und Installationen zu gestatten. Gleiches gilt für die Vornahme von Erneuerungs- und Umbauarbeiten an gemeinschaftlichen Einrichtungen und Installationen.
5. Die Eigentümer haften der Gemeinschaft dafür, dass dieses Reglement durch alle Personen beachtet wird, die auf der Sondereigentumspartelle wohnen oder denen der Aufenthalt dieser Parzelle oder die Benützung des darauf stehenden Hauses gestattet ist.

IV. DIE BENÜTZUNG DER GEMEINSCHAFTSPARZELLE UND DER DARAUF BEFINDLICHEN EINRICHTUNGEN

Art. 9

Grundsatz

1. Jeder Eigentümer einer Sondereigentumspartelle ist befugt, die Gemeinschaftspartelle und die darauf befindlichen Einrichtungen zu benützen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes andern und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbart ist.

2. Bei der Benutzung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen haben sich die Eigentümer der Sondereigentumspartellen und die übrigen Bewohner jeder übermäßigen oder unnötigen Beanspruchung zu enthalten, sowie die nötige Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen.

Art. 10

Benutzungsvorschriften

1. Nähere Vorschriften über die Benutzung der Gemeinschaftspartellen und der darauf befindlichen Einrichtungen können in einem separaten Benutzungsreglement aufgestellt werden. Ein solches besonderes Benutzungsreglement kann nur durch die Versammlung der Eigentümer mit qualifizierter Mehrheit abgeändert werden.
2. Die Parkplätze Nr. 1 - 16 werden wie folgt vermietet:
 - Anrecht auf mietweise Benützung eines Parkplatzes hat in erster Priorität jeder Miteigentümer mit 2 oder mehr im Gebrauch befindlichen (eingelösten) Autos, der nur einen Autoeinstellplatz besitzt.
 - In zweiter Priorität hat auch der Miteigentümer mit zwei oder mehr Einstellplätzen Anrecht auf mietweise Benützung eines Parkplatzes.
 - Durch eine Änderung in der Priorität ändert sich das Anrecht auf einen Parkplatz.
 - Die Zuteilung der Parkplätze erfolgt in der Reihenfolge der Anmeldungen gemäss den oben erwähnten Prioritäten. Die Verwaltung ist zuständig für die Zuteilung der Parkplätze.
3. Auf den Parkplätzen sind die Fahrzeuge so abzustellen, dass jeder andere Berechtigte in der Benützung der anderen Plätze und der Zufahrt nicht behindert wird. Die Parkplätze sind zum Abstellen von sich im Verkehr befindlichen Motorfahrzeugen bestimmt; sie dürfen nicht durch andere Geräte oder Materialien dauernd belegt werden.
4. Das Waschen und Reinigen von Fahrzeugen ist nur Miteigentümern auf dem dafür vorgesehenen Waschplatz erlaubt. Ebenso ist das Erstellen irgendwelchen Abschränkungen um den Parkplatz herum untersagt.
5. Die Velos und Mofas der Miteigentümer können in zwei separater, Garageboxen abgestellt werden; an diesen Boxen wird der Miteigentümergeinschaft in Form einer Personaldienstbarkeit ein dingliches Benutzungsrecht eingeräumt, ev. wird daran Miteigentum begründet werden.

Sie sind so abzustellen, dass jeder Besitzer Zugang zu seinem Fahrzeug hat und dass nicht unnötig Platz beansprucht wird.

Jeder Benützer ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die beiden Räume stets sauber, abgeschlossen und nur für die Berechtigten zugänglich sind.

Das besondere Benutzungsreglement ist für alle Eigentümer und auch für alle Bewohner der Wohnhäuser auf den Sondereigentumspartellen verbindlich. Die Eigentümer sind verantwortlich, dass die Benutzungsvorschriften von irren Mietern eingehalten werden.

Art. 11

Verbote

1. Es ist dem einzelnen Eigentümer untersagt, irgendwelche Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen vorzunehmen oder deren Benützung zu verhindern oder zu erschweren.
2. Es ist ferner untersagt, in oder auf gemeinschaftlichen Teilen irgendwelche Gegenstände zu lagern oder abzustellen, die deren Benutzung beeinträchtigen, insbesondere den freien Durchgang hindern oder der guten Ordnung und dem Aussehen der Gemeinschaftsparzelle oder deren Einrichtungen abträglich sind.
3. Namen- und Firmenschilder in den Zugangspartien oder anderswo dürfen nur mit Zustimmung der Verwaltung angebracht werden.

V. DIE KOSTEN FUER DIE VERWALTUNG UND DEN UNTERHALT DER GEMEINSCHAFTLICH BENUTZTEN TEILE

Art. 12

Begriff der gemeinschaftlichen Kosten

1. Gemeinschaftlich sind alle Kosten, die durch Benutzung Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile und der gemeinschaftlichen Verwaltung entstehen.
2. Dazu gehören insbesondere:
 - a) Kosten für den laufenden Unterhalt (eingeschlossen Reinigung), Instandstellung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile;
 - b) Kosten des Betriebes und der Revision der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen;
 - c) Steuern und andere Abgaben;
 - d) Kosten der Verwaltung;
 - e) Einlagen in den Erneuerungsfonds.

Art. 13

Grundsatz für die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten

1. Soweit dieses Reglement nichts anderes besagt, werden die Kosten von den Eigentümern im Verhältnis ihrer Wertquoten getragen. Die Beitragspflicht beginnt für jeden Eigentümer im Augenblick der Übernahme des schlüsselfertig erstellten Gebäudes auf seiner Sondereigentumsparzelle.

2. Ein Eigentümer, der durch Umstände, die auf sein Verhalten zurückgehen, die gemeinschaftlichen Lasten erhöht, hat für die daraus erwachsenden Mehraufwendungen alleine aufzukommen.
3. Sind an einem Gebäude mehrere Personen, insbesondere in Mit-, Gesamt- oder Stockwerkeigentum beteiligt, so haften sie für den betreffenden Kostenanteil solidarisch.

Art. 14

Erneuerungsfonds

1. Zur teilweise Bestreitung der alle Eigentümer treffenden Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten kann ein Erneuerungsfonds gebildet werden, der auch durch einstimmigen Beschluss der Eigentümer nicht zweckentfremdet werden kann.
2. Der Erneuerungsfonds wird durch jährliche Beiträge der Eigentümer geüfnet, deren Höhe durch Beschluss der Eigentümerversammlung festgesetzt wird.
3. Aufwendungen zu Lasten des Erneuerungsfonds bedürfen eines Beschlusses der Versammlung der Eigentümer; vorbehalten bleibt die Bestreitung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten.
4. Dem Eigentümer steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils am Erneuerungsfonds zu.

Art. 15

Einzug der Beiträge und Vorschüsse

1. Die Eigentümer haben angemessene Vorschüsse an die gemeinschaftlichen Kosten zu zahlen. Deren Höhe wird von der Versammlung der Eigentümer jeweils für ein Kalenderjahr festgesetzt.
2. Die Mieteinnahmen aus den Parkplätzen werden zur Deckung der gemeinschaftlichen Kosten verwendet.
3. Die Vorschüsse sind jeweils halbjährlich zum voraus zu leisten; Es wird darüber nach Jahresende abgerechnet.
4. Schuldner der nicht durch Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Eigentümer am Jahresende.
5. Beiträge und Vorschüsse hierauf werden vom Verwalter oder Beauftragten eingezogen und auf ein gemeinsames Bankkonto einbezahlt.

6. Für fällig gewordene Beitragsforderungen hat die Gemeinschaft Anspruch auf Eintragung des gesetzlichen Pfandrechtes am Anteil des säumigen Eigentümers. Die Eintragung ist namens der Gemeinschaft innert nützlicher Frist zu erwirken.

VT. UNTERHALT, UMBAU UND ERNEUERUNG DER GEMEINSCHAFTLICH BENUTZTEN TEILE

Art. 16

Versicherungen

1. Die Versicherung der allgemeinen Teile gegen Feuer und andere Gefahren sowie die Haftpflicht ist eine gemeinschaftliche Angelegenheit aller Eigentümer.
2. Die Versammlung der Eigentümer beschließt, welche Gefahren zu versichern sind.

Art. 17

Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten

1. Die Gemeinschaft hat alle für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der gemeinschaftlichen Teile notwendigen Unterhalts-, Wiederherstellungs- oder Erneuerungsarbeiten vornehmen zu lassen.
2. Werden diese Arbeiten oder hiezu notwendigen Verwaltungshandlungen von der Versammlung der Eigentümer nicht beschlossen, so kann jeder Eigentümer vom Richter verlangen, dass er sie anordnet oder den Verwalter oder einen Dritten zu ihrer Anordnung und Durchführung ermächtigen.
3. Dringliche Maßnahmen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren, kann nötigenfalls jeder Eigentümer von sich aus ergreifen.

Art. 18

Wertsteigernde und Verbesserungs-Maßnahmen

1. Arbeiten an den gemeinschaftlichen Teilen, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Gebrauchsfähigkeit bezwecken, können nur mit Zustimmung der Mehrheit aller Eigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigt sind, ausgeführt werden.
2. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen betreffend gemeinschaftliche Teile, deren Bau und Betrieb gemäss dem vorliegenden Reglement jedem Eigentümer aufgezwungen werden kann (Art. 6 Ziff. 2).

Art. 19

Maßnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen

1. Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, können nur mit Zustimmung aller Eigentümer ausgeführt werden.
2. Wird die Arbeit mit Mehrheit aller Eigentümer, die zugleich die Stimmenmehrheit vertreten, beschlossen, so kann sie auch gegen den Willen eines nicht zustimmenden Eigentümers ausgeführt werden, sofern ihm die übrigen Eigentümer für eine bloß vorübergehende Beeinträchtigung Ersatz leisten und seinen Kostenanteil übernehmen.
3. Eigentümer, die an die Kosten solcher Arbeiten keine Beiträge leisten, können die neugeschaffenen Anlagen und Einrichten erst benutzen oder benutzen lassen, wenn sie den entsprechenden Anteil an den ursprünglichen Kosten nachträglich erbringen.

VII. VERWALTUNG

Art. 20

Verwaltungsordnung

1. Die Miteigentümer-Versammlung hat die Befugnis zum Entscheid in allen die Gemeinschaft betreffenden Fragen, soweit dafür nicht durch gesetzliche Vorschriften oder durch das vorliegende Reglement eine andere Regelung getroffen wird. Es wird auf die gesetzlichen Bestimmungen der Art. 646 ff ZGB verwiesen.
2. Der Versammlung stehen insbesondere die folgenden Befugnisse und Aufgaben zu:
 - Wahl und Abberufung der Verwaltung;
 - Genehmigung des Voranschlages und Festsetzung der zu leistenden Vorschüsse;
 - Entscheid über Rekurse gegen die Verfügung der Verwaltung.
3. Die Versammlung wird von der Verwaltung unter Beachtung einer Frist von mindestens 10 Tagen mit Angabe der Traktanden einberufen. Die Jahresrechnung sowie Anträge betreffend die Verteilung der Kosten sind den Miteigentümern mit der Einladung zuzustellen.

Die ordentliche Versammlung findet jeweils innert 4 Monaten nach Abschluss der Jahresrechnung statt. Außerordentliche Versammlungen finden statt, wenn es die Verwaltung als notwendig erachtet, oder wenn es Miteigentümer verlangen, die zusammen mindestens 30 % der Anteile vertreten. Wenn nichts anderes beschlossen wird, wird die Versammlung vom Verwalter geleitet. Über die Beschlüsse ist ein Protokoll zu führen.
4. Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Miteigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtig sind, anwesend oder durch schriftliche Vollmacht vertreten sind.

Für den Fall der ungenügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 10 Tagen seit der ersten stattfinden darf. Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn der dritte Teil der Miteigentümer anwesend oder vertreten ist.

5. Gehört ein Miteigentumsanteil mehreren Personen gemeinsam, so haben sie als Miteigentümer nur eine Stimme. Hat der gleiche Miteigentümer mehrere Miteigentumsanteile, so kann er die Rechte für jeden Miteigentumsanteil gesondert geltend machen.
6. Die Miteigentümer-Versammlung fasst ihre Beschlüsse im allgemeinen mit der Mehrheit der stimmenden Miteigentümer, soweit nicht im vorliegenden Reglement oder im Gesetz etwas anderes vorgeschrieben ist. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Leiter der Versammlung. Beschlüsse der Versammlung können auch durch die schriftliche Zustimmung aller Miteigentümer gefasst werden.
7. Die Versammlung wählt einen Verwalter der selbst auch Miteigentümer sein kann; wählbar ist auch eine juristische Person.
Die Wahl erfolgt erstmals auf 2 Jahre. Erfolgt kein anderer Beschluss durch die Versammlung, so wird die Dauer jeweils um ein weiteres Jahr verlängert.
8. Mit dem Verwalter schließt die Gemeinschaft einen Vertrag ab, in welchem die Dauer seines Amtes, die Kündigungsbestimmungen, die Entschädigungsfragen, seine Pflichten etc. geregelt sind. Der Verwalter kann von der Versammlung jederzeit abberufen werden; vorbehalten bleiben aber dessen vertraglichen Ansprüche. Im übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen über den Auftrag (OR 394 ff).
9. Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften des Gesetzes und dieses Reglements unter Berücksichtigung der Beschlüsse der Miteigentümer-Versammlung. Er sorgt dafür, dass von den Benützern der Gemeinschaftsanlagen die Vorschriften dieses Reglements beachtet werden. Er hat grundsätzlich alles vorzukehren, was für den ordentlichen Betrieb, die Reinigung, den Unterhalt und die Verwaltung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen notwendig ist. Der Verwalter kann Reparaturen und Anschaffungen bis zum Betrage von Fr. 500.-- im Einzelfalle, jedoch nicht mehr als Fr. 1'000.-- pro Jahr in eigener Zuständigkeit veranlassen, sofern die budgetierten Beträge nicht ausreichen, und die Auslagen keiner Aufschub erleiden.
10. Der Verwalter hat insbesondere die folgenden Aufgaben und Befugnisse:
 - Ordentliche Verwaltung des Miteigentums;
 - Bezahlungen, Entgegennahme und Verwaltung von Geldbeträgen für die Gemeinschaft;
 - Abschluss von Versicherungsverträgen;
 - Ordnungsgemäße Buchführung und Aufbewahrung aller die Gemeinschaft betreffenden Akten, Protokolle und Belege;
 - Erstellen eines Voranschlags für das folgende Rechnungsjahr der auch für die Bemessung der Vorschusszahlungen maßgebend ist;
 - Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten auf die einzelnen Miteigentümer, Rechnungsstellung und Einzug der Beiträge;
 - Ausführung der Beschlüsse der Versammlung der Miteigentümer;
 - Vorbereitung und Einberufung der Miteigentümer-Versammlung;
 - Abschluss und Unterzeichnung von Dienstbarkeitsverträgen über die Einräumung von Nutzungsrechten an 2 Garagenboxen, welche zur Einstellung von Mofas und Velos der Gemeinschaft zur Verfügung gestellt werden;

- Unterzeichnung eines öffentlich beurkundeten Vertrages über die Zuweisung und unentgeltliche Abtretung des vorbezeichneten Grundstücks an die Miteigentümergeinschaft;
- Vermietung der Parkplätze Nr. 1 - 16 auf der Gemeinschaftsparzelle Art. 130 an einzelne Miteigentümer zu Bedingungen, wie sie von der Miteigentümerversammlung festgelegt werden;
- Organisieren der Unterhalts- und Pflegearbeiten an den gemeinsamen Anlagen;
- Die Anstellung eines Siedlungswartes.

11. Im Rahmen seiner Kompetenzen vertritt der Verwalter die Gemeinschaft nach außen. Gegen selbständige Verfügungen des Verwalters kann jeder Miteigentümer innert 30 Tagen an die Miteigentümer-Versammlung Rekurs erheben. Die Versammlung entscheidet endgültig über den Rekurs.

VIII. ÄNDERUNGEN IM BESTAND DES SONDEREIGENTUMS UND DES MITEIGENTUMS

Art. 21

Veräußerung und Belastung

1. Das Sondereigentum ist veräußerlich und vererblich. Jeder Eigentümer ist befugt, sein Eigentum beliebig zu verpfänden oder mit anderen dinglichen Rechten zu belasten.
2. Den Eigentümern steht kein Vorkaufsrecht an den andern Sondereigentumspartellen oder an den daran gebundenen Miteigentumsanteilen an der gemeinschaftlichen Parzelle zu.

Art. 22

Rechtsstellung des Erwerbers

1. Das von den Eigentümern beschlossene Reglement wie die von ihnen gefassten Verwaltungsbeschlüsse sowie allfällige richterliche Urteile und Verfügungen sind für alle Rechtsnachfolger eines Eigentümers (z.B. Käufer) einer Sondereigentumspartelle und für den Erwerber eines dinglichen Rechtes an einem Wohnhaus ohne weiteres verbindlich (siehe auch Art. 2).
2. Jeder Eigentümer ist gehalten, von sich aus einem allfälligen Rechtsnachfolger von den sich aus diesem Reglement ergebenden Verpflichtungen Kenntnis zu geben und ihm alle diesbezüglichen Unterlagen auszuhändigen.

Art. 23

Aufhebung von Miteigentum

1. Das Miteigentum kann grundsätzlich nicht aufgehoben werden.
2. Die Aufhebung ist auf jeden Fall ausgeschlossen für jene gemeinschaftlichen Teile, die für die Wohnhäuser notwendig sind.
3. Das Miteigentum an andern gemeinschaftlichen Teilen kann nur durch Vereinbarung aller Eigentümer aufgehoben werden. Die gleiche Vorschrift gilt für jede Veränderung der Miteigentumsanteile.

IX. VERSCHIEDENES

Art. 24

Abänderung des Reglements

1. Dieses Reglement kann jederzeit durch die Versammlung der Eigentümer abgeändert werden.
2. Hierzu bedarf es der Mehrheit aller Eigentümer, die zugleich mehr als die Hälfte der Wertquoten besitzen.
3. Vorbehalten bleibt die Zustimmung aller Eigentümer, wo diese vorgeschrieben ist.

Art. 25

Anmerkung des Reglements

Dieses Reglement über die Benützung und Verwaltung ist im Grundbuch angemerkt.

Art. 26

Gerichtsstand und Domizilklausel

Die Eigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstande am Ort der Liegenschaft.