

Residence  
Villa Portalupi genannt "Le Contessine"  
37067 Valeggio sul Mincio (Verona)

## HAUSORDNUNG

Berechnungsgrundlagen der konventionellen Fläche Seite 9

Tausendsteltabelle S. 10-11

Grundriss Trakt A-B-C; Maßstab 1 : 357,8

Grundriss der Wohnungen und Bereiche mit ausschließlichen Nutzungsrecht; Maßstab 1 : 200

Grundriss der Garagen; Maßstab 1 : 372,7

### Art. 1 – GEMEINSCHAFTLICHES EIGENTUM UND GEMEINSCHAFTLICH GENUTZTE GÜTER

Zum gemeinschaftlichen Eigentum aller Miteigentümer gehören alle im Art. 1117 des ital. bürgerlichen Gesetzbuches angeführten Teile und im Besonderen:

- Alle unbebauten Flächen des gesamten Gebäudekomplexes, wie im Kataster der Stadt Valeggio sul Mincio (Verona) auf Blatt ....., Flurkarte..... Größe .....m<sup>2</sup>, Flurkarte ..... Größe .....m<sup>2</sup>, mit Ausnahme der Flächen, die als Privateigentum oder zur ausschließlichen Nutzung zugewiesen sind. Letztere unterliegen jedoch auch den spezifischen Regelungen der vorliegenden Hausordnung.
- Die Haupteingangshalle, die Nebeneingänge, die Treppenabsätze und Treppen im Inneren des Gebäudes bis hin zu den Eingangstüren der einzelnen Wohnungen, so wie im genehmigten Umbauprojekt angeführt.
- Der Einfahrtsbereich zu den Garagen einschließlich der Zufahrtsrampe, die Treppen und der gemeinschaftlich genutzte Ausgang, die Lüftungsöffnungen sowie die Kellerfenster der einzelnen Garagen.
- Die Zufahrtsstraße zu den Autoabstellplätzen im Freien.
- Die Abwasserleitungen, Wasserleitungen für den häuslichen Verbrauch und die Bewässerung, außen oder innen verlegte Elektrokabel für Türklingeln, Gegensprechanlage, externe Beleuchtung, Telefon und TV. Letztere nur, wenn sie mindestens von zwei Miteigentümern gemeinsam genutzt werden.
- Auf dem Dach oder an der Fassade angebrachte Gemeinschafts- oder Einzelantennen.
- Hecken, Bepflanzungen sowie bewegliche oder unbewegliche Teile, die bereits vorhanden sind oder vom Haus im gemeinschaftlichen Bereich oder zur Trennung und Abgrenzung der Privatgrundstücke aufgestellt werden.

Zur Erhaltung der Ästhetik und Funktionalität der Wohnanlage, d.h. also für alle ordentlichen und außerordentlichen Konservierungs- und Instandhaltungsarbeiten, zählen auch folgende Teile zur gemeinschaftlichen Nutzung der Wohnanlage:

- die Außenbereiche, die zum Privatbesitz gehören oder zur ausschließlichen Nutzung einzelnen Miteigentümern zugewiesen sind;
- die Abgrenzungs- und tragenden Mauern am Umfang des Gebäudes, die Einfahrts- und Eingangstore sowie alle Eingangstüren zu den einzelnen Wohnungen, d.h. sowohl jene, die sich im Inneren des Gebäudes befinden, als auch jene, die nach draußen führen.
- die Dächer einschließlich der äußeren Verbindungen der Fenster und der Dächer, die Schornsteine, die Dachrinnen und Fallrohre.
- die Außenwände einschließlich der Nischen, Balkone, Treppen an der Außenseite und Fensterläden.
- die Autoabstellplätze in Privatbesitz oder mit ausschließlichen Nutzungsrecht einzelner Wohnungseinheiten.

## Art. 2 – RECHTE DER MITEIGENTÜMER AM GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Der Eigentumsanteil an den im vorhergehenden Artikel angeführten gemeinschaftlichen Teilen steht in Proportion zum Wert des jeweiligen Privateigentums und entspricht den lt. Vereinbarungen festgelegten Tausendstel, die in der beiliegenden Tabelle für Trakt A, Trakt B und Trakt C aufgelistet sind.

## Art. 3 – BENUTZUNG DER GEMEINSCHAFTLICHEN TEILE UND ÄNDERUNGEN

Den Miteigentümern ist es untersagt, ohne die Zustimmung der anderen Miteigentümer, am Gemeinschaftseigentum oder an den gemeinschaftlich genutzten Teilen Arbeiten durchzuführen, Fenster einzubauen oder sonstige Eingriffe oder Änderungen vorzunehmen.

Die Zustimmung erfolgt durch einen Beschluss der Versammlung und im Einklang mit Art. 1120 des ital. bürgerlichen Gesetzbuches.

Der Hausverwalter kümmert sich, im Rahmen und lt. Vorschriften der vorliegenden Hausordnung, um die für die Benutzung und für Arbeiten an den gemeinschaftlichen Teilen anfallenden Spesen.

## Art. 4 – INSTANDHALTUNG - INSPEKTION - ARBEITEN AM PRIVATEIGENTUM

Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, in den eigenen Räumlichkeiten alle notwendigen Reparaturen durchzuführen, um Schäden am Besitz der anderen Miteigentümer zu verhindern und um die Stabilität, das gepflegte und einheitliche Bild des Gebäudes sowohl nach außen als auch innen an den gemeinschaftlich genutzten Teilen zu erhalten.

Wenn ein Miteigentümer an seinem Eigentum Arbeiten durchführen will, die die Stabilität und den architektonischen Aspekt des Gebäudes betreffen, so muss vor Beginn der Arbeiten der Hausverwalter benachrichtigt werden, der dann für die notwendigen Beschlüsse die Versammlung der Miteigentümer einberuft.

Im Falle von Arbeiten oder Reparaturen am Gemeinschaftseigentum oder an gemeinschaftlichen Teilen, die mit dem Privateigentum verbunden sind, muss der jeweilige Miteigentümer, auf Anfrage des Hausverwalters, eine Inspektion und die Ausführung der Arbeiten gestatten. Er hat jedoch das Recht auf einen eventuellen Schadensersatz.

## Art. 5 – SPESENBETEILIGUNG FÜR ALLGEMEINE AUFWENDUNGEN UND DIENSTE

Die Spesen für die Instandhaltung und Erhaltung der gemeinschaftlichen Einrichtungen und für allgemeine Dienstleistungen, lt. Einteilung der Tabellen unter Art.2, sind für jeden Miteigentümer verpflichtend, d.h. kein Miteigentümer kann sich dem Spesenbeitrag entziehen, selbst wenn er auf das Miteigentumsrecht an diesen Teilen verzichten würde.

Alle Miteigentümer sind ausnahmslos verpflichtet, sich - lt. Tabellen unter Art.2 - an den notwendigen Spesen für folgende Arbeiten zu beteiligen: Instandhaltung und eventuelle Reparaturen der Abwasserleitung, der Wasserabflussrohre, der Wasserleitung, der Gasleitung, der Elektrokabel, der Klingeln, der Gegensprechanlage, der Außenbeleuchtung, der Einrichtungen für Telefon und Fernsehen, sowie für die Erhaltung des Gebäudes und seines gepflegten Aussehens, für Versicherungen, Verwaltung und allgemeine Neuerungen, die ordnungsgemäß von der Versammlung der Miteigentümer beschlossen worden sind.

Nach Beschluss der Versammlung müssen die festgelegten Beiträge dem Hausverwalter vorausgezahlt werden.

Auch die Spesen für Reparatur und Instandhaltung der Außenmauern über den gesamten Umfang der Gebäudeanlage, der Außenfassaden und Innenwände, der Einfahrts- und Eingangstore, der Treppen an der Außenseite und im Inneren des Gebäudes, sowie der Treppenabsätze bis hin zu den Eingangstüren zu den einzelnen Wohnungen, einschließlich der Eingangstüren, der Fensterläden, Dächer, Dachrinnen und Fallrohre aller Gebäude, werden lt. Tausendsteltabelle auf alle Miteigentümer verteilt. Davon ausgenommen sind Reparaturen von Schäden am

Gemeinschaftseigentum oder an gemeinschaftlich genutzten Teilen, die von einzelnen Miteigentümern verursacht worden sind. In diesem Falle wälzt der Hausverwalter die Unkosten auf den betreffenden Miteigentümer ab und fordert die entsprechenden Spesen ein.

#### Art. 6 – BEITRÄGE DER MITEIGENTÜMER

Die allgemeinen Spesen der Miteigentümer der gesamten Wohnanlage werden lt. der unter Art.2 angeführten Tabellen aufgeteilt.

#### Art. 7 – BESONDERE PFLICHTEN DER MITEIGENTÜMER

Jeder Miteigentümer hat die Pflicht, dem Hausverwalter seinen Wohnsitz mitzuteilen. Falls diese Mitteilung nicht erfolgt, werden, lt. vorliegender Hausordnung, die im Besitz des Miteigentümers befindlichen Räumlichkeiten als Wohnsitz angenommen.

Wenn ein Miteigentümer seine Räumlichkeiten nicht selbst bewohnt, ist er verpflichtet dem Hausverwalter den Namen der Mieter mitzuteilen. Diesbezügliche Namensänderungen müssen dem Verwalter innerhalb von 10 Tagen nach Abschluss des neuen Mietvertrages mitgeteilt werden.

Im Falle einer Eigentumsübertragung, obliegen dem Miteigentümer zusätzlich zu den gesetzlichen Pflichten folgende Aufgaben:

- a) Er muss dem Verwalter die Personalien des neuen Besitzers mitteilen;
- b) Er muss dem neuen Besitzer den Inhalt der vorliegenden Hausordnung bekannt geben. Auf die Hausordnung muss auch in den Akten der Eigentumsübertragung Bezug genommen werden.
- c) Er muss dem neuen Eigentümer seine Anteile an den Reservefonds für außerordentliche Spesen an den Anlagen abtreten. Solange die Eigentumsübertragung nicht angemeldet und dokumentiert ist, haftet der Veräußerer gesamtschuldnerisch zusammen mit dem neuen Eigentümer für die Einhaltung der vorliegenden Hausordnung.

#### Art. 8 – AUFTEILUNG DES EIGENTUMS

Wenn aufgrund einer Erbfolge oder aus einem anderen rechtsgültigen Grund mehrere Eigentümer auftreten, müssen die Betroffenen dem Verwalter eine beglaubigte Abschrift der entsprechenden Urkunde aushändigen. Bei Aufteilung des Eigentums in mehrere Einheiten im Einklang mit den gültigen Bauverordnungen, müssen die Eigentümer in Absprache mit dem Hausverwalter die Verteilung der Tausendstel, die ursprünglich dem Eigentum zugewiesen worden sind, sowie die Aufteilung der Anteile des Reservefonds vornehmen.

#### Art. 9 – VERTRETUNGS- UND VERWALTUNGSORGANE

Die Vertretungs- und Verwaltungsorgane des Mehrparteienhauses sind: der Hausverwalter, der Rat der Miteigentümer und die Versammlung der Miteigentümer.

#### Art. 10 – HAUSVERWALTER - ERNENNUNG

Die Versammlung der Miteigentümer ernennt einen Hausverwalter. Dabei kann es sich auch um eine Person außerhalb des Mehrparteienhauses handeln. Er bleibt ein Jahr lang im Amt, kann aber jederzeit aus gerechtfertigtem Grund von der Versammlung seines Amtes enthoben werden.

Der zurücktretende oder von seinem Amt enthobene Hausverwalter hat die Pflicht, über seine Verwaltungstätigkeit Rechnung abzulegen und muss in jedem Fall innerhalb von 30 Tagen nach

Mitteilung seines Rücktritts oder seiner Abberufung, unabhängig von eventuellen Beanstandungen gegenüber der Gemeinschaft der Miteigentümer, seinem Nachfolger oder dem Rat der Miteigentümer, falls noch kein Nachfolger ernannt worden ist, alle Verwaltungsunterlagen und -dokumente übergeben.

#### Art. 11 – FUNKTION UND AUFGABEN DES HAUSVERWALTERS

Der Hausverwalter kümmert sich um die allgemeinen Spesen für Aufsicht, Reinigung und Beleuchtung des Außenbereichs, der Garagenzufahrten und der Treppenhäuser sowie ganz allgemein um die Spesen für gemeinschaftliche Dienste einschließlich Stromzufuhr, Wasserleitung usw. und für die ordentliche Instandhaltung der Außenbereiche, d.h. sowohl der gemeinschaftlichen Bereiche als auch jener in Privatbesitz oder mit ausschließlichem Nutzungsrecht. Zu diesem Zweck erstellt der Verwalter einen Kostenvoranschlag und die Aufteilung der Spesen unter den Miteigentümern lt. Tausendsteltabelle. Er erstellt außerdem einen angemessenen Ratenplan mit Angabe der entsprechenden Beträge und Fälligkeiten der zu zahlenden Raten.

Der Kostenvoranschlag, die entsprechende Aufteilung der Spesen und der Ratenplan werden der Versammlung der Miteigentümer zur Kontrolle und Genehmigung vorgelegt. Nach dem Beschluss der Versammlung ist die Zahlung der Raten zu den angeführten Fälligkeiten für alle Miteigentümer bindend.

Der Hausverwalter sorgt ferner für die Durchführung der Beschlüsse der Versammlung und die Einhaltung der Hausordnung. Er kümmert sich um die Erhebung der Spesenbeiträge, der Erträge, der eventuellen Versicherungsbeiträge für das Gemeinschaftseigentum oder für gemeinschaftlich genutzte Teile sowie um die Zahlung der Spesen zum jeweiligen Fälligkeitsdatum. Es ist auch seine Aufgabe, den Gärtner zu beaufsichtigen und alles zu unternehmen, um den Erhalt der Rechte zu gewährleisten.

Der Verwalter stellt den Gärtner ein oder entlässt ihn nach entsprechender Stellungnahme der Versammlung.

Der Verwalter kann keine außerordentlichen Reparaturen anordnen, außer es handelt sich um dringliche und unaufschiebbare Arbeiten. Dabei ist er jedoch verpflichtet, so schnell wie möglich die Versammlung einzuberufen, um die Genehmigung besagter Arbeiten zu erhalten, wenn die Spesen einen Wert von Euro 200.000,00 überschreiten. Wenn sich der Rat der Miteigentümer dafür ausspricht, kann dieser Betrag bis auf Euro 500.000,00 erhöht werden. Am Ende jedes Jahres muss der Verwalter der Versammlung über seine Verwaltungstätigkeit Rechnung ablegen.

Für Lieferungen, auch wenn es sich um ordentliche Ausgaben handelt, die 200.000,00 Euro überschreiten, muss der Verwalter dem Rat der Miteigentümer mindestens drei Kostenvoranschläge unterbreiten, aufgrund derer die Wahl der Lieferfirma erfolgt. Die Ratsmitglieder können, wenn sie es für angebracht halten, andere Kostenvoranschläge einbringen, um eine genauere Untersuchung der technischen und qualitativen Merkmale der Lieferung zu ermöglichen.

#### Art.12 – ABSCHLUSS DES HAUSHALTSJAHRES

Das Haushaltsjahr endet jedes Jahr am 31. Dezember. Fünfzehn Tage vor dem Datum der ordentlichen Versammlung schickt der Verwalter allen Miteigentümern zusammen mit der Einberufung der Versammlung eine Kopie der Abschlussbilanz, sowie den Aufteilungsplan der bestrittenen Spesen und die Abrechnung der Reservefonds lt. Art.15. Die Versammlung, deren Aufgabe es ist, diese Abrechnungen zu genehmigen, findet jedes Jahr innerhalb 15. Februar statt.

Aus der Spesenaufteilung der bestrittenen Ausgaben gehen, nach Abrechnung der im Laufe des Jahres eingezahlten Summe, die Soll- und Haben-Beträge der einzelnen Miteigentümer hervor.

Nach Genehmigung der Abschlussbilanz, der Abrechnung der Reservefonds und der Spesenaufteilung sind alle Miteigentümer, auch jene, die mit der Genehmigung nicht einverstanden sind, verpflichtet, den geschuldeten Restbetrag innerhalb von 20 Tagen nach der vom Verwalter verschickten Mitteilung zu begleichen.

#### Art. 13 – REGELUNG DER GEMEINSCHAFTLICHEN DIENSTE

Nach Anhörung des Rates der Miteigentümer legt der Verwalter die Regeln und Zeiten der gemeinschaftlichen Dienste fest. Die innerhalb der Befugnisse des Verwalters erstellten Regeln sind für alle Miteigentümer bindend, außer wenn ein Miteigentümer, der sich als geschädigt erachtet, bei der Versammlung Klage erhebt. Alle Beschwerden, die die Nutzung der gemeinschaftlichen Teile betreffen, müssen schriftlich und nicht telefonisch an den Verwalter gerichtet werden.

#### Art. 14 – AKTEN UND DOKUMENTE FÜR DIE VERWALTUNG DES MEHRPARTEIENHAUSES

Der Verwalter muss folgende Register und Bücher führen:

- das Protokollregister
- das Tagebuch der Kasseneingänge und –ausgänge
- die Liste der Miteigentümer mit Personalangaben sowie Wohnsitz und Ansässigkeit, wenn sie üblicherweise nicht in diesem Haus wohnen;
- für jeden Miteigentümer die wesentlichen Angaben des Kaufvertrages oder der Eigentumszuweisung
- einen Grundriss der Wohnungen, der Büros, der gemeinschaftlichen Bereiche, der Abflussleitungen und der verschiedenen anderen Anlagen und Leitungen;
- eine Aufstellung der beweglichen Güter des Gemeinschaftseigentums.

#### Art. 15 – RESERVEFOND

Für außerordentliche Instandhaltungsarbeiten und andere, besondere und unvorhersehbare notwendige Eingriffe, beschließt die Versammlung bei Genehmigung des Haushaltsvoranschlages oder, wenn notwendig, im Laufe einer außerordentlichen Versammlung, die Zahlung von Beiträgen zur Bildung eines Reservefonds für jede Spesenkategorie, die im Art.5 vorgesehen ist.

Die Verwaltung des Reservefonds muss getrennt von jener des Gemeinschaftsfonds erfolgen.

#### Art. 16 – ENTNAHMEN

Entnahmen aus dem Gemeinschaftsfond erfolgen durch den Verwalter. Entnahmen aus dem Reservefond dürfen nur nach entsprechender Genehmigung von Seiten der Versammlung erfolgen.

#### Art. 17 – RECHTSVERTRETUNG DES MEHRPARTEIENHAUSES

Der Verwalter hat die rechtliche Vertretungsvollmacht des Mehrparteienhauses lt. Art. 1131 des ital. Bürgerlichen Gesetzbuches.

#### Art. 18 – RAT DER MITEIGENTÜMER

Der Rat der Miteigentümer besteht aus zwei Mitgliedern, die von der Versammlung gewählt werden und ein Jahr lang im Amt bleiben. Der Rat der Miteigentümer ist das beratende Organ des Verwalters. Letzterer hat die Pflicht, den Rat in allen Dingen, die das Haus betreffen, auf dem Laufenden zu halten und ihn jedes Mal zu Rate zu ziehen, wenn es um besondere Fragen geht oder wenn Eingriffe einer bestimmten Größenordnung vorgenommen werden müssen. Der Rat vertritt den Verwalter bei vorübergehender Abwesenheit und verfügt über die technische und Buch- bzw. geschäftsführende Kontrolle der Hausverwaltung. Aufgabe des Rates ist es auch, eventuelle, die

Verwaltung des Hauses betreffende Meinungsverschiedenheiten zwischen den Miteigentümern zu schlichten.

#### Art. 19 – DIE VERSAMMLUNG DER MITEIGENTÜMER

Die ordentliche Versammlung findet innerhalb von höchstens vier Monaten nach Abschluss des Haushaltsjahres statt. Eine außerordentliche Versammlung kann vom Verwalter einberufen werden, wenn er es als notwendig erachtet, oder innerhalb von 30 Tagen nach schriftlich motivierter Anfrage von mindestens zwei Miteigentümern, deren Eigentum mindestens 1/6 des Wertes des gesamten Hauses entspricht. Die Versammlungen werden vom Verwalter oder von mindestens zwei Miteigentümern einberufen. Die Einberufung erfolgt durch persönliche Übergabe oder Postversand eines Einschreibbriefes mit Empfangsbestätigung mindestens 8 Tage vor dem Termin der ersten Einberufung. Die Mitteilung muss den Ort, das Datum und die Uhrzeit der Versammlung in erster und in zweiter Einberufung beinhalten, sowie die Tagesordnungspunkte, die der Versammlung zur Genehmigung vorgebracht werden.

#### Art. 20 – EINGANGSFORMALITÄTEN EINER VERSAMMLUNG

Die Teilnehmer an der ordentlichen und außerordentlichen Versammlung ernennen von Mal zu Mal einen Vorsitzenden unter den am Haus beteiligten Personen mit Ausnahme des Verwalters. Der Vorsitzende ernennt einen Schriftführer der Versammlung. Dies kann auch der Verwalter sein.

#### Art. 21 – STIMMRECHT UND VOLLMACHT

Jeder Miteigentümer hat das Recht, sich in der Versammlung von einer anderen und dazu schriftlich bevollmächtigten Person vertreten zu lassen. Es kann sich dabei auch um eine dem Haus fremde Person handeln, nicht aber um den Verwalter. Die Vertretungsvollmacht wird auf der Mitteilung zur Einberufung vermerkt. Jeder Versammlungsteilnehmer kann höchstens über zwei Vollmachten verfügen. Falls eine Einheit des Hauses ungeteiltes Eigentum mehrerer Besitzer ist, so haben diese das Recht auf nur einen Vertreter, der von ihnen ernannt oder anderenfalls vom Vorsitzenden der Versammlung ausgelost wird.

#### Art. 22 – GÜLTIGKEIT DER ZUSAMMENSETZUNG DER VERSAMMLUNG

Die Versammlung gilt als beschlussfähig, wenn so viele Miteigentümer anwesend sind, deren Eigentum zusammen 2/3 des Wertes des gesamten Gebäudes darstellt (666 Tausendstel oder 8/12). Die Beschlüsse sind gültig, wenn die Mehrheit der Anwesenden dafür stimmt. Die Versammlung in zweiter Einberufung trifft ihre Beschlüsse an einem der folgenden Tage, aber höchstens 10 Tage nach der ersten Einberufung. In diesem Fall ist ein Beschluss gültig, wenn die Anzahl der Stimmen 1/3 des Wertes des Gebäudes (333 Tausendstel oder 4/12) entspricht. Beschlüsse, die die Regeln und die Amtsenthebung des Verwalters betreffen oder Streitigkeiten auf Kläger- oder auf Beklagtenseite, deren Ursache außerhalb der Befugnisse des Verwalters liegen, sowie Beschlüsse über Bauarbeiten am Gebäude oder außerordentliche Reparaturen beachtlichen Ausmaßes, müssen von der Mehrheit der Versammlungsteilnehmer getroffen werden, deren Eigentum zusammen mindestens der Hälfte des Gebäudewertes entspricht (500 Tausendstel oder 6/12). Die Zahl der Stimmen für Beschlüsse, die Neuerungen betreffen, muss immer die Mehrheit der Miteigentümer des Hauses darstellen, deren Eigentum zusammen den 2/3 des Gebäudewertes entspricht (666 Tausendstel oder 8/12).

Die Gültigkeit der Versammlung wird zu Beginn der Versammlung festgestellt und bleibt für ihre gesamte Dauer wirksam. Die Debatte der an der Tagesordnung stehenden Punkte kann auf den folgenden Tag verschoben werden, wenn die Mitbesitzer bei Einberufung der Versammlung darüber

informiert worden sind. Vor Wiederaufnahme der Debatte muss allerdings festgestellt werden, dass die Zusammensetzung der Versammlung den oben angeführten Regeln entspricht.

#### Art. 23 – PROTOKOLL DER VERSAMMLUNG

Die Beschlüsse der Versammlung werden in einem Protokoll festgehalten, das folgende Angaben beinhalten muss:

- Vor- und Familienname der teilnehmenden Miteigentümer oder deren Vertreter mit Angabe der jeweiligen Besitzanteile;
- die Wahl des Vorsitzenden, des Schriftführers und Feststellung der Gültigkeit der Versammlung;
- eine Zusammenfassung der Debatte, der Text der getroffenen Beschlüsse und die entsprechenden Abstimmungen mit den jeweiligen Ergebnissen;
- Aussagen, deren Aufnahme ins Protokoll erwünscht wird.

Die von der Versammlung getroffenen Beschlüsse sind für alle Miteigentümer bindend. Das Protokoll muss innerhalb von 10 Tagen in das entsprechende Register übertragen und vom Vorsitzenden und vom Schriftführer unterzeichnet werden. Es steht beim Verwalter den Miteigentümern zur Einsicht zur Verfügung.

#### Art. 24 – AUFGABENBEREICH DER VERSAMMLUNG

Die ordentliche Versammlung trifft Beschlüsse bezüglich:

- Ernennung des Verwalters, eventuelles Gehalt und Amtsenthebung desselben;
- eventuelle Änderungen der Hausordnung unter Einhaltung der Vorschriften des Art.1128 des ital. Bürgerlichen Gesetzbuches
- Abrechnungen, Bilanzen und Aufteilungen wie in den Art.11 und 12 angeführt;
- Auszahlung der Verwaltungsüberschüsse und eventueller Erträge aus gemeinschaftlichen Gütern, außerordentliche Instandhaltungsarbeiten, Bildung eines entsprechenden Reservefonds, Entnahmen aus dem Reservefond. Die Bücher und Dokumente, die die jährliche Abschlussrechnung der Verwaltung belegen, sowie der Haushaltsvoranschlag und die Abschlussbilanz müssen den Miteigentümern beim Verwalter in den 5 Tagen vor der ordentlichen Versammlung zur Überprüfung zur Verfügung stehen.

#### Art. 25 – PFLICHTMÄßIGKEIT DER VERSAMMLUNGSBESCHLÜSSE

Alle lt. vorhergehender Artikel rechtskräftigen Beschlüsse der Versammlung sind auch für Minderheiten gültig, die mit dem Beschluss nicht einverstanden sind sowie für alle Abwesenden. Es besteht jedoch das Recht Einspruch zu erheben wie im Art. 1137 des ital. Bürgerlichen Gesetzbuches vorgesehen.

#### Art. 26 – AUFGLIEDERUNG DER VERANTWORTUNG UND UNTERLIEGEN IM RECHTSSTREIT

Wenn die Versammlung der Miteigentümer beschließt, einen Rechtsstreit anzustreben oder als Beklagter aufzutreten, können die Miteigentümer, die damit nicht einverstanden sind, ihre Verantwortung hinsichtlich der Folgen des Rechtsstreits im Falle eines Unterliegens von den anderen trennen. Hierfür müssen sie dem Verwalter innerhalb von 30 Tagen die entsprechenden Gerichtsurkunden zustellen. Wenn es sich um einen gegen das Haus gerichteten Rechtsstreit handelt, müssen sie jedoch beim Verwalter ihren Anteil an der notwendigen Summe für die Erfüllung der Verpflichtung, die Gegenstand des Gerichtsverfahrens ist, als Garantie hinterlegen. Der nicht

einverständene Miteigentümer hat ein Rückgriffsrecht für den Betrag, den er der obsiegenden Partei zahlen musste. Wenn der Ausgang eines vom Haus angestrebten Rechtsstreits für den nicht einverständenen Miteigentümer von Vorteil ist, so ist er verpflichtet, sich mit dem ihm zustehenden Anteil an den Spesen des Rechtsstreits zu beteiligen, die nicht vom Gegner zurückgefordert werden können.

#### Art. 27 – INTERNE HAUSORDNUNG

Für das gepflegte Aussehen des Hauses, die Ruhe und für ein friedliches und geordnetes Zusammenleben, wird Folgendes festgelegt:

- a) Es ist verboten, in den Wohnungen oder anderen Lokalen des Gebäudes eine Klinik, Gesangs-, Musik- oder Tanzschulen einzurichten sowie mechanische Werkstätten und Warenlager, die störende Gerüche verbreiten könnten. Es ist ebenso untersagt, die Räumlichkeiten des Hauses zu einem Zweck zu verwenden, der die Ruhe der anderen Miteigentümer stört. Es darf auch keine Arztpraxis für die Diagnostik und Therapie von Infektionskrankheiten eingerichtet werden. Die Durchführung von Arbeiten jeglicher Art oder die Einrichtung gleich welcher Anlagen, sowohl auf den gemeinschaftlichen Grundstücken, als auch auf den Privatgrundstücken oder jenen mit ausschließlichem Nutzungsrecht, unterliegen dem Beschluss der Versammlung, die sich einstimmig dafür aussprechen muss, das entsprechende Grundstück nicht als Rasen oder Garten, sondern zu einem anderen Zwecke zu nutzen.
- b) Es ist verboten die gemeinschaftlich genutzten oder zum Gemeinschaftseigentum gehörigen Räumlichkeiten und Grundstücke zu besetzen. Die Gartenterrasse darf nur zu Fuß durchquert werden. Auf der Zufahrtsstraße zu den Garagen darf nur bei absoluter Notwendigkeit für kurze Zeit geparkt werden; sie darf nicht als dauerhafter Parkplatz benutzt werden. Die Besetzung der gemeinschaftlichen Teile ist jedoch mit Genehmigung des Verwalters erlaubt, wenn in den Wohnungen und Räumen der einzelnen Miteigentümer Arbeiten durchgeführt werden müssen. Die Besetzung muss sich aber sowohl zeitlich als auch räumlich auf das Notwendigste beschränken. Die Nutzung der gemeinschaftlichen Teile von Seiten der Miteigentümer muss auch während der Besetzung gewährleistet sein.
- c) Die Haltung von Haustieren ist erlaubt, wenn sie die anderen Miteigentümer in keinerlei Weise stören. Haustiere müssen in den Wohnungen oder unter Einhaltung der vom Verwalter aufgestellten Regeln auf dem Privatgrundstück gehalten werden. Auf dem gemeinschaftlichen Grundstück müssen sie an der Leine geführt werden. Aus hygienischen und Sicherheitsgründen dürfen sich die Tiere dort nicht über längere Zeit aufhalten.
- d) Die Bewohner des Hauses dürfen keine Gegenstände, Abfälle, Papier oder Tücher aus dem Fenster werfen.
- e) Es ist den Bewohnern untersagt, Wäsche, Decken, Teppiche usw. aus dem Fenster zu hängen oder Schuhe, Besen, Behälter aller Arten, Fahrräder, Mopeds usw. vor der Wohnungstür abzustellen. Teppiche, Decken und Matratzen dürfen zwischen 8 Uhr und 9 Uhr morgens ausgeklopft werden.
- f) Aus ästhetischen Gründen müssen alle Objekte und Zubehörteile an der Außenseite des Gebäudes, wie Markisen an den Fenstern und Balkonen, Wandleuchten, Türschilder usw. identisch sein und den von der Versammlung festgelegten Merkmalen entsprechen. Auf den Privatgrundstücken oder jenen mit ausschließlichem Nutzungsrecht dürfen vom 1. April bis 30. September ein Gartentisch, Stühle und ein Sonnenschirm aufgestellt werden, die den von der Versammlung festgelegten Merkmalen und Farben entsprechen.
- g) Es ist verboten Abfälle und Behälter, sowohl auf den gemeinschaftlichen, als auch auf den privaten Grundstücken oder jenen mit ausschließlichem Nutzungsrecht, abzustellen.
- h) Die vorliegende interne Hausordnung ist auch für Mieter bindend. Diese müssen vom Wohnungseigentümer darüber informiert werden, dass der Verwalter dazu befugt ist, sie



zur Einhaltung der hier angeführten Regeln zu ermahnen und eventuelle Nichteinhaltungen weiterzuleiten.

- i) Im Falle eines Umzugs, auch wenn er nur einen Teil des Haushalts betrifft, ist der Miteigentümer verpflichtet, den Verwalter darüber in Kenntnis zu setzen und zusammen mit ihm, vor und nach der Entfernung der Möbel, die Räumlichkeiten zu inspizieren, um eventuelle Schäden an den gemeinschaftlichen Teilen festzustellen. Wenn der Miteigentümer es unterlässt, den Verwalter über den Umzug zu informieren, so ist er verpflichtet, die Rechnung für alle Arbeiten zu begleichen, die für die Reparatur eventueller Schäden notwendig sind.

#### Art. 28 – SANKTIONEN

Im Falle einer Nichteinhaltung der vorgeschriebenen Verbote oder der vom Verwalter erlassenen Regeln für die Gemeinschaftsdienste, wird der verantwortliche Miteigentümer vom Verwalter schriftlich zur Einhaltung derselben ermahnt.

Wenn die Ermahnung zu keiner Besserung führt, sorgt der Verwalter nach Ablauf von 20 Tagen auf gerichtlichem Wege um die Einhaltung der Vorschriften.

Wenn die Zahlung der Beiträge lt. Art. 11 und 12 nicht innerhalb von 60 Tagen nach der Zahlungsaufforderung erfolgt, kann der Verwalter die säumigen Miteigentümer vor Gericht verklagen. Sie tragen auch alle Spesen und müssen für alle Schäden aufkommen, die durch ihren Verzug entstanden sind.

#### Art. 29 – BEZUGNAHMEN

Für alle in der vorliegenden Ordnung nicht näher besprochenen Punkte wird auf die entsprechende Regelung des ital. bürgerlichen Gesetzbuches verwiesen.

Allgemeine Kriterien zur Berechnung der vorhandenen konventionellen Flächen in Proportion zu ihrem Handelswert: (es werden jene Werte herangezogen, die effektiv vorhandene Güter oder Zuständigkeiten betreffen)

Wohnungen: Bruttoflächen einschließlich der Mauern, jeweils zur Hälfte bei Mauern, die zwei Wohnungen voneinander trennen. Der Ausgleichskoeffizient für die Berechnung des Handelswertes der einzelnen Immobilien variiert aufgrund der Lage und Merkmale zwischen 1 und 1,2.

Dachboden: Bruttoflächen; die Berechnung erfolgt mit Bezug auf eine lichte Höhe von 2,40m.

Balkone: Nettoflächen; der Berechnungskoeffizient beträgt 0,5.

Garagen: Nettoflächen ohne Berücksichtigung der Zufahrt; der Berechnungskoeffizient beträgt 0,375

Autoabstellplätze: Nettoflächen; Berechnungskoeffizient 0,2

Keller: Nettoflächen; Berechnungskoeffizient 0,33

Grundstücke, die zum Eigentum gehören oder zur ausschließlichen Verfügung einer Wohnung stehen: Nettoflächen; der Berechnungskoeffizient beträgt 0,2