

KOPIE

Nutzungs- und Verwaltungsordnung
für die Gemeinschaft der Mitigentümer von GB Suhr Nr. 3500, Plan 6, Parzelle
3143
(Tiefgarage/Überbauung Aarauerfeld)

I. Feststellungen und Grundlagen**1.**

Der rechtskräftige Gestaltungsplan Zollweg Suhr (Überbauung Aarauerfeld) umfasst die folgenden Parzellen: 95, 96, 97, 2317, 2738, 3143-3154, 3184-3191, 3222-3224.

Gemäss den beiden Mutationstabellen Nr. 1348 und 1369 der Gemeinde Suhr sind auf den beiden Parzellen 3145, 3146, 96 und 3184 je ein Mehrfamilienhaus und auf den Parzellen 3147-3150, 3151-3154, 97 sowie 3185-3187 und 3188-3191 je 4 Reiheneinfamilienhäuser erstellt worden. Auf der Parzelle 3144 ist ein Mehrfamilienhaus erstellt worden. Die Parzelle 95 (Gemeinschaftsparzelle für die gemeinschaftlichen Anlagen) ist mit den Parzellen 96, 97, 3144-3154, 3184-3191 und 3222-3224 subjektiv-dinglich verknüpft worden (Art. 32 Abs. 1 Grundbuchverordnung [GBV]).

2.

Zu Gunsten der Parzelle 3143 (nachfolgend „Tiefgaragenparzelle 3143“ genannt) sind verschiedene Überbaurechte begründet worden. Es wird diesbezüglich auf die dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung zugrunde liegenden öffentlichen Urkunden der ersten Etappe (je mit Situationsplan betreffend Begründung von Überbaurechten) verwiesen. Die Tiefgaragenparzelle 3143 ist in 254 Mitigentumsanteile im Sinne von Art. 646 ff. ZGB aufgeteilt worden (wovon 236 Autoabstellplätze und 4 Kellerräume).

Werden weitere Etappen realisiert (vgl. Ziff. 1 hier vor), so sind zum Zwecke des Ausbaus der Tiefgarage zu Gunsten der Tiefgaragenparzelle 3143 weitere Überbaurechte zu begründen und es ist die Tiefgaragenparzelle 3143 in weitere Mitigentumsanteile aufzuteilen. Die Mitigentümer der Tiefgaragenparzelle 3143 verpflichten sich vorbezüglich Ziff. 3 hier nach zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Parzelle 2738 im Sinne eines echten Vertrages zu Gunsten eines Dritten unwiderruflich,

- die zu begründenden Miteigentumsanteile unentgeltlich an den Eigentümer der Parzelle 2738 abzutreten, sofern die Tiefgarage für das auf dieser Parzelle zu erstellende Gebäude erweitert wird;
- zu allen weiteren Rechtsgeschäften Hand zu bieten, deren Abschluss nötig ist, um den Ausbau der Tiefgarage realisieren zu können;
- sämtliche Immissionen zu dulden, welche beim Ausbau der Tiefgarage im Zusammenhang mit den hierfür nötigen Bauarbeiten entstehen, sofern diese das für solche Bauarbeiten übliche Mass nicht überschreiten;
- vorübergehende Beeinträchtigungen der Tiefgaragenparzelle 3143 durch bauliche Massnahmen zu dulden, sofern diese Massnahmen für den Ausbau der Tiefgarage unabdingbar sind und sich der Bauherr verpflichtet, den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

Die Begründung von weiteren Miteigentumsanteilen hat so zu erfolgen, dass sämtliche Miteigentümer von Anteilen, welche zur ausschliesslichen Benutzung eines Autoabstellplatzes berechtigen (unabhängig davon ob mit oder ohne Abstellraum), zu gleichen Teilen miteigentumsberechtigt sind. Werden weitere Anteile begründet, welche zur ausschliesslichen Benutzung eines Kellerraumes berechtigen, so hat die Grösse des Miteigentumsanteils der Grösse bereits bestehender Anteile zu entsprechen, welche zur ausschliesslichen Benutzung eines Kellerraumes berechtigen.

3.

Sämtliche Kosten des Ausbaus der Tiefgarage sind vom betreffenden Bauherrn zu tragen.

4.

Die Eigentümer der Miteigentumsanteile (nachfolgend Miteigentümer genannt) bilden im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen der Art. 646 ff. ZGB eine Miteigentümergeinschaft.

Soweit durch diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung keine abweichenden Regelungen getroffen werden, ist das Miteigentumsverhältnis den gesetzlichen Vorschriften der Art. 646 ff. ZGB unterstellt. Das Vorkaufsrecht der Miteigentümer ist in den öffentlichen Urkunden, welche dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung zugrunde liegen, aufgehoben und im Grundbuch vorgemerkt worden. Ein Teilungsanspruch der Miteigentümer besteht gemäss Art. 650 Abs. 1 ZGB nicht.

II. Ausschliessliche und gemeinschaftliche Benutzungsrechte

5.

Die Tiefgaragenparzelle 3143 ist in 255 Miteigentumsanteile aufgeteilt worden und umfasst 237 Autoabstellplätze, wovon 58 mit einem Kellerraum, und 4 separate Kellerräume.

193 Miteigentumsanteile berechtigen zur ausschliesslichen Benutzung eines Autoabstellplatzes. 58 Miteigentumsanteile berechtigen zur ausschliesslichen Benutzung eines Autoabstellplatzes und eines Kellerraumes. 4 Miteigentumsanteile berechtigen zur ausschliesslichen Benutzung eines Kellerraumes. Alle Miteigentumsanteile berechtigen zur gemeinschaftlichen Benutzung der übrigen Einrichtungen (= gemeinschaftliche Einrichtungen), an welchen keine ausschliesslichen Benutzungsrechte bestehen.

Die Lage der einzelnen Autoabstellplätze, welche mit den Nummern 1-58, 61-114, 116-138 und 139-240 bezeichnet worden sind, und der vier Kellerräume, welche mit den Nummern 59, 60/A, 60/B und 115 versehen sind, geht aus den vier beiliegenden Situationsplänen hervor (3 Pläne 1:300, 1 Plan 1:200), die einen integrierenden Bestandteil dieser Urkunde bilden. Die Flächen und Räume, an welchen ausschliessliche Benutzungsrechte bestehen, sind in den beiden Situationsplänen grün umrandet.

6.

Die Zuweisung der Autoabstellplätze und der Kellerräume zur ausschliesslichen Benutzung gemäss Ziff. 5 hievor wird wie folgt geregelt:

GB Nr.	Platz Nr.	Beschrieb	Miteigentumsquote
3547	1	Autoabstellplatz	1/255
3548	2	Autoabstellplatz	1/255
3549	3	Autoabstellplatz	1/255
3550	4	Autoabstellplatz	1/255
3551	5	Autoabstellplatz	1/255
3552	6	Autoabstellplatz	1/255
3553	7	Autoabstellplatz	1/255
3554	8	Autoabstellplatz	1/255
3555	9	Autoabstellplatz	1/255
3556	10	Autoabstellplatz	1/255
3557	11	Autoabstellplatz	1/255

GB Nr.	Platz Nr.	Beschrieb	Mittelgentumsquote
3558	12	Autoabstellplatz	1/255
3559	13	Autoabstellplatz	1/255
3560	14	Autoabstellplatz	1/255
3561	15	Autoabstellplatz	1/255
3562	16	Autoabstellplatz	1/255
3563	17	Autoabstellplatz	1/255
3564	18	Autoabstellplatz	1/255
3565	19	Autoabstellplatz	1/255
3566	20	Autoabstellplatz mit Kellerraum	1/255
3567	21	Autoabstellplatz mit Kellerraum	1/255
3568	22	Autoabstellplatz mit Kellerraum	1/255
3569	23	Autoabstellplatz	1/255
3570	24	Autoabstellplatz	1/255
3571	25	Autoabstellplatz	1/255
3572	26	Autoabstellplatz	1/255
3573	27	Autoabstellplatz	1/255
3574	28	Autoabstellplatz	1/255
3575	29	Autoabstellplatz	1/255
3576	30	Autoabstellplatz	1/255
3577	31	Autoabstellplatz	1/255
3578	32	Autoabstellplatz	1/255
3579	33	Autoabstellplatz	1/255
3580	34	Autoabstellplatz	1/255
3581	35	Autoabstellplatz	1/255
3582	36	Autoabstellplatz	1/255
3583	37	Autoabstellplatz	1/255
3584	38	Autoabstellplatz	1/255
3585	39	Autoabstellplatz	1/255
3586	40	Autoabstellplatz mit Kellerraum	1/255
3587	41	Autoabstellplatz mit Kellerraum	1/255
3588	42	Autoabstellplatz mit Kellerraum	1/255
3589	43	Autoabstellplatz mit Kellerraum	1/255
3590	44	Autoabstellplatz mit Kellerraum	1/255
3591	45	Autoabstellplatz mit Kellerraum	1/255
3592	46	Autoabstellplatz mit Kellerraum	1/255
3593	47	Autoabstellplatz	1/255
3594	48	Autoabstellplatz mit Kellerraum	1/255

GB Nr.	Platz Nr.	Beschrieb	Mittelgenomsquote
3595	49	Autoabstellplatz mit Kellerraum	1/255
3596	50	Autoabstellplatz mit Kellerraum	1/255
3597	51	Autoabstellplatz mit Kellerraum	1/255
3598	52	Autoabstellplatz mit Kellerraum	1/255
3599	53	Autoabstellplatz mit Kellerraum	1/255
3600	54	Autoabstellplatz	1/255
3601	55	Autoabstellplatz mit Kellerraum	1/255
3602	56	Autoabstellplatz mit Kellerraum	1/255
3603	57	Autoabstellplatz mit Kellerraum	1/255
3604	58	Autoabstellplatz mit Kellerraum	1/255
3605	59	Kellerraum	1/255
3606	60/A	Kellerraum ungeteilt in A,C,D,E,F	5/255 \neq 1/255
3842	60/B	Kellerraum	1/255
3745	61	Autoabstellplatz mit Kellerraum	1/255
3746	62	Autoabstellplatz mit Kellerraum	1/255
3747	63	Autoabstellplatz mit Kellerraum	1/255
3748	64	Autoabstellplatz mit Kellerraum	1/255
3749	65	Autoabstellplatz mit Kellerraum	1/255
3750	66	Autoabstellplatz mit Kellerraum	1/255
3751	67	Autoabstellplatz mit Kellerraum	1/255
3752	68	Autoabstellplatz mit Kellerraum	1/255
3753	69	Autoabstellplatz mit Kellerraum	1/255
3754	70	Autoabstellplatz mit Kellerraum	1/255
3755	71	Autoabstellplatz mit Kellerraum	1/255
3756	72	Autoabstellplatz mit Kellerraum	1/255
3757	73	Autoabstellplatz mit Kellerraum	1/255
3758	74	Autoabstellplatz mit Kellerraum	1/255
3759	75	Autoabstellplatz mit Kellerraum	1/255
3760	76	Autoabstellplatz mit Kellerraum	1/255
3761	77	Autoabstellplatz mit Kellerraum	1/255
3762	78	Autoabstellplatz mit Kellerraum	1/255
3763	79	Autoabstellplatz	1/255
3764	80	Autoabstellplatz	1/255
3765	81	Autoabstellplatz	1/255
3766	82	Autoabstellplatz	1/255
3767	83	Autoabstellplatz	1/255
3768	84	Autoabstellplatz	1/255

GB Nr.	Platz Nr.	Beschrieb	Miteigentumsquote
3769	85	Autoabstellplatz	1/255
3770	86	Autoabstellplatz	1/255
3771	87	Autoabstellplatz	1/255
3772	88	Autoabstellplatz	1/255
3773	89	Autoabstellplatz	1/255
3774	90	Autoabstellplatz	1/255
3775	91	Autoabstellplatz	1/255
3776	92	Autoabstellplatz	1/255
3777	93	Autoabstellplatz	1/255
3778	94	Autoabstellplatz	1/255
3779	95	Autoabstellplatz	1/255
3780	96	Autoabstellplatz	1/255
3781	97	Autoabstellplatz	1/255
3782	98	Autoabstellplatz	1/255
3783	99	Autoabstellplatz	1/255
3784	100	Autoabstellplatz	1/255
3785	101	Autoabstellplatz	1/255
3786	102	Autoabstellplatz	1/255
3787	103	Autoabstellplatz mit Kellerraum	1/255
3788	104	Autoabstellplatz mit Kellerraum	1/255
3789	105	Autoabstellplatz mit Kellerraum	1/255
3790	106	Autoabstellplatz	1/255
3791	107	Autoabstellplatz	1/255
3792	108	Autoabstellplatz	1/255
3793	109	Autoabstellplatz	1/255
3794	110	Autoabstellplatz	1/255
3795	111	Autoabstellplatz	1/255
3796	112	Autoabstellplatz	1/255
3797	113	Autoabstellplatz	1/255
3798	114	Autoabstellplatz	1/255
3799	³⁹⁴⁰ 115 ^{bis 3850}	Kellerraum, unbetont <i>q/mio Anhang</i>	11/255 <i>q/ 1/255</i>
3800	116	Autoabstellplatz	1/255
3801	117	Autoabstellplatz	1/255
3802	118	Autoabstellplatz	1/255
3803	119	Autoabstellplatz	1/255
3804	120	Autoabstellplatz	1/255
3805	121	Autoabstellplatz	1/255

GB Nr.	Platz Nr.	Beschrieb	Miteigentumsquote
3806	122	Autoabstellplatz	1/255
3807	123	Autoabstellplatz	1/255
3808	124	Autoabstellplatz	1/255
3809	125	Autoabstellplatz	1/255
3810	126	Autoabstellplatz	1/255
3811	127	Autoabstellplatz	1/255
3812	128	Autoabstellplatz	1/255
3813	129	Autoabstellplatz	1/255
3814	130	Autoabstellplatz	1/255
3815	131	Autoabstellplatz	1/255
3816	132	Autoabstellplatz	1/255
3817	133	Autoabstellplatz	1/255
3818	134	Autoabstellplatz	1/255
3819	135	Autoabstellplatz	1/255
3820	136	Autoabstellplatz	1/255
3821	137	Autoabstellplatz	1/255
3822	138	Autoabstellplatz	1/255
3143.001	139	Autoabstellplatz	1/255
3143.002	140	Autoabstellplatz	1/255
3143.003	141	Autoabstellplatz	1/255
3143.004	142	Autoabstellplatz	1/255
3143.005	143	Autoabstellplatz	1/255
3143.006	144	Autoabstellplatz	1/255
3143.007	145	Autoabstellplatz	1/255
3143.008	146	Autoabstellplatz	1/255
3143.009	147	Autoabstellplatz	1/255
3143.010	148	Autoabstellplatz	1/255
3143.011	149	Autoabstellplatz	1/255
3143.012	150	Autoabstellplatz	1/255
3143.013	151	Autoabstellplatz	1/255
3143.014	152	Autoabstellplatz	1/255
3143.015	153	Autoabstellplatz	1/255
3143.016	154	Autoabstellplatz	1/255
3143.017	155	Autoabstellplatz	1/255
3143.018	156	Autoabstellplatz	1/255
3143.019	157	Autoabstellplatz	1/255
3143.020	158	Autoabstellplatz	1/255

GB Nr.	Platz Nr.	Beschrieb	Miteigentumsquote
3143.021	159	Autoabstellplatz	1/255
3143.022	160	Autoabstellplatz	1/255
3143.023	161	Autoabstellplatz	1/255
3143.024	162	Autoabstellplatz	1/255
3143.025	163	Autoabstellplatz	1/255
3143.026	164	Autoabstellplatz	1/255
3143.027	165	Autoabstellplatz	1/255
3143.028	166	Autoabstellplatz	1/255
3143.029	167	Autoabstellplatz	1/255
3143.030	168	Autoabstellplatz	1/255
3143.031	169	Autoabstellplatz	1/255
3143.032	170	Autoabstellplatz	1/255
3143.033	171	Autoabstellplatz	1/255
3143.034	172	Autoabstellplatz	1/255
3143.035	173	Autoabstellplatz	1/255
3143.036	174	Autoabstellplatz	1/255
3143.037	175	Autoabstellplatz	1/255
3143.038	176	Autoabstellplatz	1/255
3143.039	177	Autoabstellplatz	1/255
3143.040	178	Autoabstellplatz mit Kellerraum	1/255
3143.041	179	Autoabstellplatz mit Kellerraum	1/255
3143.042	180	Autoabstellplatz mit Kellerraum	1/255
3143.043	181	Autoabstellplatz mit Kellerraum	1/255
3143.044	182	Autoabstellplatz mit Kellerraum	1/255
3143.045	183	Autoabstellplatz mit Kellerraum	1/255
3143.046	184	Autoabstellplatz mit Kellerraum	1/255
3143.047	185	Autoabstellplatz mit Kellerraum	1/255
3143.048	186	Autoabstellplatz mit Kellerraum	1/255
3143.049	187	Autoabstellplatz mit Kellerraum	1/255
3143.050	188	Autoabstellplatz mit Kellerraum	1/255
3143.051	189	Autoabstellplatz mit Kellerraum	1/255
3143.052	190	Autoabstellplatz mit Kellerraum	1/255
3143.053	191	Autoabstellplatz mit Kellerraum	1/255
3143.054	192	Autoabstellplatz mit Kellerraum	1/255
3143.055	193	Autoabstellplatz mit Kellerraum	1/255
3143.056	194	Autoabstellplatz mit Kellerraum	1/255
3143.057	195	Autoabstellplatz	1/255

GB Nr.	Platz Nr.	Beschrieb	Mittelgenutmsquote
3143.058	196	Autoabstellplatz	1/255
3143.059	197	Autoabstellplatz	1/255
3143.060	198	Autoabstellplatz	1/255
3143.061	199	Autoabstellplatz	1/255
3143.062	200	Autoabstellplatz	1/255
3143.063	201	Autoabstellplatz	1/255
3143.064	202	Autoabstellplatz	1/255
3143.065	203	Autoabstellplatz	1/255
3143.066	204	Autoabstellplatz	1/255
3143.067	205	Autoabstellplatz	1/255
3143.068	206	Autoabstellplatz	1/255
3143.069	207	Autoabstellplatz	1/255
3143.070	208	Autoabstellplatz	1/255
3143.071	209	Autoabstellplatz	1/255
3143.072	210	Autoabstellplatz	1/255
3143.073	211	Autoabstellplatz	1/255
3143.074	212	Autoabstellplatz	1/255
3143.075	213	Autoabstellplatz	1/255
3143.076	214	Autoabstellplatz	1/255
3143.077	215	Autoabstellplatz	1/255
3143.078	216	Autoabstellplatz	1/255
3143.079	217	Autoabstellplatz	1/255
3143.080	218	Autoabstellplatz	1/255
3143.081	219	Autoabstellplatz	1/255
3143.082	220	Autoabstellplatz	1/255
3143.083	221	Autoabstellplatz	1/255
3143.084	222	Autoabstellplatz	1/255
3143.085	223	Autoabstellplatz	1/255
3143.086	224	Autoabstellplatz	1/255
3143.087	225	Autoabstellplatz	1/255
3143.088	226	Autoabstellplatz	1/255
3143.089	227	Autoabstellplatz	1/255
3143.090	228	Autoabstellplatz	1/255
3143.091	229	Autoabstellplatz	1/255
3143.092	230	Autoabstellplatz	1/255
3143.093	231	Autoabstellplatz	1/255
3143.094	232	Autoabstellplatz	1/255

GB Nr.	Platz Nr.	Beschrieb	Miteigentumsquote
3143.095	233	Autoabstellplatz	1/255
3143.096	234	Autoabstellplatz	1/255
3143.097	235	Autoabstellplatz	1/255
3143.098	236	Autoabstellplatz	1/255
3143.099	237	Autoabstellplatz	1/255
3143.100	238	Autoabstellplatz	1/255
3143.101	239	Autoabstellplatz	1/255
3143.102	240	Autoabstellplatz	1/255

7.

Der Miteigentümer, dem der Kellerraum Nr. 60/A zur ausschliesslichen Benutzung zugewiesen ist, ist berechtigt, diesen Raum durch auf eigene Kosten durchzuführende bauliche Veränderungen in maximal 5 Kellerräume zu unterteilen, entsprechende Miteigentumsanteile zu bilden, an diesen Räumen ausschliessliche Benutzungsrechte zu begründen und diese Miteigentumsanteile dann zu veräussern. Ziff. 6 der Nutzungs- und Verwaltungsordnung ist diesfalls entsprechend anzupassen.

Der Miteigentümer, dem der Kellerraum Nr. 115 zur ausschliesslichen Benutzung zugewiesen ist, ist berechtigt, diesen Raum durch auf eigene Kosten durchzuführende bauliche Veränderungen in maximal 11 Kellerräume zu unterteilen, entsprechende Miteigentumsanteile zu bilden, an diesen Räumen ausschliessliche Benutzungsrechte zu begründen und diese Miteigentumsanteile dann zu veräussern, Ziff. 6 der Nutzungs- und Verwaltungsordnung ist diesfalls entsprechend anzupassen.

8.

Die ausschliesslichen Benutzungsrechte können dem berechtigten Miteigentümer gegen dessen Willen nicht entzogen werden.

9.

Jeder Miteigentümer hat für seinen Anteil die Rechte und Pflichten eines Eigentümers. Er kann seinen Miteigentumsanteil jederzeit veräussern, vermieten oder belasten, ohne der Zustimmung der übrigen Miteigentümer zu bedürfen.

10.

Die Fahrzeuge sind auf den Autoabstellplätzen so abzustellen, dass die anderen Benützer der Tiefgaragenparzelle 3143 in der Benützung ihrer Autoabstellplätze, in der Zu- und Wegfahrt und in der Zirkulation nicht behindert werden.

11.

Den Mitigentümern ist es untersagt:

- Brennstoffe, Öl oder andere feuergefährliche Stoffe in der Tiefgaragenparzelle 3143 zu lagern;
- die elektrischen Anlagen für andere Zwecke als für die Beleuchtung der Halle und das Reinigen der Fahrzeuge zu benützen;
- die Abstellplätze und Durchfahrtswege für gewerbliche Zwecke zu benützen;
- in den Kellerräumen eine gewerbliche Tätigkeit auszuüben; hingegen können diese auch als Bastel- oder Archivräume benutzt werden.

12.

Die Besucherparkplätze stehen den Besuchern der Überbauung Aarauerefeld, Suhr, zur Verfügung und dürfen von den Mitigentümern nur ausnahmsweise benutzt werden. Die Besucherparkplätze dürfen nicht dauernd belegt werden.

} neu

XII. Kosten für die Benutzung, den Unterhalt, die Erneuerung und die Verwaltung der Tiefgarage

13.

Sämtliche Verwaltungs- sowie Strom- und Wasserkosten werden von den Mitigentümern im Verhältnis ihrer Anteile getragen.

14.

Sämtliche Kosten, welche ausschliesslich die Räume Nr. 59, 60/A, 60/B und 115 betreffen (Kellerräume), werden von den Mitigentümern, denen an diesen Räumen ausschliessliche Benutzungsrechte eingeräumt worden sind, im Verhältnis ihrer Anteile getragen. Ziff. 12 hier vor bleibt vorbehalten.

} Sep. Strom-
Zähler

15.

Alle anderen Kosten (z.B. Reinigung der Tiefgarage) werden von den Mitigentümern, denen an einem Autoabstellplatz ein ausschliessliches Benutzungsrecht eingeräumt worden ist, im Verhältnis ihrer Anteile getragen.

16.

Sind an einem Mitigentumsanteil mehrere Personen eigentumsberechtigt, so haften sie für den auf ihren Anteil entfallenden Kostenanteil solidarisch.

17.

Zur Bestreitung der Erneuerungskosten kann ein Erneuerungsfonds gebildet werden. Dieser wird durch Geldbeiträge geüfnet, wobei der Zeitpunkt der Einzahlungspflicht und die Höhe der Beiträge durch Beschluss der Mitigentümerversammlung jährlich festgesetzt wird. Dem Mitigentümer steht kein Anspruch auf Rückerstattung seines Antelles am Erneuerungsfond zu.

Mitigentümer, denen an Raum Nr. 59, 60 oder 115 (Kelleräume) ausschliessliche Benutzungsrechte eingeräumt worden sind, haben keine Beiträge in den Erneuerungsfonds zu zahlen.

IV. Verwaltungsordnung

18.

In der Mitigentümerversammlung stehen jedem Mitigentümer so viele Stimmen zu, als ihm Mitigentumsanteile gehören.

19.

Für die gewöhnlichen Verwaltungshandlungen im Sinne von Art. 647a ZGB ist die Verwaltung zuständig.

Fehlt eine solche, so sind diese Verwaltungshandlungen von einer Versammlung der Mitigentümer zu beschliessen. Die Beschlussfassung erfolgt mit einfacher Mehrheit. Art. 647 Abs. 2 ZGB bleibt vorbehalten.

20.

Für die wichtigeren Verwaltungshandlungen und die baulichen Massnahmen gelten die gesetzlichen Bestimmungen gemäss Art. 647b ff. ZGB.

21.

Die Versammlung der Mitigentümer entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz oder dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung zu den gemeinsamen Angelegenheiten gehören.

Sie entscheidet insbesondere über:

- die Wahl und Abberufung eines allfälligen Verwalters, das Pflichtenheft und die Ausgabenkompetenz des Verwalters sowie dessen Ermächtigung über die Führung eines Prozesses;
- die Genehmigung der Jahresrechnung, des Voranschlages und die Verteilung der Kosten unter die Mitigentümer;
- die Festsetzung des Zeitpunktes und der Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds;
- den Erlass von weiteren Vorschriften für die gemeinschaftlichen Anlagen und die Abänderung von bestehenden Vorschriften;
- die Genehmigung von Verträgen, für die im Gesetz oder in dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung ein Genehmigungsvorbehalt vorgesehen ist;
- die Einberufung der ordentlichen Mitigentümersammlung (Zeitpunkt und Ort der Versammlung sowie Zeitpunkt der vorgängigen Zustellung der Jahresrechnung und des Voranschlages an die Mitigentümer);
- die Einberufung von ausserordentlichen Mitigentümersammlungen.

22.

Die Beschlüsse der Versammlung der Mitigentümer, die das Gesetz oder diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung verletzen, können von jedem Mitigentümer binnen Monatsfrist, nachdem er von ihnen Kenntnis erlangt hat, beim Richter angefochten werden.

23.

Beschlüsse können auch auf dem Zirkulationswege gefasst werden.

24.

Die Mitigentümerversammlung ist befugt, die Aufgaben gemäss Ziff. 14 einem Ausschuss zu übertragen. Diesfalls ist ein entsprechendes Reglement zu erstellen.

25.

Ein Mitigentümer kann sich durch eine schriftlich bevollmächtigte Drittperson, die nicht der Gemeinschaft anzugehören braucht, vertreten lassen.

V. Schlussbestimmungen

26.

Durch die Mitigentümerversammlung beschlossene Änderungen oder Ergänzungen dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung sind beim Grundbuchamt anzumelden.

27.

Die Mitigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstand am Orte der Tiefgaragenparzelle 3143, und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Ausland ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen. Sie erwählen dann Betreibungsdomizil am hiesigen Wohnsitz oder beim Domizil des Verwalters.

28.

Diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung kann vorbehältlich Abs. 2 nur mit Zustimmung aller Mitigentümer abgeändert oder aufgehoben werden.

Abänderungen dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung, welche wegen der Realisierung einer weiteren Etappe der Überbauung Aarauerfeld, Suhr, nötig werden (vgl. Ziff. 2 hier vor), können mit dem einfachen Mehr der abgegebenen Stimmen beschlossen werden.

29.

Diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung bildet Bestandteil der heute unterzeichneten öffentlichen Urkunde (Begründung von Mitigentum mit subjektiv-dinglicher Ver-

knüpfung) und wird dem Grundbuchamt Aarau mit dieser Urkunde zur Anmerkung angemeldet. Sie ersetzt die Nutzungs- und Verwaltungsordnung vom 16. August 2000.

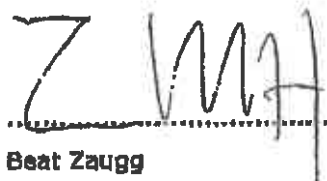
30.

Die Miteigentümer der Parzelle 3143 werden gemäss schriftlicher, in den jeweiligen Kaufverträgen erteilter Vollmacht vertreten durch die Bauhaus Generalunternehmung AG.

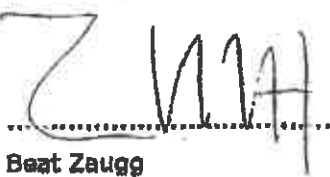
Aarau, 25. 6. 2003

Die Miteigentümer der Parzelle 3143:

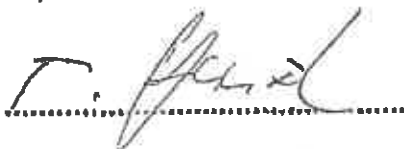
Bauhaus Generalunternehmung AG (für sich und als Bevollmächtigter):


.....
Beat Zaugg

Integralhaus AG (für sich und als Bevollmächtigter):


.....
Beat Zaugg

Der Notar:


.....