

REGLEMENT



Für die Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft Obstgarten 2

Thundorferstrasse 98 - 98a
8500 Frauenfeld



Inhaltsverzeichnis

	<u>Seiten</u>
Inhaltsverzeichnis	1
A. Die Aufteilung des Eigentums	2
1. Gegenstand des Stockwerkeigentums	2
2. • Aufteilung der Liegenschaft	2
• Beschrieb der Stockwerkeinheiten mit Wertquoten	3
3. Wertquoten	4
4. Sonderrechte	4
5. Gemeinschaftliches Eigentum	4/5
B. Gebrauchsordnung	6
1. Verwendung	6/7
2. Hausordnung	7
3. Haustiere	7
4. Haftung der Stockwerkeigentümer	7
C. Bauliche Massnahmen	8
1. Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungs-Arbeiten	8
2. Meldepflicht bei Schäden/Selbstmassnahmen	8
D. Versicherungen	9
1. Gemeinschaftliche Versicherungen	9
2. Zusätzliche Versicherungen	9
E. Organe	10
1. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer	10
2. Einberufung und Leitung	10
3. Beschlussfähigkeit	10
4. Beschlussfassung	11
5. Delegierte der Stockwerkeigentümer	11
6. Die Verwaltung, oder der Liegenschaftsverwalter	12
6.1 Bestellung und Abberufung	12
6.2 Aufgaben und Befugnisse	12
F. Verteilung der Kosten	13
1. Gemeinschaftliche Kosten	13
2. Haftung	13
3. Sicherstellung	13
G. Erneuerungsfonds	14
H. Sanktionen gegen Stockwerkeigentümer	14
I. Schlussbestimmungen	15
J. Gerichtsstand	15
K. Anmerkung im Grundbuch	15

Beilagen zum Reglement:

- Fixkosten-Aufteilung der Heizflächen
- Hausordnung

A. Die Aufteilung des Eigentums

1. Gegenstand des Stockwerkeigentums An der Liegenschaft **Nr. 41080** Grundbuch Frauenfeld besteht Stockwerkeigentum im Sinne von Art. 60, 646, 712a ff ZGB

ZGB Art. 60 Körperschaft-¹ Vereine, die sich einer politischen, religiösen, wissenschaftlichen, künstlerischen, wohltätigen, geselligen oder andern nicht wirtschaftlichen Aufgabe widmen, erlangen die Persönlichkeit, sobald der Wille, als Körperschaft zu bestehen, aus den Statuten (Reglement) ersichtlich ist.
Personen-
verbindung

² Die Statuten (Reglement) müssen in schriftlicher Form errichtet sein und über den Zweck des Vereins, seine Mittel und seine Organisation Aufschluss geben.

ZGB Art. 646 Gemein-
schaftliches
Eigentum ¹ Haben mehrere Personen eine Sache nach Bruchteilen¹ und ohne äusserliche Abteilung in ihrem Eigentum, so sind sie Miteigentümer².
Miteigentum ² Ist es nicht anders festgestellt, so sind sie Miteigentümer zu gleichen Teilen.
Verhältnis ³ Jeder Miteigentümer hat für seinen Anteil die Rechte und Pflichten eines
der Mit-
eigentümer Eigentümers, und es kann dieser Anteil von ihm veräussert und verpfändet und von seinen Gläubigern gepfändet werden.

ZGB Art. 712a ¹ Stockwerkeigentum ist der Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen.
² Der Stockwerkeigentümer ist in der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung seiner eigenen Räume frei, darf jedoch keinem anderen Stockwerkeigentümer die Ausübung des gleichen Rechtes erschweren und die gemeinschaftlichen Bauteile, Anlagen und Einrichtungen in keiner Weise beschädigen oder in ihrer Funktion und äusseren Erscheinung beeinträchtigen.
³ Er ist verpflichtet, seine Räume so zu unterhalten, wie es zur Erhaltung des Gebäudes in einwandfreiem Zustand und gutem Aussehen erforderlich ist.
Jede Stockwerkeinheit ist ein Miteigentumsanteil, mit dem das Sonderrecht verbunden ist, diesen Teil des Gebäudes im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ausschliesslich zu nutzen und Innen auszubauen.

2. Aufteilung der Liegenschaft

2.1

Die Liegenschaft **Nr. 41080** ist gemäss Eintrag im Grundbuch Frauenfeld in Stockeinheiten aufgeteilt, für welche je ein besonderes Grundbuchblatt eröffnet wurde.

2.2

Die Lage der Stockwerkeinheiten (Sonderrecht) und die zu ihnen gehörenden Nebenräume (Nutzungsrecht) und Parkplätze der UN-Garage (Nutzungsrecht) ergeben sich im Einzelnen aus den Aufteilungsplänen, einzusehen beim Grundbuchamt, die einen integrierenden Bestandteil dieses Reglements bilden.

Die Liegenschaft umfasst:

- 14 Wohnungen
- 16 Kellerabteile
- 3 Waschräume

StWE	Beschrieb der Stockwerkeinheiten mit Wert-Quoten gemäss Grundbuch			
Wohnungen	W-Quoten	TG/Parkplätze Abstellplätze/Parkplatz	Keller-Abteilungen	Gemeinschaftliche Wasch/Trockenräume
<u>4½ Zi</u> B 1-0 StWE S473 Erdgeschoss	87/1000	Nr. 2	Nr. 1 im UG im Aufteilungsplan <u>dunkelrot</u> bezeichnet	B1
<u>4½ Zi</u> B 1-1 StWE S474 1. Obergeschoss	87/1000	Nr. 26	Nr. 2 im UG im Aufteilungsplan <u>hellblau</u> bezeichnet	B1
<u>5½ Zi Mais.</u> B 1-2+3 StWE S475 2. Obergeschoss und Dachgeschoss	115/1000	Nr. 23	Nr. 3 + 4 im UG im Aufteilungsplan <u>hellgelb</u> bezeichnet	Waschturm in der Whg.
<u>1½ Zi</u> B 1-3-O StWE S476 Dachgeschoss	27/1000	--- Parkplatz	Kein Kellerabteil im Aufteilungsplan <u>violet</u> bezeichnet	B1
<u>2½ Zi</u> B 2-0-N StWE S478 Erdgeschoss	51/1000	Nr. 22	Nr. 6 im UG im Aufteilungsplan <u>dunkelblau</u> bezeichnet	B2
<u>2½ Zi</u> B 2-0-S StWE S479 Erdgeschoss	51/1000	Nr. 21	Nr. 7 im UG im Aufteilungsplan <u>dunkelgelb</u> bezeichnet	B2
<u>2½ Zi</u> B 2-1-N StWE S480 1. Obergeschoss	51/1000	Nr. 4	Nr. 8 im UG im Aufteilungsplan <u>hellgrün</u> bezeichnet	B2
<u>2½ Zi</u> B 2-1-S StWE S481 1. Obergeschoss	51/1000	Nr. 3	Nr. 9 im UG im Aufteilungsplan <u>dunkelgrün</u> bezeichnet	B2
<u>3½ Zi Mais.</u> B 2-2+3-N StWE S482 2. Obergeschoss und Dachgeschoss	77/1000	Nr. 27 Parkplatz	Nr. 5 + 10 im UG im Aufteilungsplan <u>dunkelbraun</u> bezeichnet	B2
<u>3½ Zi Mais.</u> B 2-2+3-S StWE S483 2. Obergeschoss & Dachgeschoss	77/1000	Nr. 6	Nr. 11 im UG im Aufteilungsplan <u>rosa</u> bezeichnet	B2
<u>4½ Zi</u> B 3-0 StWE S484 Erdgeschoss	87/1000	Nr. 24 + 25	Nr. 12 im UG im Aufteilungsplan <u>orange</u> bezeichnet	B3
<u>4½ Zi</u> B 3-1 StWE S485 1. Obergeschoss	87/1000	Nr. 1	Nr. 13 im UG im Aufteilungsplan <u>beige</u> bezeichnet	B3
<u>4½ Zi</u> B 3-2 StWE S486 2. Obergeschoss	87/1000	Nr. 5	Nr. 14 im UG im Aufteilungsplan <u>dunkelgrau</u> bezeichnet	B3
<u>3½ Zi</u> B 3-3 StWE S487 Dachgeschoss	65/1000	Nr. 28	Nr. 15 + 16 im UG im Aufteilungsplan <u>hellgrau</u> bezeichnet	B3

3. Wertquoten

Änderungen der Wertquoten bedürfen der Zustimmung **aller** unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer. Gleiches gilt für Änderungen in der Zuteilung einzelner Räume zu Sonderrecht.

Die betreffenden Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung und des Eintrages im Grundbuch.

Jeder Stockwerkeigentümer hat Anspruch auf Berichtigung der Wertquoten, wenn sie aus Irrtum unrichtig festgesetzt oder infolge von baulichen Veränderungen des Gebäudes oder seiner Umgebung unrichtig geworden sind.

Die Aufteilung oder Zusammenlegung von Stockwerkeinheiten bedarf der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer.

4. Sonderrechte

Umfang der Sonderrechte an dieser Liegenschaft sind:

- Innenverputz (Innenverkleidung) sämtlicher Wände
- Fussbodenbelag und Deckenverputz
- Türen, einschliesslich der Wohnungstüren (nur Innenseite)
- Eingebaute Schränke
- Küchen-, Badezimmer- und Toiletten-Einrichtungen
- Sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile, die beseitigt oder geändert werden können, ohne dass dadurch die Stabilität des Gebäudes oder der andern Stockwerkeigentümer beeinträchtigt werden.
- Cheminée und Öfen
- Alle Leitungen ab ihren Abzweigungen von den gemeinschaftlichen Hauptleitungen
- Innenbereich der individuell zugänglichen Balkone und Sitzplätze
- Fenster) Da die Fenster und Läden einen Bestandteil der Hausfassade
- Läden) bilden und damit das Aussehen des gemeinschaftlichen Gebäudes beeinflussen, dürfen sie weder farblich noch sonst wie verändert werden, d.h. die Fenstersprossen gehören zum Erscheinungsbild der Liegenschaft und dürfen nicht entfernt werden.

5. Gemeinschaftliches Eigentum

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind:

- Grund und Boden der Liegenschaft
- Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind
- Teile, welche die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen.
- Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinsamen Gebrauch der Stockwerkeigentümer dienen:
(Hauseingang, Treppenhaus, Korridore, Abstellraum, Velo/Moped-Raum, Geräteraum, Heizraum, Kellervorplätze und Freizeitanlagen)
- Alle Haupt- und Durchgangs-Leitungen, die mehr als einem Stockwerkeigentümer dienen, selbst wenn sie im Bereiche der im Sonderrecht stehenden Räume sich befinden

Die in den einzelnen Häusern (B1, B2, B3) befindlichen Wasch- und Trockenräume stehen nur den betreffenden Stockwerkeigentümern oder deren Mietern zur Benützung zur Verfügung. Für den Unterhalt und Ersatz der Wascheinrichtungen ist/sind der/die betreffende/n Stockwerkeigentümer verantwortlich.

Jeder Stockwerkeigentümer ist berechtigt, das gemeinschaftliche Eigentum zu gleichen Rechten und im Interesse der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft zu benützen.

Jeder Stockwerkeigentümer hat die im gemeinschaftlichen Eigentum befindlichen Bauteile, Anlagen und Einrichtungen mit Sorgfalt zu behandeln und einer übermässigen Beanspruchung derselben zu enthalten.

B. Gebrauchsordnung

1. Verwendung

Die Wohnungen nebst den Nebenräumen dürfen nur zu Wohnzwecken oder für nicht störendes Gewerbe, z.B. Büro, Verwendung finden. Für Nutzungsänderungen ist die Bewilligung der Stockwerkeigentümer-Versammlung einzuholen.

In der Benützung der eigenen Räume ist jeder Stockwerkeigentümer im übrigen frei und nur jenen Beschränkungen unterworfen, welche notwendig sind, damit jeder andere Stockwerkeigentümer in den gleichen Rechten nicht gestört wird und die Interessen der Gemeinschaft nicht beeinträchtigt werden. Innerhalb dieser Schranken ist der Stockwerkeigentümer befugt, seine Räume nach eigenem Belieben baulich auszugestalten.

Das Anbringen von Sonnenschutzeinrichtungen an den Balkonen hat nach Absprache mit der Stockwerkeigentümergeinschaft einheitlich zu erfolgen. Sonnenstorenstoff ist der Fassadenfarbe und den schon bestehenden Sonnenstoren anzupassen. Ebenso sind für die Bepflanzung der Balkongeländer einheitliche Eternitkästen zu verwenden!

Jeder Stockwerkeigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass die anderen Stockwerkeigentümer weder durch ihn noch durch die anderen Personen seines Haushaltes oder bei ihm verkehrende Drittpersonen durch Lärm oder andere Einwirkungen über das unvermeidliche Mass hinaus gestört werden.

Verboten ist dem Stockwerkeigentümer jede Art von Benutzung oder baulichen Veränderung, durch welche die gemeinschaftlichen Bauteile beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt würden, oder aber der Wert oder das gute Aussehen des Hauses eine Einbusse erleiden müsste.

Im besonderen ist ihm untersagt:

- Die Böden seiner Räume zu überlasten.
- In seinen Räumen oder in gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft feuergefährliche, explosive oder übel riechende Stoffe etc. unterzubringen.
- Feuchtigkeit und Nässe entstehen zu lassen, welche sich auf das gemeinschaftliche Eigentum oder auf das Stockwerkeigentum eines anderen Stockwerkeigentümers nachteilig auswirken.
- Den ihm zu Sonderrecht zugeteilten Bauteilen, durch Anbringen von Aufschriften, Reklamen, überhaupt durch farblich oder bauliche Gestaltung oder durch die Art der Benutzung eine äussere Erscheinung zu geben, welche das gute Aussehen des Hauses beeinträchtigt.

Alle einem Stockwerkeigentümer zur ausschliesslichen Benutzung zugewiesenen Räume, Einrichtungen und Bodenflächen sind von ihm auf eigene Kosten in gutem Zustand zu unterhalten.

Wesentliche bauliche Änderungen (Mauerdurchbrüche etc.) sind **vorgängig baufachlich** abzuklären und der Verwaltung, oder dem Liegenschaftsverwalter zu melden.

Die den Eigentümern der Parterre-Wohnungen zur alleinigen Nutzung zugewiesenen Gartenflächen dürfen nicht mit künstlichen Einzäunungen versehen werden. Die Sträucherbepflanzung, seitens Dohlenweg, Obstgartenstrasse und Durchgangsweg zwischen den Liegenschaften Nr. 41080 und Nr. 41079 muss regelmässig und fachkundig geschnitten werden. Das Erstellen von Fahrnisbauten und Grilleinrichtungen sind nicht gestattet.

Grenzen der Gartenflächen inkl. Sträucher:

Thundorferstrasse 98:

StWE **S473** Hausfassadenbreite bis Dohlenweg und Durchgangsweg

StWE **S478** Hausfassaden- und Treppenhausbreite bis Dohlenweg

Thundorferstrasse 98a:

StWE **S479** Hausfassadenbreite bis Durchgangsweg

StWE **S484** Hausfassaden- und Treppenhausbreite bis Dohlenweg und Durchgangsweg

Zur Feststellung und Behebung von Schäden am Gebäude und an Einrichtungen von Stockwerkeigentümern ist die Verwaltung, oder der Liegenschaftsverwalter, mit zugezogenen Fachleuten berechtigt diese Räume zu betreten. Betroffene Stockwerkeigentümer müssen vorher verständigt werden. Bei Notfällen verfügt die Verwaltung, oder der Liegenschaftsverwalter eine Notfall-Telefonliste aller Bewohner. Das Betreten ohne Wissen der Bewohner ist untersagt.

Die Stockwerkeigentümer müssen bei dringenden Bauarbeiten informiert werden und die betroffenen Stockwerkeigentümer müssen es dulden.

Anstehende, nicht dringende Schäden, müssen nach Vorliegen von Offerten von der Eigentümer-Versammlung mit einfacher Mehrheit beschlossen werden.

2. Hausordnung

Die Einzelheiten für die Benützung und Reinigung der gemeinschaftlichen Teile des Grundstückes und der technischen Einrichtungen sind in einer Hausordnung umschrieben und von den Stockwerkeigentümern anerkannt. Änderungen können auf Antrag der Verwaltung oder des Liegenschaftsverwalters an der Stockwerkeigentümer-Versammlung mit einfacher Mehrheit beschlossen werden.

Die Hausordnung ist auch für Personen verbindlich, denen der Stockwerkeigentümer die im Sonderrecht stehenden Räume zur Benützung überlassen hat.

Sie befindet sich bei allen Hauseingängen am Anschlagbrett. Auch wird sie bei jedem Wohnungswechsel den „neu Hinzuziehenden“ ausgehändigt.

Die Verwaltung, oder der Liegenschaftsverwalter, kann nach zweimaliger schriftlicher Mahnung einen Stockwerkeigentümer veranlassen, die beanstandeten nicht eingehaltenen Vorschriften unverzüglich zu beheben.

3. Haustiere

Das Halten von Haustieren ist gestattet, soweit dadurch die übrigen Stockwerkeigentümer nicht belästigt werden. Bei nicht Einhalten kann die Verwaltung, oder der Liegenschaftsverwalter, nach zweimaliger schriftlicher Mahnung einen Stockwerkeigentümer veranlassen, das Haustier sofort zu entfernen.

4. Haftung der Stockwerkeigentümer

Jeder Stockwerkeigentümer haftet gegenüber den übrigen Stockwerkeigentümern für Schäden, die durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Instandhaltungspflicht an seinen Räumlichkeiten oder für Schäden, die durch Personen seines Haushaltes oder durch sonstige Personen verursacht wurden, die sich dauernd oder vorübergehend in seinen Räumlichkeiten aufhalten.

C. Bauliche Massnahmen

1. Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungs-Arbeiten

Die Gemeinschaft hat alle Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungs-Arbeiten ausführen zu lassen, welche nötig sind, um den Wert und die Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft ungeschmälert zu erhalten. Die laufenden kleinen Reparaturen des gemeinschaftlichen Eigentums bis zu einem Gesamtwert von Fr. 1'000.00 (Franken eintausend) pro Ereignis werden von der Verwaltung, oder vom Liegenschaftsverwalter, aus eigener Kompetenz angeordnet. Die Zustimmung der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer ist erforderlich für grössere Beträge.

In dringenden Fällen kann die Verwaltung, oder der Liegenschaftsverwalter, in eigener Kompetenz sofort Reparaturen auch über Fr. 1'000.00 pro Ereignis veranlassen, jedoch unter gleichzeitiger schriftlicher Meldung an die Stockwerkeigentümer.

Bauarbeiten, die lediglich der Verschönerung der Liegenschaft oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, dürfen nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ausgeführt werden. Im übrigen gilt Art. 647 lit. d und e ZGB.

ZGB Art. 647d Nützliche ¹ Erneuerungs- und Umbau-Arbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit der Sache bezwecken, bedürfen der Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt.

² Änderungen, die einem Miteigentümer den Gebrauch oder die Benutzung der Sache zum bisherigen Zweck erheblich und dauernd erschweren oder unwirtschaftlich machen, können nicht ohne seine Zustimmung durchgeführt werden.

³ Verlangt die Änderung von einem Miteigentümer Aufwendungen, die ihm nicht zumutbar sind, insbesondere weil sie in einem Missverhältnis zum Vermögenswert seines Anteils stehen, so kann sie ohne seine Zustimmung nur durchgeführt werden, wenn die übrigen Miteigentümer seinen Kostenanteil auf sich nehmen, soweit er den ihm zumutbaren Betrag übersteigt.

ZGB Art. 647e Verschö-
nerung &
Bequem-
lichkeit
dienende

¹ Bauarbeiten, die lediglich der Verschönerung, der Ansehnlichkeit der Sache oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, dürfen nur mit Zustimmung aller Miteigentümer ausgeführt werden.

² Werden solche Arbeiten mit Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt, angeordnet, so können sie auch gegen den Willen eines nicht zustimmenden Miteigentümers ausgeführt werden, sofern dieser durch sie in seinem Nutzungs- und Gebrauchsrecht nicht dauernd beeinträchtigt wird, und die übrigen Miteigentümer ihm für eine bloss vorübergehende Beeinträchtigung Ersatz leisten und seinen Kostenanteil übernehmen.

2. Meldepflicht bei Schäden/Selbstmassnahmen

Jeder Stockwerkeigentümer hat die Pflicht, den betroffenen Stockwerkeigentümern oder der Verwaltung, oder dem Liegenschaftsverwalter, über drohende oder bereits entstandene Schäden Kenntnis zu geben.

Wenn die Verwaltung, oder der Liegenschaftsverwalter, nicht rechtzeitig eingreift, ist ein Stockwerkeigentümer befugt, jene Massnahmen vorzukehren, welche unbedingt notwendig sind, um einen dem gemeinschaftlichen Eigentum unmittelbar drohenden Schaden abzuwenden oder sein weiteres Ausbreiten zu verhindern. Er hat gegenüber der Gemeinschaft Anspruch auf Vergütung der zu diesem Zwecke gemachten Aufwendungen.

D. Versicherungen

1. Gemeinschaftliche Versicherungen

Die Verwaltung, oder der Liegenschaftsverwalter, schliesst für die ganze Liegenschaft eine Feuer-, Wasser- und Glasschaden- sowie eine Haftpflicht-Versicherung für das gemeinschaftliche Eigentum ab. Die Prämien werden nach Wertquoten verteilt.

2. Zusätzliche Versicherungen

Zusätzliche andere Risiken hat jeder Stockwerkeigentümer auf eigene Rechnung zu versichern.

Ein Stockwerkeigentümer, der seine Räumlichkeiten mit ausserordentlichem Aufwand baulich ausgestaltet hat, ist zur Bezahlung der Mehrprämien der Gebäudeversicherungen verpflichtet, bzw. hat diese separat zu versichern.

E. Organe

1. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer ist oberstes Organ der Gemeinschaft. Sie entscheidet in allen Angelegenheiten, die ihr nach Gesetz und diesem Reglement zustehen, soweit sie nicht der Verwaltung, oder dem Liegenschaftsverwalter, übertragen sind.

Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse zu:

- Die jährliche Wahl oder Abberufung der Verwaltung, oder des Liegenschaftsverwalters. Die Genehmigung des Vertrages mit der Verwaltung, oder Liegenschaftsverwalter sowie die Aufsicht über deren Tätigkeit. Bei der Wahl oder Abberufung gilt das Kopfstimmrecht
- Die Wahl von 2 Delegierten der Stockwerkeigentümer nur bei einem Liegenschaftsverwalter
- Die Abänderung und Ergänzung des Benutzungs- und Verwaltungsreglements und der Hausordnung
- Ermächtigung der Verwaltung, oder des Liegenschaftsverwalters, zur Führung von Prozessen
- Genehmigung der Jahresrechnung und der Verteilung der Kosten auf die Stockwerkeigentümer
- Genehmigung des Voranschlages und Festsetzung der Akonto-Zahlungen an die gemeinschaftlichen Kosten
- Festsetzung der Höhe der Beiträge in den Erneuerungsfonds
- Beschluss über die abzuschliessenden Versicherungen

2. Einberufung und Leitung

Die ordentliche Versammlung der Stockwerkeigentümer findet jeweils im ersten Quartal eines jeden Jahres statt. Sie wird durch die Verwaltung, oder durch den Liegenschaftsverwalter, bei dessen Verhinderung, vom stellvertretenden Delegierten, einberufen.

- Die Einladung erfolgt schriftlich mindestens 2 Wochen vor der Versammlung
- Gewünschte Traktanden müssen schriftlich mind. 4 Wochen vor der Versammlung eingereicht werden.
- Die Einladung beinhaltet eine Traktandenliste, eine Abschrift der Jahresrechnung, der Kostenverteilung, der 2. Akonto-Zahlung und des Budgets.

Ein Mitglied der Verwaltung, oder der Liegenschaftsverwalter, leitet die Versammlung. Ist der Liegenschaftsverwalter verhindert, leitet sein Stellvertreter die Versammlung. Für jede Versammlung muss ein/e Protokollführer/In bezeichnet werden, der/die nicht Stockwerkeigentümer/In zu sein braucht. Alle Beschlüsse sind rechtsgültig und sind zu protokollieren. Über nicht traktandierte Angelegenheiten kann nicht abgestimmt werden. Das Protokoll wird innert 3 Wochen an die Eigentümer verschickt.

Ausserordentliche Versammlungen können von der Verwaltung, oder vom Liegenschaftsverwalter, oder dessen Stellvertreter, oder auf Verlangen von mind. 1/3 der Stockwerkeigentümer einberufen werden.

3. Beschlussfähigkeit

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer ist beschlussfähig, wenn:

- Die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich mind. die Hälfte der Wertquoten vertreten oder aber
- zwei Stockwerkeigentümer, die mind. die Hälfte aller Eigentümerstimmen besitzen, anwesend oder vertreten sind.
- Wird dieses Quorum nicht erreicht, so ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 10 Tagen seit der ersten stattfinden darf.

Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn:

- 1/3 aller Stockwerkeigentümer, mind. aber zwei Stockwerkeigentümer anwesend oder vertreten sind.

4. Beschlussfassung

Mehrere Personen, denen ein Stockwerk gemeinschaftlich zusteht, haben nur eine Stimme, die sie durch einen Vertreter abgeben.

Steht einem Stockwerkeigentümer mehr als ein Stockwerk zu, kann er die Rechte für jedes Stockwerk gesondert geltend machen.

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

Jeder in die Kompetenz der Versammlung der Stockwerkeigentümer fallende Beschluss kann auch auf dem Zirkulationsweg gefasst werden.

Über wichtige Verwaltungshandlungen beschliesst die Versammlung der Stockwerkeigentümer mit Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich mehr als die Hälfte der Wertquoten besitzen.

Dazu gehören insbesondere:

- Die Anordnung von Erneuerungs- und Umbau-Arbeiten, die einer Werterhöhung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Sache dienen sowie Hauptreparaturen.
- Änderung dieses Reglements soweit dieses nicht ausdrücklich die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer vorsieht.
- Bestimmung des jährlichen Beitrages in den Erneuerungsfonds.

Der Zustimmung **aller** Stockwerkeigentümer bedürfen:

- Begründung des Vorkaufs- und Einsprache-Rechtes im Sinne von Art. 712c ZGB

ZGB 712c III Verfügung

¹ Von Gesetzes wegen hat der Stockwerkeigentümer kein Vorkaufsrecht gegenüber jedem Dritten, der einen Anteil erwirbt, doch kann es im Begründungsakt oder durch nachherige Vereinbarung errichtet und im Grundbuch vorgemerkt werden.

² In gleicher Weise kann bestimmt werden, dass die Veräußerung eines Stockwerkes, dessen Belastung mit einer Nutzniessung oder einem Wohnrecht sowie die Vermietung nur rechtsgültig ist, wenn die übrigen Stockwerkeigentümer dagegen nicht auf Grund eines von ihnen gefassten Beschlusses binnen 14 Tagen seit der ihnen gemachten Mitteilung Einsprache erhoben haben.

³ Die Einsprache ist unwirksam, wenn sie ohne wichtigen Grund erhoben worden ist, worüber auf Begehren des Einspruchsgegners das Gericht im summarischen Verfahren entscheidet.

- Beschlüsse über Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung der Sache und der Bequemlichkeit dienen
- Nutzungsänderung der Stockwerkeinheiten
- Der Beschluss über Aufhebung des Stockwerkeigentums

5. Delegierte der Stockwerkeigentümer bei einem Liegenschaftsverwalter

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer wählt für die Dauer von einem Jahr 2 Stockwerkeigentümer, welche den Liegenschaftsverwalter bei wichtigen Angelegenheiten, insbesondere zur Vorbereitung der Geschäfte der Eigentümer-Versammlung, beratend unterstützen.

Einer der Delegierten mit Fachkenntnis in Buchführung, prüft als Revisor (ansonsten ein auswärtiger Revisor) die Geschäftsführung und stellt der Versammlung Antrag auf Genehmigung der Jahresrechnung unter Entlastung des Liegenschaftsverwalters.

Sie sind befugt, die Eigentümer-Versammlung jederzeit einzuberufen. Wenn der Liegenschaftsverwalter an der Ausübung seiner Tätigkeit verhindert ist, vertreten die Delegierten die Gemeinschaft nach aussen.

Die Delegierten verhindern und schlichten nach Möglichkeit Streitigkeiten zwischen Stockwerkeigentümern wie auch zwischen dem Liegenschaftsverwalter und den Stockwerkeigentümern.

6. Die Verwaltung, oder Liegenschaftsverwalter

6.1 Bestellung und Abberufung

Die Versammlung wählt für die Verwaltung, 3 Stockwerkeigentümer für:

- Administration, Buchführungs- und Rechnungs-Wesen sowie einen Revisor (evtl. von der Verwaltung unabhängigen Revisor), oder
- einen Liegenschaftsverwalter und 2 Stockwerkeigentümer als Delegierte.

Die erforderlichen Fähigkeiten und Erfahrungen für die Erfüllung zustehender Obliegenheiten müssen gewährleistet sein.

Die Verwaltung, oder der Liegenschaftsverwalter, kann von der Versammlung abberufen werden. Vorbehalten bleiben derer verträglichen Ansprüche.

Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer schliesst mit der Verwaltung, oder mit dem Liegenschaftsverwalter, einen Vertrag, der insbesondere die Dauer der Tätigkeit, Kündigung sowie die Grundsätze für die Bemessung der Entschädigung regelt.

6.2 Aufgaben und Befugnisse

Die Verwaltung, oder der Liegenschaftsverwalter, vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verpflichtungen gemäss den Vorschriften des Gesetzes und des Reglements sowie gemäss den Beschlüssen der Versammlung der Stockwerkeigentümer und trifft von sich aus alle dringlichen Massnahmen zur Abwehr oder Beseitigung von Schädigungen.

Die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten werden auf die einzelnen Stockwerkeigentümer verteilt und entsprechende Rechnungen gestellt. Die Zahlungen werden überprüft und die bestimmungsgemässe Verwendung der vorhandenen Geldmittel verwaltet.

Die Verwaltung, oder der Liegenschaftsverwalter, überprüft, dass in der Ausübung der Sonderrechte und in der Benutzung der gemeinschaftlichen Teile des Grundstückes und des Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Einrichtungen die Vorschriften des Gesetzes, des Reglements und der Hausordnung befolgt werden.

Die Verwaltung, oder der Liegenschaftsverwalter, vertritt alle Angelegenheiten, die in den Bereich der gesetzlichen Aufgaben fallen, sowohl die Gemeinschaft als auch die Stockwerkeigentümer nach aussen.

Ausser den nach Gesetz oder Reglement sich ergebenden Aufgaben sind insbesondere:

- Bei der jährlichen Stockwerkeigentümer-Versammlung die Jahresrechnung zu unterbreiten sowie ein Budget für das folgende Kalenderjahr vorzulegen, welches auch die berechneten Akonto-Zahlungen und die Beiträge in den Erneuerungsfonds beinhalten sowie die vorhandenen Geldmittel bestimmungsgemäss zu verwalten.
- Die Bücher und Protokolle der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer ordnungsgemäss aufzubewahren.
- Den Stockwerkeigentümern über bestimmte gemeinschaftliche Angelegenheiten jederzeit Auskunft zu geben und Einblick in die einschlägigen Bücher, Pläne und Akten zu gewähren.
- Die Anstellung, Instruktion und Überwachung des Hauswartes.
- Die Ausführung der Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer.
- Der Abschluss der notwendigen Versicherungsverträge wie Feuer-, Wasser- und Glasschaden- sowie eine Haftpflicht- und Unfall-Versicherung gemäss UVG.
- Der Abschluss von Service-Abonnements-Verträgen für Heizungsanlagen etc.
- Führung eines Verzeichnisses der Stockwerkeigentümer mit Angabe der Wertquoten.
- Aufbewahrung der Aufteilungspläne, des Benutzungs- und Verwaltungs-Reglements sowie der Hausordnung.
- Führung eines Mieterverzeichnisses s/Notfalltelefon-Liste aller Bewohner.

F. Verteilung der Kosten

1. Gemeinschaftliche Kosten sind:

- Auslagen für den laufenden Unterhalt, Reparaturen, Erneuerungen der gemeinschaftlichen Teile des Grundstücks, des Gebäudes, der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen sowie der Anteil am Unterhalt der Reinigung und Pflege des Gartens, sofern diese nicht Sonderrechte sind.
- Die Kosten des Betriebes und der Revision der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen, wie Heizung, Warmwasser, Wasserverbrauch, Beleuchtung der gemeinschaftlichen Räume, Hauswart gemäss Vertrag, Verwaltung oder Liegenschaftsverwalter gemäss Vereinbarung.
- Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungsarbeiten und Umbauten.
- Öffentlich-rechtliche Beiträge an die Kosten von Strassenbauten, Kanalisationsanlagen, Klärgebühren, Wasserversorgungsanlagen, Grundsteuern usw.
- Gebäudeversicherungsprämie und Prämien für gemeinschaftliche Versicherungen.

Diese Kosten werden auf die Stockwerkeigentümer nach Wertquoten verteilt, soweit in den folgenden Bestimmungen nicht eine abweichende Regelung getroffen ist.

Diese Kosten des Unterhaltes, der Reparaturen und Erneuerung von gemeinsamen Teilen und Einrichtungen, welche nur einer Gruppe von Stockwerkeigentümern dienen, werden nur unter die Stockwerkeigentümer dieser Gruppe verteilt. Ebenso die Kosten für Einrichtungen, deren Benutzung nur einem Teil der Stockwerkeigentümer offen steht.

Für die Verteilung der Heizungs- und Warmwasser-Kosten ist die beiliegende Heizflächenberechnung massgebend.

Die Unterhalts- und Betriebskosten für die Unterniveau-Garage werden separat berechnet und sind auf die einzelnen Einstellplätze anteilmässig aufzuteilen.

Die Stockwerkeigentümer leisten entsprechend dem von der Versammlung genehmigten Kostenvoranschlag halbjährlich zum voraus entsprechende Abschlagszahlungen an den voraussichtlichen Jahresaufwand. Die 1. Akontozahlung per 31. Januar erfolgt gemäss dem beigefügten Budget. Nachzahlungen oder Vergütungen werden nach Genehmigung der Jahresrechnung mit der 2. Akontozahlung per 30. Juni verrechnet.

Die Akontozahlung der Unterniveau-Garage erfolgt nach Genehmigung der Jahresrechnung per 31. März.

Gläubiger bzw. Schuldner der zuviel, bzw. zuwenig bezahlten Akontozahlungen ist der jeweilige Stockwerkeigentümer am Abrechnungstag.

2. Haftung:

Mehrere Eigentümer einer Stockwerkeigentumseinheit haften für deren Anteil an den Gemeinschaftskosten solidarisch.

Schuldner der durch die Vorschüsse nicht gedeckten Beitragsanteile an die Gemeinschaftskosten sind die jeweiligen im Zeitpunkt der Fälligkeit der Forderungen im Grundbuch eingetragenen Eigentümer. Bei Veräusserung eines Stockwerkeigentumsanteils haben Verkäufer und Käufer die Aufteilung der Jahreskosten untereinander selbst zu regeln.

Sicherstellung:

Für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen hat die Gemeinschaft Anspruch auf Eintragung eines Grundpfandrechtes am Anteil des säumigen Stockwerkeigentümers sowie ein Retentionsrecht an bewegliche Sachen in den Räumlichkeiten des Säumigen.

Die Verwaltung, oder der Liegenschaftsverwalter, hat die Eintragung nach nutzloser Nachfristansetzung innert nützlicher Frist, spätestens innert 3 Monaten nach Fälligkeit des Jahressaldos zu erwirken. Sie ist auch zuständig für die Geltendmachung des Retentionsrechtes.

G. Erneuerungsfonds

Ein Erneuerungsfonds wird gebildet für Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungsfonds-Kosten der gemeinschaftlichen Liegenschaft, die nicht unter die regelmässig anfallenden Kosten fallen. Er wird durch halbjährliche Beiträge geäuft und ist zinstragend anzulegen. Deren Höhe wird in der ordentlichen Jahresversammlung der Stockwerkeigentümer mit Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich mehr als die Hälfte der Wertquoten besitzen, festgelegt.

Der Hauseigentümer-Verband (HEV) empfiehlt Richtgrössen für Planierung des Fonds von 2 – 10 % der Brandversicherungssumme, bei älteren Liegenschaften durchschnittlich 5 %.

Bei einem Wohnungsverkauf besteht kein Anrecht auf Rückerstattung der geleisteten Beiträge.

H. Sanktionen gegen Stockwerkeigentümer

Ist ein Stockwerkeigentümer mit seinen finanziellen Leistungen um mehr als 30 Tage im Rückstand, wird ein Verzugszins von 4 % des ausstehenden Betrages per Monat berechnet.

Ein Stockwerkeigentümer kann auf Beschluss der Mehrheit der Versammlung der Stockwerkeigentümer, durch richterliches Urteil, aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn durch sein Verhalten oder das Verhalten von Personen, denen er den Gebrauch der Sache überlassen oder für die er verantwortlich ist, Verpflichtungen gegenüber allen oder einzelnen Mitberechtigten so schwer verletzt wurden, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht mehr zugemutet werden kann, insbesondere bei vorliegenden Voraussetzungen:

- Wenn der Stockwerkeigentümer trotz wiederholter Mahnungen seitens der Verwaltung, oder des Liegenschaftsverwalters, seinen Verpflichtungen zur Instandhaltung seiner ihm gehörenden Räumlichkeiten innert nützlicher Frist nicht nachkommt, so dass dadurch unter anderem die äussere Erscheinung des Hauses beeinträchtigt wird.
- Wenn der Stockwerkeigentümer oder Personen, die seinem Haushalt angehören oder denen er seine Wohnung überlassen hat, die Wohnung in anderer Weise nutzen, als dies gemäss diesem Reglement zulässig ist und auch andere in diesem enthaltene Vorschriften nicht einhält und die vorschriftswidrige Haltung trotz Aufforderung der Verwaltung, oder des Liegenschaftsverwalters, nicht aufgibt.
- Wenn der Stockwerkeigentümer oder Personen, die seinem Haushalt angehören oder denen er seine Wohnung überlassen hat, sich erhebliche Belästigungen gegenüber anderen Hausbewohnern zuschulden kommen lassen oder durch ihr anstössiges, rücksichtsloses, streitsüchtiges oder verletzendes Verhalten den Hausfrieden stören.

Im übrigen gelten die Bestimmungen des Art. 649b und 649c ZGB

ZGB Art. 649b Ausschluss aus der¹
Gemeinschaft

Der Miteigentümer kann durch gerichtliches Urteil aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn durch sein Verhalten oder das Verhalten von Personen, denen er den Gebrauch der Sache überlassen oder für die er einzustehen hat, Verpflichtungen gegenüber allen oder einzelnen Mitberechtigten so schwer verletzt werden, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann.

² Umfasst die Gemeinschaft nur zwei Miteigentümer, so steht jedem das Klagerecht zu; im übrigen bedarf es zur Klage, wenn nichts anderes vereinbart ist, der Ermächtigung durch einen Mehrheitsbeschluss aller Miteigentümer mit Ausnahme des Beklagten.

³ Erkennt das Gericht auf Ausschluss der Beklagten, so verurteilt es ihn zur Veräusserung seines Anteils und ordnet für den Fall, dass der Anteil nicht binnen der angesetzten Frist veräussert wird, dessen öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken an unter Ausschluss der Bestimmungen über die Auflösung des Miteigentumsverhältnisses.

ZGB Art. 649c Andere
Berechtigte

¹ Die Bestimmungen über den Ausschluss eines Miteigentümers sind auf den Nutzniesser und auf den Inhaber eines anderen dinglichen oder vorgemerkten persönlichen Nutzungsrechtes an einem Miteigentumsanteil sinngemäss anwendbar.

I. Schlussbestimmungen

Soweit dieses Reglement nicht eine besondere Regelung enthält, gelten die Bestimmungen des 18. und 19. Titels des ZGB betreffend das Miteigentum und das Stockwerkeigentum.

<u>Art. 18</u>	Fehlen der Urteilsfähigkeit	Wer nicht urteilsfähig ist, vermag unter Vorbehalt der gesetzlichen Ausnahmen durch seine Handlungen keine rechtliche Wirkung herbeizuführen.
----------------	-----------------------------	---

Art. 19 Urteilsfähige Urteilsfähige unmündige oder entmündigte Personen können sich nur mit
Unmündige oder Zustimmung ihrer gesetzlichen Vertreter durch ihre Handlungen
Entmündigte verpflichten.

² Ohne diese Zustimmung vermögen sie Vorteile zu erlangen, die unentgeltlich sind, und Rechte auszuüben, die ihnen um ihrer Persönlichkeit willen zustehen.

³ Sie werden aus unerlaubten Handlungen schadenersatzpflichtig.

Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, den Erwerber seines Anteils oder eines dinglichen Rechtes daran auf die Reglementbestimmungen aufmerksam zu machen. Die gleiche Pflicht besteht für richterliche Urteile und Verfügungen sowie für wesentliche Beschlüsse der Gemeinschaft. Er haftet dem Erwerber persönlich für Schäden, welche infolge Verletzung dieser Mitteilungspflicht entstehen.

J. Gerichtsstand

Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstand am Orte der Liegenschaft.

K. Anmerkung im Grundbuch

Das vorliegende Benutzungs- und Verwaltungs-Reglement ist im Sinne von Art. 712g, Abs. 3 ZGB im Grundbuch Frauenfeld auf StWE **S473 – 487** anzumerken.

ZGB Art. 712g Die anwendbaren Bestimmungen

³ Im übrigen kann jeder Stockwerkeigentümer verlangen, dass ein Reglement über die Verwaltung und Benutzung aufgestellt und im Grundbuch angemerkt werde, das zu seiner Verbindlichkeit der Annahme durch Beschluss mit der Mehrheit der Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigt ist, bedarf und mit dieser Mehrheit, auch wenn es im Begründungsvertrag aufgestellt worden ist, geändert werden kann.

Verwaltung:

L. B. B. B.

Gertrude Bigler

C. Sanbhi

Klara Staubli

as Graf

Lukas Graf

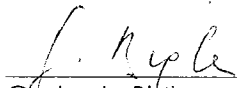
Frauenfeld, 13. März 2012

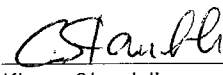
Beilagen: Fixkosten-Aufteilung der Heizflächen
Hausordnung

Beilage zum Reglement
 Fixkosten-Aufteilung der **Heizflächen**
 Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft Obstgarten 2
 Thundorferstrasse 98 – 98a, Frauenfeld

Stockwerkeigentum	W o h n u n g e n		Prozentsatz
S473	B 1-0	4½ Zimmer	9.08 %
S474	B 1-1	4½ Zimmer	9.08 %
S475	B 1-2+3	5½ Zimmer	12.63 %
S476	B 1-3-O	1½ Zimmer	2.50 %
S478	B 2-0-N	2½ Zimmer	4.54 %
S479	B 2-0-S	2½ Zimmer	4.54 %
S480	B 2-1-N	2½ Zimmer	4.54 %
S481	B 2-1-S	2½ Zimmer	4.54 %
S482	B 2-2+3-N	3½ Zi-Mais.	7.70 %
S483	B 2-2+3-S	3½ Zi-Mais.	7.70 %
S484	B 3-0	4½ Zimmer	9.08 %
S485	B 3-1	4½ Zimmer	9.08 %
S486	B 3-2	4½ Zimmer	9.08 %
S487	B 3-3	3½ Zimmer	5.91 %
			100.00 %
			=====

Verwaltung:


 Gertrude Bigler


 Klara Staubli


 Lukas Graf

Frauenfeld, 13. März 2012

HAUSORDNUNG

(Beilage zum Reglement)

Für die Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften Obstgarten I / II
Thundorferstrasse 96 – 96a und 98 – 98a, 8500 Frauenfeld

Geht an: Alle Bewohner - Eigentümer, Vermieter, Mieter -
Anschlag bei allen vier Hauseingängen der obigen Überbauung.

Im Interesse einer geordneten und harmonischen Gemeinschaft sind die Bewohner unserer Überbauung gebeten, sich an die nachstehende Hausordnung zu halten.

Areal inkl. Spielplatz

- In die Kehr-Container gehören nur Kehrsäcke mit entsprechenden Kehr-Marken.
- Bei Papiersammlungen die gebündelten Zeitschriften (ohne Karton) erst am Vorabend bereitstellen.
- Bei Kleider- und Schuh-Sammlungen Abholdatum beachten, sonst selbst in einem Kleidersammel-Container deponieren.
- Im Allgemeinen alles sauber halten. Etwas aufräumen ist nicht verboten!
- Besucherparkplatz ist ausschliesslich für Besucher. Für Bewohner ist nur kurzfristiges Parkieren erlaubt, gilt auch nachts.

Haus- und Kellereingänge

- Einheitliche Namenbeschriftung:
 - Bei Briefkästen und
 - Bei TürglockenNamenschildchen können bei A. Büchi Gravuren, Eibenstrasse 8, 8500 Frauenfeld, bestellt werden. Sie müssen selbst bezahlt werden. Die Masse sind A. Büchi Gravuren bekannt.
- Wenn keine Werbung gewünscht wird, die Kleber bei der Liegenschaftsverwaltung anfordern.
- Die Türen müssen stets geschlossen bleiben.

Treppenhäuser

- Selbstverursachte Verschmutzung selber reinigen.
- Gestattet sind:
 - Nur Pflanzen auf Blumenrollis, damit entsprechend gereinigt werden kann.
 - Die Pflanzen sollten dekorativ wirken, auch nach aussen.
 - Höchstens 2 Pflanzen auf jedem Treppenabsatz.
- Nicht gestattet sind:
 - Schuhe vor den Türen
 - Störende oder ungepflegte Dekorationen und Möbel

Tiefgarage

- Waschplatz muss nach Benützung nachgespült und sauber zurückgelassen werden.
- Velo- und Mopedraum ordentlich halten.
- Nach Gesetz des Feuerschutzamtes dürfen nur Pneus, nicht brennbare Schränke und Gestelle aufbewahrt werden. Jegliches Aufbewahren von brennbarem Material ist nicht gestattet. Türen zum Treppenhaus dürfen nicht offen bleiben.

Im Allgemeinen

- Radio und Fernseher auf Zimmerlautstärke einstellen.
- Defekte Beleuchtung der Liegenschaftsverwaltung, siehe Anschlagbrett bei den Hauseingängen, melden.

Die Verwaltung, oder der Liegenschaftsverwalter, kann nach zweimaliger schriftlicher Mahnung einen Stockwerkeigentümer veranlassen, die beanstandeten nicht eingehaltenen Vorschriften unverzüglich zu beheben.

Frauenfeld, Im März 2012 Liegenschaftsverwaltung: Stockwerk-Eigentümer-Gemeinschaft
Obstgarten 2
Thundorferstrasse 98 – 98a
8500 Frauenfeld
K. Staubli, G. Bigler, L. Graf