
**HAUS- UND
VERWALTUNGSORDNUNG**

EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT SIEDLUNG THALMATT 2

HAUS - UND VERWALTUNGSORDNUNG =====

Ein gutes Zusammenleben in der Siedlung Thalmatt 2 setzt von den Beteiligten Verständnis zur Gemeinschaft voraus. Alle sollen dabei ihr Leben so frei wie möglich gestalten können, jedoch hat die Freiheit jedes Einzelnen naturgemäss ihre Grenzen in der Freiheit aller andern. Damit über diese Grenzen keine Missverständnisse entstehen, gibt sich die "Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer der Liegenschaft Kirchlindach-Grundbuchblatt Nr. 1138" die vorliegende "Haus- und Verwaltungsordnung", gestützt auf die Regelung von Gesetz (sachenrechtliche Ordnung des Zivilgesetzbuches) und Reglement (im Grundbuch angemerktes Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft vom 21.11.1983):

1. ZIEL UND ZWECK

1.1.1 Die Eigentümer und Bewohner bezwecken:

- a. Die gemeinsamen Anlagen sinnvoll zu nutzen,
 - zur Förderung der Gemeinschaft und der kulturellen Interessen,
 - zur Pflege guter Nachbarschaft und Geselligkeit,
 - zum fröhlichen Spiel und zur sportlichen Betätigung.
- b. Im Siedlungsbereich, wie auch in den angrenzenden Gebieten, einen geordneten und rationell verwalteten Betrieb, eine angemessene Ordnung und eine gegenseitige Rücksichtnahme aufrecht zu erhalten.
- c. Alle Anlagen wie Wege, Plätze, Hauswände, gemeinsame Räume und Spezialeinrichtungen sauber zu halten, gut zu pflegen und zu unterhalten.
- d. Die Wahrung der baulichen Besonderheiten der Siedlung; es sei denn, Aenderungen oder Ergänzungen würden von der Eigentümerversammlung bewilligt oder ausgeführt.

2. ORGANE

2.1 Komitee

- 2.1.1 Die Eigentümerversammlung wählt das Komitee aus fünf Mitgliedern und bestimmt den Präsidenten. Das Komitee konstituiert sich im Übrigen selbst.

2.1.2 In das Komitee kann gewählt werden, wer an der Eigentümerversammlung stimmberechtigt ist (wer aber nicht in der Siedlung wohnt, hat zumindest Eigentümer zu sein).

2.1.3 Das Komitee erfüllt die Aufgaben des Verwalters gemäss Gesetz und Reglement. Handlungen des Präsidenten gelten als durch die Verwaltung ausgeführt.

Dem Komitee obliegen:

- a. Die ordentliche Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu besorgen, mit der Durchführung und Betreuung aller im Reglement umschriebenen Verwaltungshandlungen.
- b. Die Einberufung und Leitung der Eigentümerversammlung.
- c. Die Protokollierung der Versammlungsbeschlüsse.
- d. Der Eigentümerversammlung alljährlich einen Bericht über Geschäftsführung und Rechnung zu erstatten.
- e. Der Eigentümerversammlung einen Voranschlag für das folgende Betriebsjahr vorzulegen, der auch für die vorläufige Bemessung der Beiträge (Vorauszahlungen) der Eigentümer und Bewohner massgebend ist.
- f. Die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten auf die einzelnen Miteigentümer und Bewohner zu verteilen, diesen Rechnung zu stellen und deren Beiträge einzuziehen.
- g. Die vorhandenen Geldmittel zu verwalten und bestimmungsgemäss zu verwenden.
- h. Den Erneuerungsfonds zu führen.
- i. Die Bücher, Protokolle, Register und Inventare der Gemeinschaft sorgfältig zu führen sowie für deren ordnungsgemässe Aufbewahrung zu sorgen.
- j. Alle auf den Gebäudekomplex der Siedlung Thalmatt 2 bezüglichen Akten (Grundriss- und Technikpläne, Betriebsanleitungen zu den technischen Anlagen usw.) zu verwahren.
- k. Zur Beschlussfassung der Eigentümerversammlung über bauliche Aenderungen oder Ergänzungen an der Siedlung vorgängig die Stellungnahme der Architektengemeinschaft ATELIER 5 einzuholen.
- l. Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung auszuführen, im besonderen das Reglement sowie die Haus- und Verwaltungsordnung durchzusetzen.

- m. Reparaturen und Anschaffungen je getrennt innerhalb eines jährlich bestimmten Kompetenzbetrages (für Einzelfall und/oder Jahr) in eigener Zuständigkeit zu veranlassen.
- n. Versicherungsverträge nach den Weisungen der Eigentümerversammlung abzuschliessen.
- o. Die gemeinsamen Anlagen zu betreiben und zu beaufsichtigen, wobei die dadurch anfallenden Aufgaben delegiert werden können; dementsprechend einen Hauswart anzustellen oder die Obliegenheiten zum Siedlungsbetrieb auf verschiedene Personen zu verteilen, auch die Pflichtenhefte für diese Funktionen aufzustellen.
- p. Das Sekretariat für die Siedlung und eine Rechnungsstelle für den Gemeinschaftsraum (Clubraum) zu betreiben und zu beaufsichtigen.
- q. Gemeinschaftliche und normalerweise nicht benützte Räume zu vermieten (Schutzräume).
- r. Im Zusammenhang mit der Ausstattung und dem Betrieb der gemeinsamen Anlagen die Modelle und Sortimente zu bestimmen, die Tarife, Preise und Entschädigungen festzulegen und anzuwenden, wie z.B.
 - die Art allfälliger Ergänzungs- oder Ersatzapparate und -installationen,
 - die Reservationsgebühren und die Zinsen für Vermietungen,
 - die Entschädigungen für die Angestellten, und für Dienstleistungen zugunsten der Gemeinschaft,
 - die Sortimente und Preise für Konsumationen im Gemeinschaftsraum, welche durchaus gewinnbringend sein dürfen,
 - die Einstellung der Münzautomaten in der Waschküche,
 - usw.
- s. Die Interessen der Siedlung gegen innen und aussen wahrzunehmen, gegenüber Mitgliedern, Mietern, Behörden und Institutionen.
- t. Die anfallenden Probleme zu behandeln und die erforderlichen Massnahmen durchzuführen, auch wenn diese nicht speziell im Reglement, in der Haus- und Verwaltungsordnung oder in einem Pflichtenheft aufgeführt sind.

Das Komitee gibt bekannt, wer das Sekretariat und wer die Rechnung führt.

- 2.1.4 Das Komitee kann organisatorische und administrative Belange zu den gemeinsamen Anlagen an Funktionäre zur Behandlung übergeben. Deren Namen und Obliegenheiten, auch die entsprechenden Stellvertretungen während Abwesenheiten, sind in der Siedlung bekanntzugeben.

Das Komitee und die Funktionäre sind somit für die Siedlungsbetreuung zuständig. Sie sind bei der Ausübung ihrer Verpflichtungen zu unterstützen, auch ist ihnen Anweisungen Folge zu leisten.

2.1.5 Die Mitglieder des Komitees erhalten Spesenersatz und ausserdem eine Vergütung, deren Gesamthöhe von der Eigentümerversammlung festgesetzt wird. Ueber deren interne Verteilung befindet das Komitee.

2.2 Kontrollstelle

2.2.1 Die Eigentümerversammlung wählt auf zwei Jahre einen oder mehrere Revisoren als Kontrollstelle, die nicht Mitglieder der Gemeinschaft sein müssen. Sie dürfen weder dem Komitee angehören noch Angestellte der Gemeinschaft sein. Sie sind wieder wählbar.

2.2.2 Die Kontrollstelle prüft,
- ob Erfolgsrechnung und Bilanz mit den Büchern übereinstimmen,
- ob die Bücher ordnungsgemäss geführt sind,
- ob besondere Vorschriften von Gesetz, Reglement oder dieser Ordnung eingehalten worden sind,
- inwieweit die Beschlüsse der Eigentümerversammlung innerhalb der letzten sechsundzwanzig Monate durchgeführt worden sind.

2.2.3 Die Kontrollstelle erstattet der Eigentümerversammlung schriftlich Bericht, der zusammen mit Bilanz und Jahresrechnung mindestens zehn Tage vor der Eigentümerversammlung den Mitgliedern zugestellt wird.

Der Bericht äussert sich

- zur Abnahme von Bilanz und Erfolgsrechnung (mit oder ohne Vorbehalt) oder Rückweisung an die Verwaltung,
- zur Angemessenheit des Voranschlages für das folgende Jahr,
- zur nicht vollständigen Ausführung der Beschlüsse der Eigentümerversammlung innerhalb der letzten sechsundzwanzig Monate,
- zu schwerwiegenden Mängeln der Verwaltung sowie Verletzung von Vorschriften von Gesetz, Reglement und dieser Ordnung, die bei der Prüfung der Rechnung festgestellt werden (untergeordnete Mängel und Verstösse sind dem Verwalter mitzuteilen).

2.2.4 Die Vergütung richtet sich nach Ziffer 2.1.5.

2.3 Haftung

2.3.1 Die Verwaltung, Komiteemitglieder, mit der Geschäftsführung betraute Personen und die Kontrollstelle haften bei Verschulden gemäss den Bestimmungen von Artikel 397, 398 und 403 des Obligationenrechts.

3. BUCHHALTUNG

- 3.1.1 Das Geschäftsjahr beginnt am 1. April und endet am 31. März. Das erste Geschäftsjahr beginnt mit der Gründungsversammlung am 17. Oktober 1985, beinhaltet jedoch auch die finanziellen Verpflichtungen der Gemeinschaft seit dem Bezug der ersten Wohnungen am 1. März 1985.
- 3.1.2 Neben der Jahresrechnung der gesamten Siedlung sind zusätzlich Bilanzen und Erfolgsrechnungen folgender Nebenbetriebe zu erstellen:
- a. Gemeinschaftsraum (Clubraum) und Lärmkeller Schutzraum Nr. 5).
 - b. Waschküche (Waschmaschinen und Tumbler).
- 3.1.3 Der Jahresrechnung ist eine Liste sämtlicher Guthaben der Siedlung (inkl. Nebenbetriebe) anzufügen, die am 15. Februar des Rechnungsjahres fällig gewesen waren und deren Zahlung Ende März noch nicht eingegangen war. Die Liste enthält neben dem Namen der Schuldner auch die Höhe des Guthabens, den Forderungsgrund und das Fälligkeitsdatum.
- 3.1.4 Das Komitee hat die Bilanz und die Erfolgsrechnung mindestens zehn Tage vor der Eigentümerversammlung den Mitgliedern zuzustellen.

4. RUECKSICHTNAHME

4.1 Aussenräume

Im Aeusseren der Siedlung zeigen sich Art, Ausmass und Grenzen gemeinsamer Nutzung und gegenseitiger Toleranz besonders deutlich, so dass die Gestaltung dieser Räume als wesentliche Grundlage zu einem erfreulichen oder problematischen Zusammenleben in der Siedlung beiträgt.

- 4.1.1 Die Aussenräume der Siedlung sollen allen Bewohnern und Besuchern einen angenehmen Aufenthalt ermöglichen und jeder soll sich frei und ungestört bewegen können.
- 4.1.2 Jeder Bewohner hilft, die Aussenanlagen vor Zerfall, vor egoistischer, übermässiger oder verantwortungsloser Nutzung und vor vandalischen Immissionen zu schützen.
- 4.1.3 Die Verkehrswege, Durchgänge, Treppen und Plätze sollen immer ungehindert begangen und auch gereinigt werden können.
- 4.1.4 Für Installationen permanenter Art (Anstriche, Wandbilder, Dekorationen, Beschriftungen usw.) ist die Bewilligung der Eigentümerversammlung erforderlich.

4.2 Fahrverkehr

- 4.2.1 Im Bereich der Siedlung Thalmatt 2 sind der Dorfplatz, die Fusswege und -durchgänge für jeglichen Fahrzeugverkehr gesperrt; ausgenommen davon ist das Befahren dieser Wege im Schrittempo und auf eigenes Risiko hin erlaubt.
- 4.2.2 Der Verbindungsweg zur Siedlung Thalmatt 1 und der Feldweg westlich entlang der Siedlung sind für den motorisierten Verkehr gesperrt; ausgenommen zum Transport gewichtiger Güter und für landwirtschaftliche Besorgungen. Mit Fahrrädern (Velos) ist das Befahren dieser Wege im Schrittempo und auf eigenes Risiko hin erlaubt.

4.3 Park- und Abstellplätze

- 4.3.1 Das Parkieren von Fahrzeugen aller Art ist nur auf den entsprechend bezeichneten und im Siedlungsreglement unter den Artikeln 14.2 bis 14.4 umschriebenen Parkfeldern und -flächen gestattet.
- 4.3.2 Die allgemein benützbaren Park- und Abstellflächen dürfen nur zweckgerichtet verwendet werden. Jegliches Deponieren von anders geartetem Material auf ihnen ist zu unterlassen; mögliche Ausnahmen kann das Komitee bewilligen.

Entstehen trotzdem störende Depots, kann das Komitee diese liquidieren, nachdem einer befristeten Aufforderung zur Entfernung derselben an die bekannten oder mutmasslichen Besitzer nicht Folge geleistet wurde. Eine weitere Haftung des Komitees oder der Gemeinschaft für den entfernten Gegenstand besteht nicht, jedoch hat ein erwiesener Verursacher für allfällige Spesen aufzukommen.

- 4.3.3 Die Sonderrechte zu den zugewiesenen Park- und Abstellflächen der einzelnen Stockwerkeinheiten (Parkplätze mit Hausnummern) sind zu respektieren. Ohne ausdrückliches Einverständnis der Nutzungsberechtigten darf darauf nicht parkiert oder Material gelagert werden. Die Berechtigten können nicht bewilligte Deponien ohne weitere Haftung entfernen oder abführen lassen; im weiteren sind sie angehalten, auf den ihnen zugewiesenen Plätzen für eine angemessene Ordnung zu sorgen.
- 4.3.4 Um Unfälle und Schäden zu verhüten, ist das Ball- und Hockeyspielen sowie ähnliches in Autoeinstellhallen, und in unmittelbarer Nähe parkierter Fahrzeuge zu unterlassen.

4.4 Immissionen

- 4.4.1 Jedermann in der Siedlung, vor allem die Benützer der Aussenanlagen und des Gemeinschaftsraumes, nehmen Rücksicht auf die Mitbewohner und vermeiden störenden Lärm.
- 4.4.2 In den Gärten, Solarien und Überall sonst in den Freiräumen der Siedlung soll nicht auf Musikinstrumenten gespielt und dürfen keine Radio- und Fernsehapparate, Plattenspieler und Tonbandgeräte in Betrieb gesetzt werden; ausgenommen von dieser Bestimmung sind mit Musik verbundene Veranstaltungen, soweit sie für die Allgemeinheit gedacht und von der Eigentümersammlung beschlossen oder vom Komitee bewilligt worden sind.
- 4.4.3 Wird im Innern der Häuser musiziert oder werden die Nachbarn störende Musikapparate in Betrieb gesetzt, müssen die Fenster geschlossen werden.
- 4.4.4 Private Veranstaltungen, die die Anwohner stören können, sind von 22.00 bis 07.00 Uhr anderntags nur im Innern der Häuser und bei geschlossenen Fenstern durchzuführen; dies gilt vor allem auch für die Benützer des Gemeinschaftsraumes.
- 4.4.5 Innerhalb des Siedlungsbereichs ist das Abbrennen von knallendem Feuerwerk zu unterlassen, ausgenommen während der Bundesfeier am 1. August und falls dadurch keine Brand- und Unfallgefahr entstehen kann (z.B. Trockengras auf den Dächern).
- 4.4.6 Gartenbeleuchtungen, welche die Nachbarn stören können, sind normalerweise abends bis 23.00 Uhr und während allgemeinen Festen und offiziellen Feiertagen bis 02.00 Uhr gestattet; später sind sie abzuschalten, falls es verlangt wird.

4.5 Bepflanzungen

- 4.5.1 Jedes Mitglied der Eigentümergemeinschaft hat zu beachten, dass seine Bepflanzungen, im besonderen Bäume und Sträucher, durch ihre Art, durch Schattenwurf oder durch Ueberwachsen die Wohnqualität bei seinen Nachbarn nicht beeinträchtigen. Auch haftet es für allfällige Schäden an Gebäuden, wenn diese erwiesenermassen durch Wucherungen der Wurzeln seiner Pflanzen verursacht worden sind.
- 4.5.2 Zur Lösung ihrer nachbarlichen Probleme aus den Bepflanzungen unterstellen sich die Stockwerkeigentümer der Siedlung Thalmatt 2 den gesetzlichen Bestimmungen im sog. "Sachenrecht" (ZGB Artikel 679 und 687).
- 4.5.3 Auf Beschluss der Eigentümersammlung ist jeder Eigentümer und Bewohner verpflichtet, störende Pflanzen, Bäume und Sträucher zurückzuschneiden oder zu entfernen.

4.6 Haustierhaltung

- 4.6.1 Der Haustierhalter ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass auch seine Tiere im Bereich der Siedlung Thal matt und auch in der Umgebung
- die Ruhe von Haus zu Haus nicht gestört wird,
 - verursachte Verunreinigungen und Beschädigungen behoben werden,
 - niemand in seiner Bewegungsfreiheit eingeschränkt wird.
- Er haftet für alle durch seine Tiere verursachten Schäden und Immissionen. Im besonderen sind auch die Anpflanzungen der Landwirte während der Vegetationszeit zu schonen.
- 4.6.2 Dementsprechend müssen Hunde im ganzen Bereich der Siedlung unter Kontrolle gehalten und allenfalls an der Leine geführt werden. Sie dürfen aber auch nicht längere Zeit angebunden auf den Wegen, Plätzen oder in den Durchgängen gehalten werden.
- 4.6.3 Zum Schutze der Sandkästen vor Katzen- und Hundekot sind die bestehenden Schutzvorrichtungen wie Netze oder Matten möglichst zu benutzen. Jedermann, vor allem die Eltern und Aufsichtspersonen der spielenden Kinder sind angehalten, die Sandkästen unverzüglich nach dem Spiel wieder zuzudecken.

Also beschlossen durch die Mitgliederversammlung vom 16. September 1986

Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer
der Liegenschaft
Kirchlindach-Grundbuchblatt Nr. 1138

Der Präsident:



Der Sekretär:



