

NUTZUNGS- UND VERWALTUNGSORDNUNG

(Diese Nutzungs- + Verwaltungsord. ist ins Grundbuch
eingetragen!)

für die Gemeinschaft der Miteigentümer der Gesamtüberbauung

**"Wohnpark "Reinacherhof"
4153 Reinach "**

Grundbuch

Reinach Parzellen Nr. 778 + 9287

25. 11. 1998

Inhaltsverzeichnis

A. Umfang und Zweck dieser Ordnung	
1. Umfang	Seite 4
2. Zweck	5
B. Aufteilung des Eigentums	
3. Aufteilung	5
C. Benutzung der Gemeinschaftsanlagen	
4. Allgemein	5
5. Ausschliessliche Benutzungsrechte an den Autoeinstell- plätzen in der Tiefgarage	6
6. Velounterstände und Briefkästen	9
7. Vertrag betreffend Ueberbauung "Im Reinacherhof" in Reinach	10
8. Haftung der Miteigentümer	10
D. Gemeinschaftliche Kosten	
9. Begriff der gemeinschaftlichen Kosten	10
10. Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten nach Miteigentumsquoten	11
11. Spezieller Schlüssel für die Verteilung der Heizkosten	11
12. Erneuerungsfonds	11
13. Einzug der Finanzierungsbeiträge	12
14. Abrechnung	12
E. Unterhalt und Erneuerung der Gemeinschaftsanlagen	
15. Notwendige und dringliche Unterhalts und Instandstellungsarbeiten	12
16. Versicherung der Gemeinschaftsanlagen	13

F. Verwaltung

17. Träger der Verwaltung	Seite 13
18. Zuständigkeit	13
19. Einberufung und Leitung der Versammlung	14
20. Beschlussfähigkeit	14
21. Ausübung des Stimmrechtes	14
22. Stimmrecht bei Nutzniessung	15
23. Beschlussfassung	15
24. Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung	15
25. Verwalter / Wahl und Abberufung	15
26. Aufgaben und Befugnisse im allgemeinen	15
27. Vertretung der Gemeinschaft	16

G. Aenderungen im Bestand der Miteigentümer

28. Pflichten des Verkäufers	16
29. Rechtsstellung des Erwerbers	16

H. Verschiedenes

→ 30. Vereinbarung mit Nachbarn	16
31. Anmerkung der Nutzungs- und Verwaltungsordnung	17
32. Gerichtsstand und Domizilklausel	17
33. Verweisung auf gesetzliche Bestimmungen	17

A. UMFANG UND ZWECK DIESER ORDNUNG

1. Umfang

Die Gesamtüberbauung Wohnpark "Reinacherhof" in 4153 Reinach; umfassend die Liegenschaften Reinach Parzellen Nrn. 9264 - 9286 und 9288 - 9356, verfügen über zwei gemeinschaftliche Grundstücke (Parzellen Nr. 778 + 9287), welche u.a. - teils auch als Dienstbarkeitsrechte - folgende Anlagen und Einrichtungen umfassen:

- a) Tiefgarage mit 94 zur ausschliesslichen Benutzung zugeteilten Einstellplätzen;**
- b) 17 Besucherparkplätze in der Tiefgarage,
12 Besucherparkplätze im Freien;**
- c) 4 Schutzräume in der Tiefgarage;**
- d) Velounterstände im Freien;**
- e) gemeinsame Spielplatz- und Freizeitanlagen;**
- f) Abstellplätze für Kehricht-Container;**
- g) Fuss- und beschränkt befahrbare Erschliessungswege (für Zubringerverkehr wie Krankentransporte, Möbeltransporte, Anlieferungen, öffentliche Dienste, usw.);**
- h) Lärmschutzwände.**

Gemeinschaftlich sind ferner weitere Anlagen und Einrichtungen, welche sich nicht auf der Gemeinschaftsparzelle, sondern auf einzelnen Hauptliegenschaften befinden, deren Fortbestand und Unterhalt jedoch im Interesse der Gesamtüberbauung liegt. Hierbei handelt es sich insbesondere um

- **Briefkastenanlagen und Verteilkästen Elektro/TV;**
- **Aussenbeleuchtungen (Bodenleuchten, Kandelaber);**
- **der Gesamtüberbauung dienende Bepflanzungen (Bäume, Sträucher und Hecken).**

Diese Anlagen und Einrichtungen werden dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung unterstellt.

2. Zweck

Zweck dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung ist die Regelung der Benutzung, des Unterhaltes sowie der Verwaltung der unter Art. 1 genannten Gemeinschaftsanlagen sowie aller übrigen im Interesse aller oder mehrerer Miteigentümer stehenden Einrichtungen und Anlagen auf der Gemeinschaftsparzelle sowie auf den einzelnen Hauptliegenschaften.

Die einzelnen Anlagen und Einrichtungen sind in den Plänen

- Umgebungsgestaltung MST 1 : 200;
- Unterniveaugarage Nord- und Südteil MST 1 : 100;

eingezeichnet. Sie dienen nach Massgabe dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung allen Miteigentümern zur gemeinsamen Benutzung. Die Aufhebung des Miteigentums ist durch diese Zweckbestimmung ausgeschlossen.

B. AUFTEILUNG DES EIGENTUMS

3. Aufteilung

Das gemeinschaftliche Grundstück ist in 92 gleiche Miteigentumsanteile aufgeteilt. Jeder Eigentümer der Liegenschaften Parzellen Nrn. 9264 - 9286 und 9288 - 9356 {Hauptliegenschaften} ist mit 1/92 am gemeinschaftlichen Grundstück beteiligt, ungeachtet welche Benutzungsrechte ihm an dieser Parzelle zustehen. Die einzelnen Miteigentumsanteile tragen das rechtliche Schicksal der zugeordneten Hauptliegenschaften (bezüglich Veräusserung, Verpfändung, usw.).

C. BENUTZUNG DER GEMEINSCHAFTSANLAGEN

4. Allgemein

Die Nutzung der gemeinschaftlichen Anlagen, steht - sofern daran nicht ausschliessliche Benutzungsrechte zugunsten einzelner Miteigentümer vereinbart sind (vgl. Art. 5 nachfolgend) - jedem Beteiligten zu, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes anderen und den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.

Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, die auf seinem Grundstück vorhandenen Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftlichen Einrichtungen (vgl. Art. 1 vorne) zu dulden. Massgebend für den Standort der genannten Anlagen und Einrichtungen ist der Plan "Umgebungsgestaltung MST 1 : 200".

5. Ausschliessliche Benutzungsrechte an den Autoeinstellplätzen in der Tiefgarage

Bezeichnung des Einstellplatzes	Berechtigte Liegenschaft	Nachtrag
Einstellplatz Nr. 1	Parzelle Nr.	
Einstellplatz Nr. 2	Parzelle Nr.	
Einstellplatz Nr. 3	Parzelle Nr.	
Einstellplatz Nr. 4	Parzelle Nr.	
Einstellplatz Nr. 5	Parzelle Nr.	
Einstellplatz Nr. 6	Parzelle Nr.	
Einstellplatz Nr. 7	Parzelle Nr.	
Einstellplatz Nr. 8	Parzelle Nr.	
Einstellplatz Nr. 9	Parzelle Nr.	
Einstellplatz Nr. 10	Parzelle Nr.	
Einstellplatz Nr. 11	Parzelle Nr.	
Einstellplatz Nr. 12	Parzelle Nr.	
Einstellplatz Nr. 13	Parzelle Nr.	
Einstellplatz Nr. 14	Parzelle Nr.	
Einstellplatz Nr. 15	Parzelle Nr.	
Einstellplatz Nr. 16	Parzelle Nr.	
Einstellplatz Nr. 17	Parzelle Nr.	
Einstellplatz Nr. 18	Parzelle Nr.	
Einstellplatz Nr. 19	Parzelle Nr.	
Einstellplatz Nr. 20	Parzelle Nr.	
Einstellplatz Nr. 21	Parzelle Nr.	
Einstellplatz Nr. 22	Parzelle Nr.	
Einstellplatz Nr. 23	Parzelle Nr.	
Einstellplatz Nr. 24	Parzelle Nr.	
Einstellplatz Nr. 25	Parzelle Nr.	

Einstellplatz Nr. 26	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 27	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 28	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 29	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 30	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 31	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 32	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 33	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 34	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 35	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 36	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 37	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 38	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 39	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 40	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 41	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 42	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 43	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 44	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 45	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 46	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 47	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 48	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 49	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 50	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 51	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 52	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 53	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 54	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 55	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 56	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 57	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 58	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 59	Parzelle Nr.

Einstellplatz Nr. 60	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 61	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 62	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 63	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 64	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 65	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 66	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 67	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 68	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 69	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 70	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 71	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 72	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 73	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 74	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 75	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 76	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 77	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 78	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 79	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 80	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 81	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 82	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 83	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 84	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 85	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 86	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 87	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 88	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 89	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 90	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 91	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 92	Parzelle Nr.
Einstellplatz Nr. 93	Parzelle Nr.

Einstellplatz Nr. 94 Parzelle Nr.

Die erstmalige Zuweisung der Benutzungsrechte an den vorstehenden Autoeinstellplätzen erfolgt durch Hans Jakob Portmann-Kohler (Begründer des Miteigentums) .Sie hat in notariellem oder privatschriftlichem Verträge zu erfolgen. Bis zu dieser erstmaligen Zuteilung der Benutzungsrechte verbleiben die Einstellplätze bei Hans Jakob Portmann-Kohler.

Die Zuweisung dieser Benutzungsrechte ist durch die Beteiligten (Hans Jakob Portmann-Kohler und dem jeweiligen Eigentümer des berechtigten Miteigentumsanteils) der Bezirksschreiberei Arlesheim (Grundbuchamt) anzuzeigen und diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung ist entsprechend ergänzen zu lassen. Eine Mitwirkung der übrigen Miteigentümer hat nicht zu erfolgen. Eine Beschlussfassung gemäss Art. 22 dieser Ordnung entfällt für diese Aenderungen, d.h. die Zustimmung der übrigen Miteigentümer ist vorausgesetzt.

Nach erfolgter erstmaliger Zuweisung durch Hans Jakob Portmann-Kohler kann die Benützungsberechtigung an den Autoeinstellplätzen durch schriftliche Vereinbarung zwischen dem bisherigen und dem neuen Berechtigten zugunsten eines anderen Miteigentumsanteils bzw. dessen Hauptliegenschaft übertragen werden. Die durch eine solche Uebertragung bedingte Aenderung dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung ist vom bisherigen und vom neuen Berechtigten der Bezirksschreiberei Arlesheim (Grundbuchamt) schriftlich anzuzeigen. Der bisherige und der neue Berechtigte sind befugt, ohne Mitwirkung der übrigen Miteigentümer, die Anpassung dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung beim Grundbuchamt anzumelden. Solche Aenderungen der Benutzungsrechte haben die Beteiligten dem Verwalter schriftlich zur Kenntnis zu geben. Eine Beschlussfassung gemäss Art. 22 dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung entfällt für diese Aenderungen, d.h. die Zustimmung der übrigen Miteigentümer ist vorausgesetzt.

6. Velounterstände und Briefkästen

Jeder Miteigentümer ist berechtigt, einen Velounterstand mitzubedenützen. Im weiteren steht ihm das ausschliessliche Benützungsrecht an einem Briefkasten zu.

Die Zuweisung der Velounterstände und Briefkästen an die jeweiligen Miteigentümer erfolgt durch die Versammlung der Miteigentümer, welche diese Aufgabe auch an den Verwalter delegieren kann.

7. Vertrag betreffend Ueberbauung "Im Reinacherhof" in Reinach

Der Vertrag betr. Ueberbauung "Im Reinacherhof" in Reinach, datiert 4. Februar - 21. April 1997, und abgeschlossen mit den Eigentümern der Nachbarparzellen 783, 8872, 8939, 8940, 8941, 8942, 8943, 8944, 8963, 8964, 9062, 9063, 9064, 9065 und 9066 ist für alle Miteigentümer verbindlich und verpflichtet sie insbesondere zur Begründung im genannten Vertrag genannten Dienstbarkeiten und deren Eintragung im Grundbuch.

8. Haftung der Miteigentümer

Jeder Miteigentümer haftet der Gemeinschaft gegenüber für Schäden, die durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfaltspflicht an den Gemeinschaftsanlagen entstanden sind. Dies gilt auch für Schäden, die durch Personen seines Haushalts oder Geschäftsbetriebs verursacht wurden oder durch sonstige Personen, denen er die Mitbenützung der Gemeinschaftsanlagen gestattet hat.

D. GEMEINSCHAFTLICHE KOSTEN

9. Begriff der gemeinschaftlichen Kosten

Gemeinschaftlich sind alle Kosten, die durch Benutzung, Unterhalt und Erneuerung der Gemeinschaftsanlagen und die gemeinschaftliche Verwaltung entstehen.

Dazu gehören insbesondere:

- die Kosten für den laufenden Unterhalt (eingeschlossen Reinigung), Instandstellung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen;
- die Kosten des Betriebes der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen;
- Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Unterhaltsarbeiten;
- Prämien für die Versicherung der Gemeinschaftsanlagen gegen Feuer-, Wasser- und evtl. Glasschaden und für die Haftung als Werkeigentümer;
- die Kosten der Verwaltung, insbesondere die Entschädigung an den Verwalter;
- die Einlagen in den Erneuerungsfonds.

10. Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten nach

Miteigentumsquoten

Die gemeinschaftlichen Kosten werden von den Miteigentümern im Verhältnis ihrer Miteigentumsquoten getragen (Abweichungen vergleiche Art. 11 nachfolgend), ungeachtet der Anzahl Autoeinstellplätze in der Tiefgarage, an welchen ihnen jeweils das ausschliessliche Benutzungsrecht zusteht.

Sind an einem Miteigentumsanteil mehrere Personen beteiligt, so haften sie für den betreffenden Kostenanteil solidarisch.

11. Spezieller Schlüssel für die Verteilung der Heizkosten

Die Kosten für die Heizwärme werden von den Miteigentümern aufgrund der installierten Messvorrichtungen auf die einzelnen Häuser bzw. deren Eigentümer verteilt.

Der mit der Elektra Birseck (EBM), Genossenschaft mit Sitz in 4142 Münchenstein, Weidenstrasse 27, abgeschlossene Wärmelieferungsvertrag in der jeweils gültigen Fassung sowie alle übrigen mit der genannten Genossenschaft getroffenen Vereinbarungen sind für alle Miteigentümer verbindlich. Eine Kündigung und/oder Verlängerung dieser Verträge kann nur mit Zustimmung der Miteigentümerversammlung erfolgen. Von der Miteigentümerversammlung im Zusammenhang mit der Lieferung von Heizwärme getroffene Vereinbarungen verpflichten auch jene Miteigentümer, die der entsprechenden Neuregelung nicht zugestimmt haben.

12. Erneuerungsfonds

Zur teilweisen Bestreitung der, alle beteiligten Miteigentümer treffenden Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten kann ein Erneuerungsfonds gebildet werden. Dieser wird durch jährliche Beiträge geäufnet, deren Höhe durch Beschluss der Versammlung der Miteigentümer festgesetzt wird.

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

Den Miteigentümern steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung ihres Anteils am Erneuerungsfonds zu.

13. Einzug der Finanzierungsbeiträge

An Finanzierungsbeiträgen werden durch die Miteigentümer erbracht:

- Zahlungen an die gemeinschaftlichen Kosten;
- Zahlungen zur Aeufnung des Erneuerungsfonds.

Der Verwalter besorgt das Inkasso der Finanzierungsbeiträge viertel-, halb- oder ganzjährig im Voraus, entsprechend dem Beschluss der Miteigentümer.

14. Abrechnung

Der Verwalter erstellt eine detaillierte Abrechnung über die gemeinschaftlichen Kosten.

Auch beim Verkauf einer Liegenschaft während des Jahres erstellt der Verwalter nur eine Abrechnung. Schuldner der nicht durch die Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Miteigentümer am Jahresende. Die Abrechnung auf den Stichtag ist zwischen Verkäufer und Käufer direkt vorzunehmen.

E. UNTERHALT UND ERNEUERUNG DER GEMEINSCHAFTS-ANLAGEN

15. Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten

Die Gemeinschaft hat alle für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Gemeinschaftsanlagen notwendigen Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten vornehmen zu lassen. Im Rahmen seiner Zuständigkeit werden die Arbeiten vom Verwalter angeordnet.

Werden diese Arbeiten oder hiezu notwendige Verwaltungshandlungen von der Versammlung der Miteigentümer nicht beschlossen, so kann jeder Miteigentümer vom Richter verlangen, dass er sie anordne oder den Verwalter oder einen Dritten zur Anordnung oder Durchführung ermächtige.

Dringliche Massnahmen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren, kann, wenn der Verwalter nichts vorkehrt, nötigenfalls jeder Miteigentümer von sich aus ergreifen.

16. Versicherung der Gemeinschaftsanlagen

Die Versicherung der Gemeinschaftsanlagen gegen Feuer und andere Gefahren sowie die Haftpflicht des Werkeigentümers ist eine gemeinschaftliche Angelegenheit der Miteigentümer. Werden Versicherungsprämien vom Versicherer nicht der Gemeinschaft, sondern direkt einem Miteigentümer in Rechnung gestellt, so hat ihm die Gemeinschaft den auf die Gemeinschaftsanlagen entfallenden Prämienanteil zu ersetzen.

F. VERWALTUNG

17. Träger der Verwaltung

Träger der Verwaltung sind die Versammlung der Miteigentümer sowie der Verwalter.

18. Zuständigkeit

Die Versammlung der Miteigentümer entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die gemäss Gesetz sowie dieser Ordnung zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören und soweit sie nicht dem Verwalter zugewiesen sind. Soweit das Gesetz darüber nicht besondere Bestimmungen enthält, finden auf sie die Vorschriften des Vereinsrechtes sinngemäss Anwendung.

Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben zu:

- Wahl und Abberufung des Verwalters sowie dessen Beaufsichtigung;
- Genehmigung der Jahresrechnung und der Verteilung der Kosten unter die Miteigentümer;
- Festsetzung der Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds;
- Genehmigung des Voranschlags und Festsetzung der von den Miteigentümern auf die Kostenanteile zu leistenden Finanzierungsbeiträge;
- Entlastung des Verwalters;

- Ermächtigung des Verwalters zur Führung von Prozessen.

19. Einberufung und Leitung der Versammlung

Die Versammlung wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens zehn Tagen mit Angabe der zu behandelnden Geschäfte schriftlich einberufen.

Die Jahresrechnung sowie Anträge betreffend die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten sind den Miteigentümern spätestens mit der Einberufung der Versammlung zuzustellen.

Die ordentliche Jahresversammlung findet jeweils bis spätestens Ende Mai statt.

Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft es der Verwalter als notwendig erachtet oder wenn es einer oder mehrere Miteigentümer, die zusammen mindestens einen Viertel der Anteile besitzen, verlangen.

Der Verwalter leitet die Versammlung.

Die Beschlüsse der Versammlung sind zu protokollieren und das Protokoll ist vom Verwalter aufzubewahren. Jedem Miteigentümer ist ein Exemplar des Protokolls zuzustellen.

20. Beschlussfähigkeit

Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Miteigentümer anwesend oder vertreten sind.

Für den Fall der ungenügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 10 Tagen nach der ersten stattfinden darf.

Auch die zweite Versammlung ist nur beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Miteigentümer anwesend oder vertreten sind.

Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Miteigentümer ihre Zustimmung schriftlich erteilen.

21. Ausübung des Stimmrechtes

Mehrere Personen, denen ein Miteigentumsanteil gemeinschaftlich zusteht, haben nur eine Stimme, die sie durch einen von ihnen zu bezeichnenden Vertreter abzugeben haben.

Jeder Miteigentümer kann sich durch eine Drittperson vertreten lassen, die nicht der Gemeinschaft anzugehören braucht.

Miteigentümer, die ihren Wohnsitz im Ausland haben oder für längere Zeit abwesend sind, sollen einen in der Schweiz wohnenden Zustellungsbevollmächtigten bezeichnen.

22. Stimmrecht bei Nutzniessung

Der Nutzniesser eines Miteigentumsanteils hat sich mit dem Eigentümer über die Ausübung des Stimmrechts zu verständigen.

23. Beschlussfassung

Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der stimmenden Miteigentümer, soweit nicht in dieser Ordnung oder im Gesetz etwas anderes vorgeschrieben ist.

Bei Stimmgleichheit entscheidet der Verwalter.

24. Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung

Beschlüsse der Versammlung, die das Gesetz oder diese Ordnung verletzen, können von jedem Miteigentümer binnen Monatsfrist, nachdem er von ihnen Kenntnis erhalten hat, beim Richter angefochten werden, unter vorheriger oder spätestens gleichzeitiger Meldung an den Verwalter.

25. Verwalter / Wahl und Abberufung

Die Gemeinschaft wählt den Verwalter und schliesst mit ihm einen Vertrag ab, der insbesondere den Aufgabenkreis, das Honorar und die Kündigung regelt. Wählbar ist auch eine juristische Person.

26. Aufgaben und Befugnisse im allgemeinen

Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften des Gesetzes und dieser Ordnung und unter Beachtung der Beschlüsse der Versammlung.

Der spezielle Aufgabenkreis des Verwalters ist im Verwaltungsvertrag festgelegt.

27. Vertretung der Gemeinschaft

In allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung vertritt der Verwalter im Bereich der ihm zustehenden Aufgaben die Miteigentümergeinschaft nach aussen.

G. AENDERUNGEN IM BESTAND DER MITEIGENTÜMER

28. Pflichten des Verkäufers

Der Verkäufer eines Miteigentumsanteils hat vom Eigentumsübergang dem Verwalter Kenntnis zu geben.

Jeder Miteigentümer ist gehalten, von den sich aus Vereinbarungen, Versammlungsbeschlüssen und dieser Ordnung ergebenden Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger Kenntnis zu geben.

29. Rechtsstellung des Erwerbers

Die von den Miteigentümern vereinbarte Nutzungs- und Verwaltungsordnung sowie die von ihnen gefassten Verwaltungsbeschlüsse sind für alle Rechtsnachfolger (z.B. Käufer) ohne weiteres verbindlich.

Der Verwalter ist verpflichtet, den künftigen Erwerber eines Miteigentumsanteils auf Veranlassung des bisherigen Miteigentümers über die bestehende Nutzungs- und Verwaltungsordnung sowie über die gefassten Verwaltungsbeschlüsse, gegen entsprechende Entschädigung, zu orientieren.

H. VERSCHIEDENES

30. Vereinbarung mit Nachbarn

Gemäss einer Vereinbarung (Vergleich) vom November 1998 mit einzelnen Stockwerkeigentümern der Nachbarüberbauung "Im Reinacherhof 201 -209" ist die Miteigentümergeinschaft an folgende Verpflichtungen gebunden:

- a) Zwecks Durchsetzung einer verkehrsfreien Zone für den Privatverkehr (PW, Motorräder, Mofas und Fahrräder) werden gemäss einem bei der Verwaltung deponierten Situationsplan an den neuralgischen Stellen abschliessbare

- Abschrankungen angebracht, die - geschlossen - nur Platz für Fussgänger und Kinderwagen lassen.
- b) Diese Abschrankungen sind mit programmierbaren Sicherheitsschlössern ausgestattet, wobei ausschliesslich die Verwaltung und der Hauswart des Wohnparks sowie die öffentlichen Dienste entsprechende Schlüssel erhalten. Die Eigentümer der 92 EFH haben kein Recht, die Abschrankungen jemals zu entfernen oder sich die entsprechenden Schlüssel anfertigen zu lassen.
- c) Die Abschrankung bei der Lärmschutzwand an der Baselstrasse ist darüber hinaus so beschaffen, dass sie Kleinkindern und Kindern im Vorschulalter keine Durchgangsmöglichkeit bieten soll. Geplant ist ein Tor, in welches eine Türe für die Fussgänger integriert ist. Diese Türe ist mit einem Drehknopf versehen. Das Tor selbst ist mit dem gleichen Sicherheitsschloss wie die in Lit. a beschriebenen Abschrankungen versehen.

31. Anmerkung der Nutzungs- und Verwaltungsordnung

Diese Ordnung für die Benutzung und Verwaltung ist im Grundbuch bei den gemeinschaftlichen Grundstücken angemerkt.

32. Gerichtsstand und Domizilklausel

Die Miteigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Orte ihrer Gemeinschaftsanlagen, und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Ausland ausdrücklich auch für alle Betreibungen. Sie wählen dann Betreibungsdomizil am Orte der gelegenen Sache.

Anwendbar ist das schweizerische Recht.

33. Verweisung auf gesetzliche Bestimmungen

Soweit diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über das einfache Miteigentum (Art. 646 ff. ZGB).

Auf die Versammlung der Miteigentümer finden ergänzend die Vorschriften über die Organe des Vereins (Art. 64 ff. ZGB) Anwendung.

Arlesheim, 25. 11. 1998