
**REGLEMENT ÜBER DIE NUTZUNG
DER GEMEINSAMEN ANLAGEN**

EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT SIEDLUNG THALMATT 2

REGLEMENT UEBER DIE NUTZUNG DER GE- ===== MEINSAMEN ANLAGEN ===== =====

Die "Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer der Liegenschaft Kirchlindach-Grundbuchblatt Nr. 1138" erlässt das vorliegende Reglement über die Nutzung der Gemeinsamen Anlagen, gestützt auf die Regelung von Gesetz (sachenrechtliche Ordnung des Zivilgesetzbuches) und Reglement (im Grundbuch angemerkttes Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft vom 21.11.1983) und in Ergänzung der Haus- und Verwaltungsordnung vom 16.9.1986:

1. ALLGEMEINE NUTZUNGSORDNUNG

1.1 Nutzungsrecht

1.1.1 Die zum kollektiven Gebrauch vorgesehenen Anlagen - ausgenommen Technikräume wie Heizung usw. - können im Rahmen der vorliegenden Ordnung genutzt werden.

1.2 Zutrittsrecht

1.2.1 Von den gemeinsamen Anlagen sind ständig zugänglich:

- a. Der Sportplatz mit Materialraum, unter Vorbehalt von Ziffer 2.1.1 hienach.
- b. Der Gemeinschaftsraum (Clubraum), eingeschränkt bei Reservationen gemäss Ziffer 1.4 hienach.
- c. Der Lärmkeller (Schutzraum Nr. 5), bei Bedarf und eingeschränkt bei Reservationen gemäss Ziffer 1.4 hienach.
- d. Die Waschküche.
- e. Der Saunaraum.
- f. Der Bastelraum.
- g. Der Holzraum.
- h. Der Weinkeller
- i. Der Containerraum

- 1.2.2 Der freie Zutritt und das Benützungsrecht zu den abschliessbaren gemeinsamen Anlagen und zum Sportplatz ist grundsätzlich beschränkt auf Eigentümer und Bewohner der Siedlung Thalmatt 2, wobei Einschränkungen bezüglich dem Mindestalter bestehen können, die in den jeweiligen "Speziellen Nutzungsordnungen" unter Ziffer 2 geregelt sind.
- 1.2.3 In Begleitung von gemäss Ziffer 1.2.2 berechtigten Personen haben auch Gäste Zutritt, wobei jedoch die ersten für die sachgemässe Benützung der Anlagen verantwortlich sind. Auch sind Gäste nur in dem Ausmass zugelassen, als sich dadurch die Siedlungsbewohner nicht benachteiligt fühlen müssen.
- 1.2.4 Drittpersonen, d.h. Auswärtige oder nur im Bereich der Siedlung Tätige, haben grundsätzlich allein kein Zutrittsrecht. Das Komitee kann Ausnahmen gestatten, wobei diese in der Regel schriftlich vereinbart werden müssen (Verantwortlichkeiten und allfällige finanzielle Auswirkungen).
- 1.2.5 Die Verantwortung für die Handlungen von Kindern und Jugendlichen tragen in jedem Fall die gesetzlichen Vertreter.
- 1.2.6 Das Komitee oder auch die Sache betreuende Funktionäre sind ermächtigt, den folgenden Personen das Zutrittsrecht zum Sportplatz und zu den abschliessbaren gemeinsamen Anlagen zu verweigern oder diese auch daraus wegzuweisen:
- a. Die gemäss den Ziffern 1.2.2 bis 1.2.4 nicht Zutrittsberechtigten.
 - b. Alle Verursacher von Schäden, Unfug und störendem Lärm, wobei jedoch die Haftung der Weggewiesenen für allfällige Folgen aus ihrem Tun bestehen bleibt.
 - c. Normalerweise Zutrittsberechtigte, die sich trotz erfolgter Mahnung wissentlich wiederholt nicht an die Bestimmungen des Reglements und/oder der vorliegenden Haus- und Verwaltungsordnung gehalten haben. Solche Verfügungen können durch die Betroffenen zum Entscheid an die Eigentümerversammlung weitergezogen werden.

1.3 Nutzungspflichten

- 1.3.1 Die Benützer der gemeinsamen Anlagen sind verpflichtet, eine sachgemässe Behandlung und eine angemessene Sorgfalt anzuwenden sowie nach Gebrauch sämtliche benützten Räume, Einrichtungen, Geräte und Materialien in einem einwandfreien Zustand zu hinterlassen.

- 1.3.2 Die Beseitigung ausserordentlicher Verunreinigungen, unbewilligter Veränderungen und die Behebung allfälliger, auf unbeabsichtigte oder auch mutwillige Art entstandener Schäden obliegt dem Verursacher oder dessen gesetzlichen Vertreter.
- 1.3.3 Die Benützer haften auch für Schäden, die aus Unkenntnis der entsprechenden Betriebsvorschriften entstanden sind.
- 1.3.4 Falls eine gemeinsame Anlage nach Gebrauch in einem ungeordneten, beschädigten oder verunreinigten Zustand angetroffen wird, soll unverzüglich Mitteilung erfolgen:
 - a. In erster Instanz an diejenige Person, die den ungenügenden Zustand verursacht hat.
 - b. In zweiter Instanz an die mit der Betreuung der Anlage beauftragte Person.
 - c. In dritter Instanz an ein Mitglied des Komitees oder an das Sekretariat.
- 1.3.5 Weitere und objektbezogene Nutzungsvorschriften sind in den jeweiligen "Speziellen Nutzungsordnungen" unter Ziffer 2 enthalten.

1.4 Reservationen

- 1.4.1 Das Komitee kann eine zeitlich beschränkte Sondernutzung gemeinsamer Anlagen, wie z.B.
 - den Gemeinschaftsraum,
 - die Schutzräume (Lärmkeller),
 - den Sportplatz,in Form von Reservationen an einzelne oder mehrere Eigentümer und Bewohner oder auf ein schriftliches Gesuch hin auch an Dritte gestatten.
- 1.4.2 Reservationen bis zu einer Dauer von längstens 36 Stunden sind mindestens eine Woche vor Beginn des Anlasses mit dem Komitee zu vereinbaren oder gemäss dessen Weisungen im Bereich der Siedlung bekanntzugeben bzw. öffentlich aufzulegen.
- 1.4.3 Reservationen für Kurse, Tagungen, Seminarien usw., die länger als 36 Stunden dauern sollen, sind mindestens vier Wochen vor Beginn des Anlasses mit dem Komitee oder mit der zuständigen Stelle zu vereinbaren und anschliessend mit einem Rundschreiben an alle Bewohner der Siedlung bekanntzugeben. Diese können allfällige Einsprachen gegen solche Vorhaben innerhalb der folgenden Woche mit einer schriftlichen Begründung an das Komitee richten, das erst anschliessend über eine definitive Reservation entscheiden kann.

1.4.4 In den Reservationsbegehren sind anzugeben:

- a. Die zur Sondernutzung gewünschte Anlage, oder auch Anlagenteile.
- b. Die reservierende und für den geordneten Ablauf des Anlasses verantwortliche Person oder Institution.
- c. Der Reservierungs- und der Anlasstermin mit der vermutlichen Benützungsdauer.
- d. Die Art des Anlasses.
- e. Ein allfälliger Bedarf an Geräten, Material und Konsumgütern (Getränken und Esswaren) bzw. der Vermerk, falls solche Sachen durch die Reservierenden selbst anderweitig beschafft werden (siehe Ziffer 1.4.9).

Unvollständig oder falsch ausgefüllte Reservationsbegehren sind ungültig.

1.4.5 Das Komitee kann eine Reservation einschränken, auch als ungültig erklären oder sonstige Bedingungen stellen.

Das Komitee entscheidet auch bei Terminkollisionen sowie über allfällige Ausnahmen.

1.4.6 Das Reservationsbegehren einer Person oder Institution ist ungültig, wenn sich diese mit ihren finanziellen Verpflichtungen gegenüber der Siedlungsgemeinschaft im Rückstand befindet (Fälligkeitsdatum oder Zahlungsfrist 30 Tage nach dem Rechnungsdatum).

1.4.7 Für Reservationen, die gleichzeitig keine oder nur eine erheblich reduzierte Nutzung der betreffenden Anlage durch die übrigen Siedlungsbewohner zulassen, hat das Komitee einen angemessenen Betrag zu erheben, dessen Größenordnung und Abstufungen in einem Tarif zu regeln und bekanntzugeben sind.

Diese Reservationsgebühren fließen - nach Abzug allfälliger Spesen für Reinigung usw. - in den Reparatur- und Erneuerungsfonds der Anlage.

1.4.8 Gebührenfrei sind Reservationen für Veranstaltungen:

- a. Die für alle Eigentümer und/oder Bewohner der Siedlung vorgesehen sind, nach einer offiziell erfolgten Einladung (z.B. Eigentümersammlung).
- b. Die vom Komitee als solche bezeichnet worden sind oder in dessen Auftrag stattfinden (Sitzungen).
- c. Die gleichzeitig eine weitere Nutzung der betreffenden Anlage durch die übrigen Siedlungsbewohner zulassen, indem sie von dieser nicht mehr als einen Viertel des verfügbaren Raumangebotes beanspruchen und auch allfällige weitere Benutzer nicht stören (Lärm, Musik usw.).

- 1.4.9 Auf Reservationsgebühren kann das Komitee abgestufte Rabatte gewähren, falls aus dem Anlass anderweitig erhebliche Mittel zugunsten der Gemeinschaft fließen, wie z.B. beim Erlös aus Konsumationen im Gemeinschaftsraum.

2. SPEZIELLE NUTZUNGSORDNUNGEN

2.1 Sportplatz

- 2.1.1 Der Sportplatz kann benützt werden
- von Montag bis Freitag ab 07.00 Uhr,
- am Samstag und Sonntag ab 09.00 Uhr
und täglich bis abends zum Einbruch der Dunkelheit, jedoch spätestens bis 22.00 Uhr.
- 2.1.2 Das Zutrittsrecht ist unter Ziffer 1.2 geregelt.
- 2.1.3 Vereinbarungen über die Aufteilung und Zuordnung der Benützungzeiten können durch die Benützer selbst erfolgen. Bei Uneinigkeit zwischen Benützergruppen entscheidet das Komitee, das auch einen allgemein gültigen Benützungsplan aufstellen kann.
- 2.1.4 Falls mehrere Gruppen gleichzeitig die Anlage benützen möchten, beschränkt sich die Reservationszeit für eine auf längstens zwei aufeinanderfolgende Stunden; Kinder, Jugendliche und Erwachsene sind dabei gleichgestellt.
- 2.1.5 Bei der Sportplatzbenützung ist zu beachten:
- a. Die Netze für Tennis-, Volleyball- und Badmintonspiel müssen nach jedem Gebrauch im Materialraum versorgt werden.
 - b. Die Fussballtore mit den entsprechenden Netzen und die Basketballkörbe können draussen belassen werden, denn die Betreuer des Sportplatzes versorgen diese anfangs Winter und montieren sie im Frühjahr wieder.
 - c. Der Materialraum muss immer abgeschlossen werden.
 - d. Auf dem ganzen Sportplatzareal herrscht Rauchverbot.
- Brennende Stummel können Löcher in den Belag brennen.
 - e. Um Beschädigungen zu vermeiden, darf der rote Belag (Allwetter Sportbelag, "Rubtan", Firma Walo Bertschinger)
- nicht mit Stachelschuhen oder Schuhen mit spitzen Absätzen begangen,
- nicht mit Velos, Rollschuhen, Rollbrettern und ähnlichem befahren
und
- nicht zum Hockeyspiel benützt werden.

2.2 Gemeinschaftsraum und Lärmkeller

- 2.2.1 Der Gemeinschaftsraum (Clubraum) und der Lärmkeller (Schutzraum Nr. 5) soll allen Bewohnern der Siedlung Thalmatt 2, Jung und Alt, dienen:
- a. Zur Pflege guter Nachbarschaft und zur Geselligkeit.
 - b. Zur Durchführung von Versammlungen, Sitzungen und kulturellen Anlässen.
 - c. Zur Ergänzung der eigenen Wohnung für private Einladungen und Familienanlässe.
- 2.2.2 Der Gemeinschaftsraum ist ständig zugänglich, ausgenommen bei ordnungsgemässen Reservationen gemäss Ziffer 1.4.
- Der Lärmkeller kann nur auf Ersuchen hin benützt werden; der Schlüssel dazu ist leihweise und gegen Quit- tung beim Sekretariat erhältlich.
- 2.2.3 Das Zutrittsrecht ist unter Ziffer 1.2 geregelt; zu- sätzlich gilt:
- a. Kinder haben - bis zur Beendigung ihrer Schul- pflicht - nur in Begleitung von Erwachsenen oder nach spezieller Erlaubnis und Weisung des Komitees Zutritt. Eine Ausnahme gilt für das Abholen von Kon- sumationen, sofern die Kinder über eine ausdrückliche Erlaubnis der Eltern wie z.B. den Konsumations- beleg verfügen.
 - b. Nicht mehr schulpflichtige Jugendliche im Alter von 15 bis 18 Jahren haben nur bis 24.00 Uhr Zutritt, ausgenommen bei Reservationen gemäss Ziffer 1.4 und in Begleitung Erwachsener.
- 2.2.4 Getränke usw. stehen im Gemeinschaftsraum zur Verfö- gung. Konsumationen und u.U. zerbrochenes Geschirr sind gut leserlich und vollständig in die aufliegenden For- mulare oder Bücher einzutragen (Konsumationsbeleg).
- 2.2.5 Bei der Benützung des Gemeinschaftsraumes ist auf die Anwohner Rücksicht zu nehmen. Lärm- und Musikimmissio- nen sind gemäss den Weisungen in der Haus- und Verwal- tungsordnung, Ziffer 4.4, zu vermeiden; auch ist zu be- achten:
- a. Im Gemeinschaftsraum ist eine Musikanlage instal- liert, die nach Gebrauchsanweisung benützt werden kann. Das Verwenden von eigenen Geräten, im besonde- ren von Verstärkeranlagen, ist nicht gestattet, weil solche die Nachbarschaft stören können.

- b. Die Betonsäulen im Gemeinschaftsraum leiten Schall; darum nicht daran klopfen (Musiktakt mit Füßen) oder in ihrer Nähe Tische und Stühle rutschen.
- c. Auf dem Dorfplatz hat in der Regel ab 22.00 Uhr Nachtruhe zu herrschen; darum gegebenenfalls ins Innere gehen sowie Fenster und Türen schliessen, damit keine Geräusche mehr ins Freie dringen. Auch Spätheimkehrer haben die Nachtruhe zu respektieren.

Im Lärmkeller bestehen hinsichtlich Geräuschen und Musik keine Beschränkungen; ausgenommen, dass diese nicht ins Freie dringen dürfen.

2.2.6 Zu den geltenden Verpflichtungen gemäss Ziffer 1.3 ist während der Benützung zu beachten, im besonderen auch beim Verlassen des Gemeinschaftsraumes und nach Gebrauch der Sachen:

- a. Das Mobiliar ist mit Sorgfalt zu behandeln; deshalb die Stühle und Tische
 - nicht auf Tische stellen (Kratzer),
 - nicht besteigen und auch nicht als Unterlage für die Füsse benützen.
- b. Das Geschirr, die Gläser, Bestecke und Aschenbecher sind gut zu reinigen, zu kontrollieren und am richtigen Ort geordnet zu versorgen (Aschenbecher nicht ins Cheminée entleeren). Zerbrochenes Geschirr ist zu melden.
- c. Die Tische sind zu reinigen und die Möblierungsordnung nach dem im Gemeinschaftsraum angeschlagenen Plan zu erstellen.
- d. Die Böden sind sauber zu hinterlassen; d.h. diese wenn nötig wischen oder auch nass aufziehen, im besonderen nach Anlässen mit Reservation.
- e. Sämtliche allfällig selbst mitgebrachten Materialien wie z.B. leere Flaschen, Schachteln usw. sind zu entfernen.
- f. Die Küche ist aufzuräumen, gegebenenfalls der Geschirrspüler zu entleeren und beides sauber zu hinterlassen.
- g. Im Cheminée ist die Asche zu entfernen (Brandgefahr mit Glut im Kehrachtsack), anschliessend ist es und auch der Grillrost gut zu reinigen und die Abzugklappen zu schliessen.
- h. Die WC's sind sauber zu hinterlassen.
- i. Die Kehrachtsäcke sind - wenn voll oder Küchenabfälle enthaltend - zu entfernen und durch neue zu ersetzen.

k. Die elektrischen Installationen wie z.B. das Licht, die Musikanlage, die Ventilatoren, die Küchenapparate mit Ausnahme des Kühlschranks usw. sind ausser Betrieb zu setzen.

1. Sämtliche Türen sind zu schliessen, ausgenommen diejenigen zu den WC's.

2.2.7 Im Rahmen der gesamten Siedlungs-Buchhaltung wird der Gemeinschaftsraum und der Lärmkeller als Nebenbetrieb mit einem eigenen Reparatur- und Erneuerungsfonds geführt.

2.3 Waschküche

2.3.1 Die kollektive Waschanlage steht allen Bewohnern der Siedlung Thal matt 2 zur Verfügung.

Wer die Waschanlage erstmals benützen will, hat sich vorher bei der für die Anlage verantwortlichen Person eingehend über deren Betrieb zu erkundigen.

2.3.2 Die Waschküche ist ständig zugänglich und kann mit jedem Haus-/Wohnungsschlüssel der Siedlung Thal matt 2 geöffnet und geschlossen werden.

2.3.3 Das Zutrittsrecht ist unter Ziffer 1.2 geregelt; zudem dürfen sich Kinder nur in Begleitung Erwachsener in der Waschküche aufhalten.

2.3.4 Die Maschinen in der Waschküche können gebraucht werden

- ab Montag bis Freitag je täglich von 07.00 bis 22.00 Uhr,
- am Samstag von 08.00 bis 22.00 Uhr,
- am Sonntag und an allgemeinen Feiertagen von 10.00 bis 20.00 Uhr.

Nach diesen Zeiten dürfen die Maschinen nicht mehr in Betrieb sein, um den Anwohnern ungestörte Ruhezeiten zu gewährleisten.

2.3.5 Auf Zusehen hin wird vorläufig kein Waschplan aufgestellt.

Alle diejenigen Personen, die mit dem Waschen beginnen, haben sich unmittelbar vorher in die aufliegende oder angeschlagene Liste gut leserlich einzuschreiben und die voraussichtliche Dauer der Belegung anzugeben. Dadurch wird eine allfällig erforderliche Verbindung zwischen den verschiedenen Benützern und auch eine sachdienliche Kontrolle ermöglicht.

Reservationen durch Eintragen zum voraus, im Hinblick auf eine erst später einsetzende Belegung der Maschinen, sind ungültig.

Die in der Liste eingetragene Person ist während der angegebenen Dauer für die benützten Teile der Waschanlage verantwortlich.

- 2.3.6 Das Komitee kann jederzeit - bei Bedarf und in Zusammenarbeit mit den Interessenten - einen für alle verbindlichen Turnusplan über die zeitliche Benützung der Waschanlage aufstellen.

Die so reservierten Waschgeräte dürfen nicht ohne ausdrückliche Zustimmung der gemäss Plan berechtigten Person benützt werden.

Während den Waschzeiten ist die im Plan eingetragene Person oder Familie für die ihr zugewiesenen Geräte verantwortlich; dies gilt grundsätzlich auch dann, wenn sie diese anderen zur Benützung überlassen hat.

Werden die Apparaturen ohne Wissen der im Plan eingetragenen Person oder Familie von jemand anderem benützt, ist der Benützer verantwortlich.

- 2.3.7 Beim Waschen mit der kollektiven Anlage gelten die Nutzungspflichten gemäss Ziffer 1.3 und zusätzlich auch:

- a. Die im Waschraum angeschlagenen Gebrauchsanweisungen zu den Apparaten resp. die Wasch- und Tröckneanleitungen sind genau zu befolgen.
- b. Nach abgeschlossenem Waschvorgang sind die Maschinen gründlich zu reinigen und der Waschraum gesamthaft in einem sauberen und geordneten Zustand zu hinterlassen.
- c. Der Waschraum ist beim Verlassen stets abzuschliessen.
- d. Wenn eine Panne passiert oder wer einen Schaden oder Mangel an der Waschanlage feststellt, hat gemäss Ziffer 1.3.4 zu handeln bzw. unverzüglich der die Waschanlage betreuenden Person Meldung zu erstatten.
- e. Für Unfälle und Schäden, die aus Nichtbeachtung dieser Vorschriften entstanden sind, haftet die verursachende Person. Lässt sich diese nicht ermitteln, erfolgt die Belastung allfälliger Wiederherstellungskosten tarifgestaltend der Waschküchen-Betriebsrechnung. Ueber Ausnahmen beschliesst das Komitee.
- f. Im Waschraum ist das Rauchen zu unterlassen, um nachwirkende und unangebrachte Gerüche an der frischen Wäsche zu vermeiden.

- 2.3.8 Um eine möglichst gerechte Kostenverteilung zu erzielen, werden die kollektiven Waschapparate über Münzautomaten betrieben.

Den Tarif, mit der entsprechenden Einstellung der Münzautomaten, legt das Komitee kostendeckend, aber ohne die Erzielung von Gewinn fest; enthalten sind die Aufwendungen für

- die Energie,
- den Unterhalt,
- die ordentlichen Reparaturen,
- die ausserordentlichen Reparaturen, falls der Verursacher des Schadens nicht ermittelt werden kann,
- die Amortisationen, als Einlage in den Reparatur- und Erneuerungsfonds.

2.4 Saunaraum

2.4.1 Im sog. "Saunaraum" fehlt gegenwärtig noch die entsprechende Ausstattung. Bis die Eigentümerversammlung seine definitive Zweckbestimmung festsetzt und unter der Voraussetzung eines geordneten Betriebs, steht er in erster Linie Kindern und Jugendlichen aus der Siedlung als Aufenthaltsraum zur Verfügung.

2.4.2 Das Zutrittsrecht ist unter Ziffer 1.2 geregelt; zudem gelten auch die Nutzungspflichten gemäss Ziffer 1.3.

Während der Dauer dieser Nutzung sind die benützenden Jugendlichen verpflichtet, in diesem Raum für eine angemessene Ordnung zu sorgen und störenden Lärm zu vermeiden.

2.4.3 Der jetzige bauliche Zustand des Saunaraumes darf vorläufig nicht verändert werden. Mögliche Einbauten und Ausgestaltungen provisorischer Art sind mit Zustimmung des Komitees erlaubt, dürfen jedoch die bestehenden technischen Gegebenheiten nicht beeinträchtigen und müssen jederzeit ohne grossen Aufwand wieder entfernt werden können. Von Seiten der Eigentümergemeinschaft bestehen für diese Provisorien keine finanziellen Verpflichtungen.

2.5 Bastelraum

2.5.1 Der Bastelraum dient als Arbeits-, Aufenthalts- und Spielraum für die Bewohner der Siedlung, vorwiegend zur handwerklichen Betätigung.

2.5.2 Das Zutrittsrecht ist unter Ziffer 1.2 geregelt; zudem gelten auch die Nutzungspflichten gemäss Ziffer 1.3.

2.5.3 Gegenstände dürfen im Bastelraum nur während ihrer Behandlungszeit und längstens während einem Monat andauernd gelagert werden. Während dieser Zeit dürfen sie keine andern Benutzer stören, ansonst können diese vom Besitzer deren andernortige Lagerung verlangen. Alle deponierten Gegenstände sind darum mit dem Namen des Besitzers anzuschreiben.

2.5.4 Der Bastelraum ist beim Verlassen stets abzuschliessen.

2.6 Holzraum

- 2.6.1 Im Holzraum stehen den Wohneinheiten mit eigenem Cheminée bezeichnete Holzlagerplätze zur Verfügung.
- 2.6.2 Das Zutrittsrecht ist unter Ziffer 1.2 geregelt; zudem gelten auch die Nutzungspflichten gemäss Ziffer 1.3 und was folgt:
- a. Die Durchgänge zwischen den Holzlagerplätzen, eingeschlossen auch der Zugang zum Holzraum, sind stets freizuhalten; sie dürfen nicht als zusätzlicher Lagerplatz benützt werden.
 - b. Nach erfolgtem Holzspalten ist die Umgebung des Spaltstockes zu säubern.
 - c. Der Holzraum ist beim Verlassen stets abzuschliessen und das Licht zu löschen.

Also beschlossen durch die Mitgliederversammlung vom 16. September 1986 der

Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer
der Liegenschaft
Kirchlindach-Grundbuchblatt Nr. 1138

Der Präsident:



Der Sekretär:



