

Entwurf BEJ 16.01.2014

Stockwerkeigentümergeinschaft

MFH – Förrlibuck Terrassen, 8005 Zürich

BENUTZUNGS- UND VERWALTUNGSREGLEMENT

**für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer und der Tiefgarage
auf Kat. Nr. AU 6349**

INHALTSVERZEICHNIS

A. Eigentumsverhältnisse

1.	Gegenstand des Stockwerkeigentums	Seite	1
2.	Aufteilung der Liegenschaft	Seite	1
3.	Änderung der Wertquoten	Seite	1
4.	Begriff des Sonderrechts	Seite	1
5.	Gemeinschaftliche Teile	Seite	2
6.	Gemeinschaftliche Räume und Anlagen	Seite	2

B. Die Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen

7.	Grundsatz	Seite	2
8.	Schranken der Benutzung	Seite	3
9.	Pflichtschutzraum im Untergeschoss	Seite	3
10.	Zweckbestimmung	Seite	3
11.	Unterhaltungspflicht	Seite	4
12.	Zutrittsrecht und Duldung von Arbeiten	Seite	4
13.	Gebrauchsüberlassung	Seite	5
14.	Verantwortlichkeit des Stockwerkeigentümers bei Miete usw.	Seite	5

C. Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen

15.	Grundsatz	Seite	5
16.	Besucherparkplatz	Seite	6
17.	Gemeinschaftliche Anlagen und Einrichtungen, die in jedem Hausteil separat vorhanden sind	Seite	6
18.	Sorgfaltspflicht	Seite	6
19.	Ausschliessliche Benutzungsrechte (Sondernutzungsrechte)	Seite	6/7
20.	Aufhebung der ausschliesslichen Benutzungsrechte	Seite	8
21.	Benutzung gemeinschaftlicher Räume gegen besondere Vergütung	Seite	8
22.	Hausordnung	Seite	8
23.	Abwendung drohender Gefahren / Schadenmeldung	Seite	8

D. Kosten für die Verwaltung und Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile

24.	Begriff der gemeinschaftlichen Kosten	Seite	8
25.	Gründung von Kostengemeinschaften	Seite	9
26.	Schlüssel für die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten	Seite	9
	a) Kosten für wertvermehrende Investitionen für die Gesamtgemeinschaft und Einlagen in den Erneuerungsfonds		
	b) Betriebskosten sowie Kosten für ordentliche Reparaturen und Unterhalt für die Gesamtgemeinschaft		
	c) Liftkosten		
	d) Heizung und Warmwasseraufbereitung		
	e) Unterniveaugarage		
	f) Objektbezogene Abgaben		
	g) Fenster, Scheiben etc.		
27.	Erneuerungsfonds	Seite	11
28.	Einzug der Beiträge und Vorschüsse	Seite	12
29.	Sicherung der Beiträge an gemeinschaftliche Kosten	Seite	12

E. Unterhalt, Umbau und Erneuerung des Gebäudes

30.	Versicherungen	Seite	12
31.	Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten	Seite	13
32.	Nützliche Änderungen	Seite	13
33.	Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen	Seite	13
34.	Zerstörung des Gebäudes	Seite	14

F. Organisation

35.	Träger der Verwaltung	Seite	14
36.	Versammlung der Stockwerkeigentümer - Zuständigkeit	Seite	14
37.	Einberufung und Leitung der Versammlung	Seite	14
38.	Beschlussfähigkeit	Seite	15
39.	Ausübung des Stimmrechtes	Seite	15
40.	Beschlussfassung im allgemeinen	Seite	15
41.	Qualifiziertes Mehr	Seite	16
42.	Zweidrittelmehrheit	Seite	16
43.	Einstimmigkeit	Seite	16
44.	Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung	Seite	16
45.	Der Verwalter - Wählbarkeit und Abberufung	Seite	16
46.	Aufgaben und Befugnisse im allgemeinen	Seite	17
47.	Einzelne Befugnisse und Aufgaben des Verwalters	Seite	17
48.	Entschädigung	Seite	18

49.	Vertretung	Seite	18
50.	Haftung der Gemeinschaft für Handlungen des Verwalters	Seite	18
51.	Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters	Seite	18
52.	Ausschuss	Seite	18

G. Ausschluss aus der Gemeinschaft

53.	Ausschlussgründe	Seite	19
	a) allgemeine		
	b) spezielle		
54.	Ausschluss von anderen Berechtigten	Seite	19

H. Weitere Bestimmungen

55.	Aufhebung des Stockwerkeigentums	Seite	20
56.	Anmerkung im Grundbuch	Seite	20
57.	Abänderung des Reglements	Seite	20
58.	Verstöße gegen die Gemeinschaftsordnung	Seite	20
59.	Rechtsstellung des Erwerbers eines Anteils	Seite	20
60.	Gerichtsstand und Domizilklausel	Seite	21
61.	Verweis auf gesetzliche Bestimmungen	Seite	21

A. Eigentumsverhältnisse

1. Gegenstand des Stockwerkeigentums

An der Liegenschaft Kat.-Nr. AU6349, Grundbuch Blatt 957, besteht Stockwerkeigentum im Sinne von Art. 712 a ff ZGB.

Jede Stockwerkeinheit ist ein Miteigentumsanteil, mit dem das Sonderrecht verbunden ist, bestimmte Teile des Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen (vgl. Ziff. 2 und 4).

2. Aufteilung der Liegenschaft

Die Liegenschaft ist gemäss Eintrag im Grundbuch in Stockwerkeinheiten und entsprechende Wertquoten aufgeteilt, für welche je ein besonderes Grundbuchblatt besteht.

3. Änderung der Wertquoten

Änderung der Wertquoten, die Aufteilung von Stockwerkeinheiten sowie Änderungen in der Zuteilung einzelner Räume zu Sonderrecht, bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar beteiligten Stockwerkeigentümer, der Genehmigung der Stockwerkeigentümerversammlung gemäss Ziff. 42, der öffentlichen Beurkundung und der Eintragung im Grundbuch.

Jeder Stockwerkeigentümer hat Anspruch auf Berichtigung der Wertquoten, wenn sie aus Irrtum unrichtig festgesetzt worden oder infolge baulicher Veränderungen unrichtig geworden sind.

4. Begriff des Sonderrechts

Das Sonderrecht eines jeden Stockwerkeigentümers umfasst alle Bauteile innerhalb seiner Stockwerkeinheit, welche beseitigt oder umgestaltet werden können, ohne dass dadurch der Bestand, die Festigkeit, die konstruktive Gliederung oder die äussere Gestalt des Gebäudes verändert oder die Sonderrechte anderer Miteigentümer beeinträchtigt werden.

Im Besonderen sind Gegenstände des Sonderrechts:

- die inneren Zwischenwände, soweit sie keine tragende Funktion haben
- die Fussbodenbeläge, jedoch nicht die Überzüge für die Trittschallisolation (Unterlagsböden) samt darin verlegter Bodenheizung
- die Deckenverkleidungen, jedoch nicht die rohen Betondecken
- die Verkleidung der Wände gegen die im Sonderrecht stehenden Räume
- die Türen, nicht jedoch die Aussenseite der Wohnungsabschlusstüren und anderer Türen zu gemeinschaftlichen Räumen
- die Fenster, inkl. Sonnenschutz, Rafflamellenstoren
- die eingebauten Schränke
- die Küchen, Bad- und Toiletteneinrichtungen
- die Leitungen von ihren Abzweigungen von der gemeinschaftlichen Leitung an zu den einzelnen Räumen der Stockwerkeinheit, soweit sie ausschliesslich einer Stockwerkeinheit dienen

5. Gemeinschaftliche Teile

Zu den gemeinschaftlichen Teilen gehören alle jene Teile, an welchen nicht gemäss Ziff. 4 ein Sonderrecht besteht, insbesondere:

- a) die Grundfläche und das Umgelände der Liegenschaft
- b) die Bauteile, welche für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind
- c) Teile, welche die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen
- d) alle Anlagen und Einrichtungen, die auch anderen Stockwerkeigentümern oder der Gemeinschaft dienen, selbst wenn sie sich in Räumen befinden, an denen Sonderrecht besteht

Gemeinschaftlich sind ferner die für den Unterhalt der Liegenschaft gebildeten Rückstellungen (Finanzierungsbeträge und Erneuerungsfonds), die Vorräte an Heizmaterial usw. sowie die Apparate und Gerätschaften für Reinigung und Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile.

6. Gemeinschaftliche Räume und Anlagen

Gemeinschaftlich sind alle Räume und Anlagen, die in den Aufteilungsplänen nicht farbig bemalt sind, insbesondere:

- a) das Treppenhaus
- b) der Personenaufzug
- c) der Veloraum
- d) die beiden Containerräume
- e) die drei Trocknungsräume
- f) die Technik mit Heizung, Lüftung, Steigschächte etc.
- g) die Umgebungsanlagen mit Zufahrt und Rampe zur Unterniveaugarage

B. Die Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen

7. Grundsatz

In der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung der in seinem Sonderrecht stehenden Räume ist der Stockwerkeigentümer frei, soweit dies mit den gleichen Rechten jedes anderen Stockwerkeigentümers und den Interessen der Gemeinschaft vereinbart ist und dieses Reglement keine Einschränkung enthält.

Innerhalb der Stockwerkeinheit kann der Eigentümer Bauteile beseitigen oder umgestalten, soweit dadurch der Bestand, die Festigkeit, die konstruktive Gliederung oder das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht verändert und die Sonder-

rechte anderer Stockwerkeigentümer nicht beeinträchtigt werden. Die baupolizeilichen Bestimmungen bleiben vorbehalten.

8. Schranken der Benutzung

Untersagt ist den Stockwerkeigentümern jede Art der Benutzung oder baulichen Veränderung, wodurch gemeinschaftliche Bauteile beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden, der Wert oder das gute Aussehen des Hauses leidet oder andere Bewohner durch übermässige Einwirkungen belästigt oder geschädigt werden können.

Es ist ihm besonders untersagt:

- die Heizung in der Wohnung während der Betriebszeit der Heizzentrale vollständig abzustellen (minimale Beheizung muss gewährleistet sein)
- die Böden seiner Räume übermässig zu belasten
- in seinen Räumen oder in gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft feuergefährliche, explosive oder radioaktive Stoffe/Gegenstände aufzubewahren
- Feuchtigkeit und Nässe entstehen zu lassen, die sich auf die Liegenschaft oder Teile davon nachteilig auswirken können
- den zur Stockwerkeinheit gehörenden Teilen durch die Art der Benutzung eine äussere Erscheinung zu geben, die das gute Aussehen des Hauses beeinträchtigt
- ohne Zustimmung aller Stockwerkeigentümer Aufschriften, Reklamevorrichtungen und dergleichen an den zur Gemeinschaft gehörenden Räumen und Bauteilen sowie auf dem Umgelände anzubringen
- Ohne entsprechende Schallschutzisolationen Platten-, Parkett- sowie ähnlich schlecht schallisolierende Bodenbeläge einzubauen und ungenügend schallgedämmte Geräte und Apparate (Waschmaschinen, Tumbler usw.) zu installieren.

Die Bestimmungen der Hausordnung bleiben vorbehalten.

9. Pflichtschutzraum im Untergeschoss

Die Nutzung der Kellerabteile

Nr.1.08,A.03,1.07,2.05,A.02,1.05,1.04,E.07,E.05,E.04,ist insofern eingeschränkt, als diese in einem Luftschutzraum eingebaut sind. Es gelten dafür die einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Danach sind diese Räume im Kriegs- oder Katastrophenfall zu räumen und für die Bedürfnisse des Zivilschutzes zur Verfügung zu stellen. Die Benützung ist nicht auf die Bewohner dieses Mehrfamilienhauses beschränkt.

10. Zweckbestimmung

a) Wohnungen

Die Wohnungen dürfen nur zu Wohnzwecken und unter Vorbehalt der öffentlich-rechtlichen Vorschriften zur Betreibung eines stillen Gewerbes mit wenig Kundenverkehr verwendet werden.

b) Keller

Der Keller darf nur zu Bastel- oder Lagerzwecken verwendet werden.

c) Einstellplätze in der Unterniveaugarage

Die Einstellplätze in der Unterniveaugarage dürfen nur zum Abstellen von Motorfahrzeugen oder Motorräder verwendet werden.

Die Verwendung zu anderen Zwecken ist nicht gestattet. Im Weiteren ist jede Tätigkeit untersagt, die Lärm, Erschütterungen oder andere Immissionen zur Folge hat oder sonst die Mitbenützer und Mitbewohner beeinträchtigt. Insbesondere sind gewerbliche Nutzungen sowie Nutzungen, die gegen die guten Sitten verstossen, ausdrücklich untersagt. Haustiere sind erlaubt, solange sie sich ausschliesslich innerhalb der Sonderrechtsräume aufhalten und keine Immissionen verursachen.

11. Unterhaltungspflicht

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, Räume und Einrichtungen, die im Sonderrecht stehen, auf seine Kosten so zu unterhalten, dass das Gebäude sein gutes Aussehen bewahrt und in einwandfreiem baulichem Zustand bleibt.

Zu Lasten des einzelnen Stockwerkeigentümers gehen insbesondere der Unterhalt und die Erneuerung nachstehender Gegenstände und Einrichtungen:

- Fenster und Scheiben sowie allfälliger Vergitterungen derselben
- Wohnungsabschlusstüren und andere Türen gegen gemeinschaftliche Räume (inkl. Schliessvorrichtungen)
- Wärme-, Licht- und Sichtschutz-Vorrichtungen wie z.B. Sonnenstoren, Stoffrollos, Rollläden, Lamellenstoren usw. und Vorrichtungen zu deren Bedienung
- Bodenbeläge der den Stockwerkeigentümern zur ausschliesslichen Benutzung zugeteilten Loggias und Terrassen

Bei Ersatz solcher Gegenstände und Einrichtungen hat der Eigentümer darauf Rücksicht zu nehmen, dass keine gemeinschaftlichen Bauteile beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden und der Wert oder das gute Aussehen des Hauses nicht leiden.

Sofern der Stockwerkeigentümer Unterhaltsarbeiten unterlässt, die im Interesse des Aussehens des ganzen Gebäudes geboten wären, so kann der Verwalter nach vorangegangener Anzeige die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des säumigen Stockwerkeigentümers veranlassen.

Gegen eine solche Anordnung kann der Stockwerkeigentümer den Entscheid der Versammlung der Stockwerkeigentümer anrufen, die über die Vornahme der betreffenden Arbeit mit Mehrheitsbeschluss der abgegebenen Stimmen entscheidet.

12. Zutrittsrecht und Duldung von Arbeiten

Der Stockwerkeigentümer hat dem Verwalter und anderen Beauftragten der Gemeinschaft den Zutritt und Aufenthalt zu seinen Räumen zum Zwecke der Feststellung und Behebung von Schäden sowie zu Erneuerungs- und Umbauarbeiten an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes zu gestatten.

Die Räume des Stockwerkeigentümers sollen mit möglichster Rücksicht und nicht zur Unzeit beansprucht werden.

Ausser in Notfällen hat eine angemessene Voranzeige der Besichtigung und der Arbeitsausführung zu erfolgen, und es ist auf die Wünsche der Stockwerkeigentümer jede mögliche Rücksicht zu nehmen.

Insbesondere gewähren die Miteigentümer der Stockwerkeinheit „Unterniveaugarage“ dem Hauswart das jederzeitige und uneingeschränkte Zutrittsrecht zu den Räumen Abwart und Technik durch die Unterniveaugarage.

13. Gebrauchsüberlassung

Wenn der Stockwerkeigentümer seine Räume oder Parkplätze Dritten zum Gebrauch überlässt (Miete, Einräumung von Wohn- und Nutzniessungsrechten usw.), so hat er den Namen des Berechtigten und die Art des Benutzungsverhältnisses dem Verwalter und der STWE-Gemeinschaft schriftlich mitzuteilen.

Parkplätze in der Unterniveaugarage dürfen an Dritte vermietet oder verkauft werden.

14. Verantwortlichkeit des Stockwerkeigentümers bei Miete usw.

Der Stockwerkeigentümer ist der Gemeinschaft und jedem ihrer Mitglieder gegenüber verantwortlich für alle Störungen und Beeinträchtigungen, die durch Personen verursacht werden, die zu seinem Haushalt gehören oder denen er sonst wie Aufenthalt in seinen Räumen gestattet hat. Wenn wiederholte Reklamationen fruchtlos geblieben sind, kann der Verwalter vom Stockwerkeigentümer verlangen, dass er das Benutzungsverhältnis mit dem störenden Dritten durch Kündigung oder gegebenenfalls durch Rücktritt aus wichtigen Gründen auflöst.

C. Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen

15. Grundsatz

Jeder Stockwerkeigentümer ist berechtigt, die gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes anderen und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.

Nicht gestattet sind dem Stockwerkeigentümer namentlich:

- irgendwelche Änderungen an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes sowie an der Liegenschaft überhaupt vorzunehmen.
- in gemeinschaftlichen Teilen, namentlich in Treppenhäusern und Hausgängen, irgendwelche Gegenstände zu lagern oder abzustellen, die deren Benutzung beeinträchtigen, insbesondere den freien Durchgang hindern oder der guten Ordnung und dem Aussehen des Gebäudes nachteilig sein können.
- Namensschilder am Hauseingang oder an anderen als den dafür bestimmten Stellen und in anderer als der vom Verwalter vorgeschriebenen Grösse, Ausführung und Anordnung anzubringen.
- an den Geländern der Loggias und Terrassen aussenliegende Blumen- und Pflanzentröge sowie Schilfrohmatten etc. anzubringen.

Die Pflanzen auf den Loggias und Terrassen sind so zu halten, dass sie das Niveau der Wohnung nicht überschreiten, keine Gebäudeteile beschädigen und keine Beeinträchtigungen (Aussicht, Besonnung, Belichtung, Blüten-/Laub-/Nadelfall) für die anderen Stockwerkeigentümer verursachen.

Die Miteigentümer sind verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die Anlagen nicht übermässig benutzt werden. Insbesondere ist darauf zu achten,

- dass die Benützer der Anlagen diese nicht zerstören, beschädigen oder übermässig verunreinigen
- dass die Weisungen des Verwalters befolgt werden
- dass die Benützer stark lärmende oder sonst störende Immisionen unterlassen, die für die übrigen Eigentümer das zumutbare Mass übersteigen
- dass die Kinder während der Mittagszeit von 12.00 Uhr bis 13.30 Uhr und nach 19.00 Uhr im Winter und 21.00 Uhr im Sommer der allg. Umgebungsfläche fern bleiben
- dass die Benützungs- und Sicherheitsvorschriften der Anlagen eingehalten werden.

Der Verwalter hat für Einhaltung dieser Bestimmungen zu sorgen.

16. Besucherparkplatz

Die beiden Besucherparkplätze im Freien stehen ausschliesslich Besuchern, Lieferanten und kurzfristig Kunden zur Verfügung. Diese Parkplätze stehen den Stockwerkeigentümern und den übrigen Bewohnern lediglich für Güterumschlag zur Verfügung.

Der Verwalter ist berechtigt, spezielle Benutzungsvorschriften zu erlassen und die nötigen Sicherungsmassnahmen zu treffen, damit der genannte Platz nur als Besucherparkplatz benützt wird (richterliches Verbot, Parkzeitbeschränkung, Parkuhr, Kontrollen usw.).

17. Gemeinschaftliche Anlagen und Einrichtungen

Gemeinschaftliche Anlagen und Einrichtungen (z.B. Treppenhaus, Lift usw.) stehen den Stockwerkeigentümern zur gemeinsamen Benutzung zu und sind von diesen auch gemeinsam zu unterhalten.

Die diesbezüglichen Reinigungs- und Unterhaltsarbeiten werden einem Hauswart übertragen.

18. Sorgfaltspflicht

In der Benutzung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen, wie Heizung, Warmwasseranlage, Abstellräume usw. hat sich jeder Stockwerkeigentümer an die dafür bestehenden besonderen Gebrauchsanweisungen zu halten und sich jeder übermässigen oder unnötigen Beanspruchung zu enthalten und im Gebrauch Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen.

19. Ausschliessliche Benutzungsrechte (Sondernutzungsrechte) und Miteigentum Unterniveaugarage

- a) Die Loggias und Terrassen stehen den Eigentümern derjenigen Stockwerkeinheiten zur ausschliesslichen Benutzung zu, von deren Sonderrechtsräumlichkeiten aus sie zugänglich sind. Sie sind in den Aufteilungsplänen mit der gleichen Farbe schraffiert, wie die Sonderrechtsräumlichkeiten des betreffenden nutzungsberechtigten Stockwerkeigentümers bemalt sind.
- b) Ein Teil der Umgebungsanlagen stehen den jeweiligen Eigentümern der Wohnungen E.01 bis E.07 zur ausschliesslichen Benutzung zu. Diese sind in den Aufteilungsplänen mit der gleichen Farbe schraffiert, wie die

Sonderrechtsräumlichkeiten des betreffenden nutzungsberechtigten Stockwerkeigentümers bemalt sind.

- c) Die Stockwerkeinheit „Unterniveaugarage“, Grundstück Grundbuch Blatt 3954 ist in 40 selbständige, frei handelbare Miteigentumsanteile aufgeteilt. Die Miteigentümer dieses Grundstückes bilden im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen der Art. 646 ff ZGB eine Miteigentümergemeinschaft. Mit dem jeweiligen Miteigentumsanteil ist das ausschliessliche Benützungsrecht am folgenden Einstellplatz verknüpft:

<u>Grundbuch Blatt</u>	<u>Einstellplatz Nr.</u>	<u>Miteigentumsanteil UN-Garage</u>
GB 3955	1	1/40
GB 3956	2	1/40
GB 3957	3	1/40
GB 3958	4	1/40
GB 3959	5	1/40
GB 3960	6	1/40
GB 3961	7	1/40
GB 3962	8	1/40
GB 3963	9	1/40
GB 3964	10	1/40
GB 3965	11	1/40
GB 3966	12	1/40
GB 3967	13	1/40
GB 3968	14	1/40
GB 3969	15	1/40
GB 3970	16	1/40
GB 3971	17	1/40
GB 3972	18	1/40
GB 3973	19	1/40
GB 3974	20	1/40
GB 3975	21	1/40
GB 3976	22	1/40
GB 3977	23	1/40
GB 3978	24	1/40
GB 3979	25	1/40
GB 3980	26	1/40
GB 3981	27	1/40
GB 3982	28	1/40
GB 3983	29	1/40
GB 3984	30	1/40
GB 3985	31	1/40
GB 3986	32	1/40
GB 3987	33	1/40
GB 3988	34	1/40
GB 3989	35	1/40
GB 3990	36	1/40
GB 3991	37	1/40
GB 3992	38	1/40
GB 3993	39	1/40
GB 3994	40	1/40

Die Benutzer der Unterniveaugarage sind verpflichtet, jede übermässige oder unnötige Beanspruchung (insbesondere Lärm- und Abgasentwicklung) zu unterlassen und im Gebrauch Sorgfalt und Rücksicht auf die

anderen Benutzer walten zu lassen. Es sind die einschlägigen feuerpolizeilichen Vorschriften zu beachten.

Als Parkplätze für Behinderte sind von der Grösse her die Parkplätze Nr. 2, 14, und 40 in der Tiefgarage vorgesehen. Die Käufer der Parkplätze Nr. 2, 14, und 40 nehmen einverständlich zur Kenntnis, dass falls eine behinderte Person einer dieser Parkplätze beansprucht, dass sie zum Abtausch dieser Parkplätze 2, 14 und 40 verpflichtet sind.

20. Aufhebung der ausschliesslichen Benutzungs- und Miteigentumsrechte

Die ausschliesslichen Benutzungsrechte gemäss Art. 19 können ohne Zustimmung der berechtigten Miteigentümer nicht aufgehoben werden.

21. Benutzung gemeinschaftlicher Räume gegen besondere Vergütung

Über die Vermietung von gemeinschaftlichen Räumen entscheidet die Stockwerkeigentümerversammlung und bedarf der Einstimmigkeit. Sie berücksichtigt dabei in erster Linie, und zwar in der Reihenfolge der Anmeldungen, die Stockwerkeigentümer sowie nötigenfalls die persönlichen Verhältnisse der Interessenten. Allfällige Einnahmen sind im Verhältnis der Wertquoten zu verteilen.

Die Höhe der Entschädigung für die Benutzung solcher Räume wird von der Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Vorschlag des Verwalters festgesetzt. Dieser ist ermächtigt, die Räume unter Vorbehalt der nachträglichen Genehmigung schon vorher einzelnen Stockwerkeigentümern zuzuteilen.

22. Hausordnung

Nähere Vorschriften über die Benutzung der Stockwerkeinheiten und der gemeinschaftlichen Teile werden bei Bedarf in einer Hausordnung festgelegt. Diese wird von der Stockwerkeigentümerversammlung erlassen und ist auch für Personen verbindlich, denen ein Stockwerkeigentümer die im Sonderrecht stehenden Räume zur Benutzung überlassen hat.

23. Abwendung drohender Gefahren / Schadenmeldung

Erlangt ein Stockwerkeigentümer von Gefahren Kenntnis, die dem Grundstück, den Bauten oder Einrichtungen drohen, so hat er sofort nachdem er die unaufschiebbaren Massnahmen ergriffen hat, dem Verwalter Mitteilung zu machen.

Greift der Verwalter nicht rechtzeitig ein, so ist jeder Stockwerkeigentümer berechtigt, seinerseits das Nötige vorzukehren, um drohende Gefahren abzuwenden. Für seine dafür gemachten Aufwendungen hat er Anspruch auf Ersatz durch die Eigentümergemeinschaft.

D. Kosten für Verwaltung und Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile

24. Begriff der gemeinschaftlichen Kosten

Gemeinschaftlich sind alle Kosten, die infolge Benutzung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile und durch die gemeinschaftliche Verwaltung entstehen.

Dazu gehören insbesondere:

- a) Auslagen für den laufenden Unterhalt (einschliesslich Reinigung), für Reparaturen und Erneuerungen der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen, Ver- und Entsorgungskosten
- b) die Kosten des Betriebes der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen.
- c) Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten
- d) die den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegten öffentlich-rechtlichen Beiträge und Steuern
- e) Versicherungsprämien für die Versicherungen, welche auf den Namen der Gemeinschaft abgeschlossen werden
- f) die Kosten der Verwaltung und des Hauswartes
- g) die Einlagen in den Erneuerungsfonds

25. Gründung von Kostengemeinschaften

Es werden folgende Kostengemeinschaften gegründet:

- Gesamtgemeinschaft

Die Stockwerkeigentümer der Wohnungen und den Kellerräumen bilden zusammen die Gesamtgemeinschaft.

- Unterniveaugarage

Die benutzungsberechtigten Eigentümer der Unterniveaugarage bilden zusammen eine separate Kostengemeinschaft.

Jede Kostengemeinschaft übernimmt vollumfänglich die Kosten für die zur Erhaltung des Werkes und der Gebrauchsfähigkeit der Gebäude sowie der den Gebäuden dienenden gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen erforderlichen Unterhalts-, Reparatur- und Erneuerungsarbeiten. Die Betriebskosten werden von den einzelnen Kostengemeinschaften insoweit übernommen, als dass diese separat in Rechnung gestellt, durch Messgeräte individuell erfasst oder aufgrund von Erfahrungszahlen belastet werden.

Die Gesamtgemeinschaft übernimmt sämtliche laufenden gemeinschaftlichen Kosten und Lasten, soweit diese Kosten nicht von einer anderen Kostengemeinschaft zu übernehmen sind.

26. Schlüssel für die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten

- a) Kosten für wertvermehrende Investitionen für die Gesamtgemeinschaft

Die Kosten für wertvermehrende Investitionen für die Gesamtgemeinschaft (wie anteilmässige Kosten allg. Umgebungs-Neugestaltung usw.) werden von den Stockwerkeigentümern im Verhältnis ihrer Wertquoten gemäss Begründungsakt Beleg 2014/ vomgetragen:

Stockwerkeinheit	Unterhaltsquote
WHG + Lager EG bis Attika	9200 / 10'000
<u>Garage 40 PP im UG</u>	<u>800 / 10'000</u>
Total	10'000 / 10'000

Über die Aufteilung von Renovationskosten in wertvermehrende Investitionen und ordentliche Unterhaltsarbeiten entscheidet die Versammlung.

- b) Betriebskosten sowie Kosten für ordentliche Reparaturen und Unterhalt für die Gesamtgemeinschaft.

Die Kosten für den laufenden Betrieb (wie allg. Wasser, Abwasser, Strom, Versicherungen, Verwaltungshonorar, Hauswartlohn, Hauswartmaterial usw.), ordentliche Reparaturen und Unterhalt für die Gesamtgemeinschaft, werden von den Stockwerkeigentümern im Verhältnis der nachfolgenden Unterhaltsquoten getragen:

Stockwerkeinheit	Unterhaltsquote
WHG + Lager EG bis Attika	9200 / 10'000
<u>Garage 40 PP im UG</u>	<u>800 / 10'000</u>
Total	10'000 / 10'000

- c) Liftkosten

Die Kosten für Betrieb, Unterhalt und Reparaturen der Lifte, sind unter den Wohnungs- und Garage-Eigentümern im Verhältnis der nachfolgenden Unterhaltsquoten zu tragen:

Stockwerkeinheit	Unterhaltsquote
Alle WHG+Lager EG	7.00 %
Alle Wohnungen 1.OG	9.00 %
Alle Wohnungen 2.OG	11.00 %
Alle Wohnungen 3.OG	13.00 %
Alle Wohnungen 4.OG	15.00 %
Alle Wohnungen 5.OG	17.00 %
Alle Wohnungen 6.OG/Attika	19.00 %
Alle Parkplätze im UG	9.00 %
Total	100,00 %

- d) Heizung, Warmwasseraufbereitung und kontrollierte Wohnungslüftung

Die Heizungs- und Warmwasseraufbereitung erfolgt gemäss dem Anlagebau- und Energieliefervertrag zwischen der Stockwerkeigentümergeinschaft, der Elektrizitätswerke des Kantons Zürich sowie der Fachfirma, die die Ablesung 1 x pro Jahr durchführt und verrechnet.

Der jährlich zu entrichtende Grundpreis wird von der Stockwerkeigentümergeinschaft gemäss dem Verteilerschlüssel lit. b vorn getragen.

Die Kosten für Betrieb (Betriebskosten) der Anlage werden von den Stockwerkeigentümern aufgrund eines Verteilerschlüssels, welcher Basis der Wertquote 40 % und den effektiven Verbrauch zu 60 % gemäss Wärmezählern zu berücksichtigen hat, getragen.

Dieser Verteilerschlüssel ist von einem anerkannten Fachmann zu erstellen.

e) Unterniveaugarage

Sämtliche für den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der Unterniveaugarage anfallenden Kosten sind von den nutzungsberechtigten Eigentümern im Verhältnis der ihnen zur ausschliesslichen Benutzung zugeteilten Einstellplätze zu bezahlen, d.h. jeder benutzungsberechtigte Eigentümer hat sich pro zugeteiltem Einstellplatz mit 1/40 an diesen Kosten zu beteiligen.

f) Objektbezogene Abgaben

Gebühren und Abgaben, welche pro Objekt in Rechnung gestellt werden (Kehrichtgrundgebühr, TV-Anschlussgebühr usw.) gehen unabhängig von der Wert- oder Unterhaltsquote zu Lasten des entsprechenden Objektes bzw. dessen Eigentümer.

g) Fenster und Scheiben sowie allfällige Vergitterungen / Wohnungsabschlusstüren und andere Türen gegen gemeinschaftliche Räume / Sonnenstoren usw. / Kaminanlagen der Cheminée / Radiatoren / Bodenbeläge der Loggias und Terrassen

Die Kosten für Reinigung, Unterhalt und Erneuerung der in Art. 11 vorn aufgeführten, durch die einzelnen Stockwerkeigentümer zu unterhaltenden Gegenstände und Einrichtungen werden von diesen allein getragen.

Sofern ein Stockwerkeigentümer durch Umstände, die auf sein Verhalten zurückgehen, die gemeinschaftlichen Lasten erhöht, hat er für die daraus erwachsenden Mehraufwendungen allein aufzukommen. Insbesondere sind Beschädigungen an gemeinschaftlichen Teilen, die nachweisbar von einem Stockwerkeigentümer verursacht wurden, auf dessen Kosten beheben zu lassen.

Die Kosten für Betrieb, Unterhalt, Wiederherstellung und Erneuerung von gemeinschaftlichen Teilen und Einrichtungen, die im wesentlichen nur einem Teil der Stockwerkeigentümer dienen, sind von diesen allein und zwar unter sich im Verhältnis ihrer Unterhaltsquoten zu tragen. Über die Abänderung des Verteilerschlüssels können diejenigen Stockwerkeigentümer, welche an die betreffenden Kosten beizutragen haben, allein beschliessen.

Steht eine Stockwerkeinheit im Eigentum mehrerer Personen, so haften sie für den betreffenden Kostenanteil solidarisch.

27. Erneuerungsfonds

Zur Verteilung von grösseren Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungsarbeiten an gemeinschaftlichen Teilen, Anlagen und Einrichtungen auf mehrere Jahre kann ein Erneuerungsfonds gebildet werden.

Dieser wird durch jährliche Beiträge - berechnet nach Wertquoten - geäufnet, dessen Höhe durch Versammlungsbeschluss der jeweiligen Eigentümer festgesetzt wird. Er soll in der Regel pro Jahr 1/4 % des Assekuranzwertes nicht übersteigen. Der Erneuerungsfond braucht nicht mehr geäufnet zu werden, wenn die Höhe von 5 % des Assekuranzwertes erreicht ist. Solange der Fond die Höhe von 1 % des Assekuranzwertes nicht übersteigt, soll ihm keine Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten belastet werden.

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

Ein Anspruch auf Rückerstattung der Einlagen steht keinem Stockwerkeigentümer zu, auch nicht bei Veräusserung seines Anteils.

Das Fondsvermögen ist vom Verwalter mündelsicher bei einer schweizerischen Bank auf den Namen der Gemeinschaft anzulegen.

28. Einzug der Beiträge und Vorschüsse

Die Stockwerkeigentümer zahlen angemessene Vorschüsse an die gemeinschaftlichen Kosten. Deren Höhe wird von der Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Antrag des Verwalters zusammen mit der Genehmigung des Voranschlages jeweils für ein Jahr festgesetzt und gilt solange, bis die Versammlung anders beschliesst.

Die Vorschüsse sind jeweils vierteljährlich auf die Quartalersten zu leisten. Es wird darüber nach Rechnungsperiode abgerechnet. Für verzögerte Zahlungen gilt ein Verzugszins von 2 % über dem Satz der Zürcher Kantonalbank für Erstranghypotheken auf Wohnbauten.

Für ausstehende Beiträge und Vorschüsse kann der jeweilige Stockwerkeigentümer belangt werden, auch wenn er sein Eigentum nach Fälligkeit der entsprechenden Leistungen erworben hat. Allfällige Beitragsrückerstattungen erfolgen ebenfalls an den jeweiligen Stockwerkeigentümer. Solche Rückerstattungen werden nicht verzinst.

29. Sicherung der Beiträge an gemeinschaftliche Kosten

Für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen hat die Gemeinschaft Anspruch auf Eintragung eines Pfandrechtes am Anteil des säumigen Stockwerkeigentümers.

Der Eintrag ist vom Verwalter namens der Gemeinschaft innert der gesetzlichen Frist zu verlangen.

Der Gemeinschaft steht für die gleichen Beitragsforderungen zudem ein Retentionsrecht an den beweglichen Sachen zu, die sich in den Räumen eines Stockwerkeigentümers befinden und zu deren Einrichtung und Benutzung gehören.

Pfand- und Retentionsrecht bestehen auch für Forderungen aus Bezug von Warmwasser und Wärme sowie für Ansprüche aus Ersatzvornahme.

E. Unterhalt, Umbau und Erneuerung des Gebäudes

30. Versicherungen

Die Gebäude sind bei der Kantonalen Gebäudeversicherung gegen Feuer- und Elementarschäden versichert. Der Verwalter schliesst ferner eine Haftpflicht-, eine Wasserschaden- und Glasbruchversicherung sowie eine Versicherung gegen Gebäudeschäden infolge Einbruchs ab. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschliesst, welche weiteren Gefahren zu versichern sind.

Ein Stockwerkeigentümer, der seine Räume mit ausserordentlichen Aufwendungen baulich ausgestaltet hat, ist zur Leistung eines zusätzlichen Prämienanteils verpflichtet, wenn er nicht - soweit möglich - eine Zusatzversicherung auf eigene Rechnung abschliesst.

Die Versicherung von Risiken, die sich ausschliesslich auf die einzelnen Stockwerkeinheiten beziehen (wie Glasbruch, Feuerschäden an Mobiliar usw.) ist Sa-

che jedes einzelnen Stockwerkeigentümers oder der zum Gebrauch der Stockwerkeinheit Berechtigten.

31. Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten

Die Gemeinschaft hat alle für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft notwendigen Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten vorzunehmen. Solche Arbeiten werden vom Verwalter angeordnet. Werden diese Arbeiten oder hierzu notwendige Verwaltungshandlungen von der Versammlung der Stockwerkeigentümer nicht beschlossen, so kann jeder Stockwerkeigentümer vom Richter verlangen, dass er sie anordne oder den Verwalter oder einen Dritten zur Anordnung und Durchführung ermächtige.

Dringliche Massnahmen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren, kann, wenn der Verwalter innert nützlicher Frist nicht erreichbar ist, jeder Stockwerkeigentümer von sich aus anordnen. Er hat Anspruch auf Ersatz seiner entsprechenden Aufwendungen durch die Eigentümergemeinschaft.

In allen Fällen tragen die Stockwerkeigentümer die sich daraus ergebenden Kosten nach Massgabe der entsprechenden Verteilerschlüssel (s. Art. 25 + 26).

32. Nützliche Änderungen

Änderungen an der Liegenschaft, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit bezwecken, bedürfen der Zustimmung der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich den grössten Teil der Sache vertritt.

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

Erfordert die Änderung von einem Stockwerkeigentümer Aufwendungen, die ihm nicht zumutbar sind (z.B. weil sie in einem Missverhältnis zum Wert seiner Stockwerkeinheit stehen), so darf sie ohne seine Zustimmung nur durchgeführt werden, wenn die übrigen Stockwerkeigentümer seinen Kostenanteil, soweit er den zumutbaren Betrag übersteigt, übernehmen.

33. Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen

Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, können nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ausgeführt werden.

Wird die Arbeit mit Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich die Mehrheit aller Anteile vertreten, beschlossen, so kann sie auch gegen den Willen eines nicht zustimmenden Stockwerkeigentümers ausgeführt werden, sofern ihm die übrigen Stockwerkeigentümer für eine nur vorübergehende Beeinträchtigung Ersatz leisten und seinen Kostenanteil übernehmen.

Stockwerkeigentümer, die an die Kosten solcher Arbeiten keine Beiträge leisten, dürfen die neugeschaffenen Anlagen und Einrichtungen erst benutzen, wenn sie den entsprechenden Kostenanteil samt einem einfachen Zins von 5,00 % p.a. nachträglich erbracht haben.

34. Zerstörung des Gebäudes

Wird das Gebäude zu mehr als zur Hälfte seines Wertes zerstört und ist der Wiederaufbau nicht ohne eine für ihn schwer tragbare Belastung oder unter Preisgabe von mehreren Räumen, die zu Sonderrecht zugewiesen sind, durchführbar, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen.

Diejenigen Stockwerkeigentümer, welche die Gemeinschaft fortsetzen wollen, können die Aufhebung durch Abfindung der übrigen zum Verkehrswert im Falle des Wiederaufbaus abwenden.

Für den Beschluss über den Wiederaufbau sind die Bestimmungen über die nützlichen Änderungen an der Liegenschaft anwendbar.

F. Organisation

35. Träger der Verwaltung

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

36. Versammlung der Stockwerkeigentümer - Zuständigkeit

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz, dem Begründungsakt oder dem Reglement zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören, soweit sie nicht in die Zuständigkeit des Verwalters fallen (siehe Ziff. 46 und 47 hinten).

Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse zu:

- a) Genehmigung der Jahresrechnung und Verteilung der Kosten unter die Stockwerkeigentümer
- b) Festsetzung der Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds
- c) Genehmigung des Voranschlages und Festsetzung der von den Stockwerkeigentümern auf die Kostenanteile zu leistenden Vorschüsse
- d) Entlastung des Verwalters
- e) Ermächtigung des Verwalters zur Führung eines Prozesses
- f) Erlass einer Hausordnung und weiterer Vorschriften über die Benutzung gemeinschaftlicher Teile
- g) Entscheidung über Rekurse gegen Verfügungen des Verwalters
- h) Bezeichnung der abzuschliessenden Versicherungen
- i) Wahl und Abberufung des Verwalters sowie dessen Beaufsichtigung
- k) Wahl des Ausschusses

37. Einberufung und Leitung der Versammlung

Die Versammlung wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens 30 Tagen mit Angabe der Traktanden schriftlich einberufen. Für die Berechnung der Frist gilt das Datum des Poststempels.

Jahresrechnung sowie Anträge betreffend der Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten sind den Stockwerkeigentümern innert gleicher Frist zuzustellen oder mit entsprechendem Hinweis in der Liegenschaft aufzulegen.

Das Rechnungsjahr beginnt jeweils am 1. Januar und endet am 31. Dezember. Die ordentliche Versammlung hat jeweils innert drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres stattzufinden. Ausserordentliche Versammlungen werden einberufen, so oft es der Verwalter für nötig erachtet oder wenn wenigstens drei Stockwerkeigentümer dies verlangen.

Gibt der Verwalter dem Begehren dreier Stockwerkeigentümer um Einberufung keine Folge, so kann die Versammlung von jedem Stockwerkeigentümer einberufen werden.

Der Verwalter leitet die Versammlung, sofern nichts anderes beschlossen wird.

Für jede Versammlung ist ein Protokollführer zu bezeichnen, der auch Stockwerkeigentümer sein kann. Das Protokoll ist vom Verwalter und Protokollführer zu unterzeichnen und wird vom Verwalter aufbewahrt.

38. Beschlussfähigkeit

Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer mit der Hälfte aller Anteile anwesend oder vertreten ist. Wird dieses Quorum nicht erreicht, so ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von zehn Tagen seit der ersten stattfinden darf; sie kann für diesen Fall auch schon in der ersten Einladung anberaumt werden.

Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn der dritte Teil aller Stockwerkeigentümer anwesend oder vertreten sind.

Ist auch dieses Quorum nicht erreicht, so kann jeder Stockwerkeigentümer verlangen, dass die erforderlichen Handlungen und Massnahmen vom Richter angeordnet werden und dass der Richter zu ihrer Durchführung den Verwalter oder einen anderen Vertreter der Gemeinschaft einsetzt.

39. Ausübung des Stimmrechtes

Steht eine Stockwerkeinheit im gemeinschaftlichen Eigentum mehrerer Personen, so haben diesen einen Vertreter für die Versammlung zu bezeichnen. Wird an einer Stockwerkeinheit eine Nutzniessung oder ein Wohnrecht begründet, so übt der Nutzniesser oder der Wohnberechtigte das Stimmrecht aus, sofern zwischen ihm und dem Eigentümer keine andere Regelung getroffen wurde.

Steht einem Stockwerkeigentümer mehr als eine Stockwerkeinheit zu, so kann er die Rechte für jede Einheit gesondert geltend machen; für die Bemessung der Stimmkraft nach Personen hat er jedoch nur eine Stimme.

Ein Stockwerkeigentümer kann sich durch eine durch ihn beauftragte Drittperson vertreten lassen. Abtretung des Stimmrechtes an den Verwalter ist jedoch ausgeschlossen.

40. Beschlussfassung im allgemeinen

Es gilt der Grundsatz des Wertquotenstimmrechts, soweit nicht durch Gesetz, Reglement oder Beschlüsse der Eigentümerversammlung im Einzelfall etwas anderes vorgeschrieben ist.

Jeder Versammlungsbeschluss kann durch schriftliche Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ersetzt werden.

41. Qualifiziertes Mehr

Der Zustimmung der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als zur Hälfte anteilsberechtigt sind, bedürfen:

- a) Anordnung von Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Sache bezwecken
- b) Wahl des Verwalters und Abberufung desselben aus wichtigen Gründen
- c) Änderung der Hausordnung

42. Zweidrittelmehrheit

Der Zustimmung der Zweidrittelmehrheit der Wertquoten bedürfen:

Änderung dieses Reglements, soweit dieses selbst oder das Gesetz für einzelne Bestimmungen nicht Einstimmigkeit verlangt.

43. Einstimmigkeit

Nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer können u.a. vorgenommen werden:

- a) Abänderung dieses Reglements bezüglich
 - Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen und Verbindlichkeit von Beschlüssen der Versammlung der Stockwerkeigentümer
 - Umschreibung der im Sonderrecht stehenden Teile des Gebäudes
 - Zweckbestimmung der Stockwerkeinheiten und der gemeinschaftlichen Räume
 - Abänderung von Art. 3 und 7
 - Änderung der Benutzungsrechte gemäss Art. 19 vorn
 - Abänderung der Bestimmungen über den Ausschluss eines Stockwerkeigentümers
- b) Aufhebung des Stockwerkeigentums

44. Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung

Beschlüsse der Stockwerkeigentümer-Versammlung, die das Gesetz, den Begründungsakt oder das Reglement verletzen, können von jedem Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist, nachdem er von ihnen Kenntnis erlangt hat, beim Richter angefochten werden. Bei der Einreichung eines Rekurses ist dem Verwalter gleichzeitig Meldung zu erstatten.

45. Der Verwalter - Wählbarkeit und Abberufung

Die Stockwerkeigentümerversammlung wählt einen Verwalter, der Stockwerkeigentümer oder Aussenstehender sein kann und schliesst mit diesem einen Verwaltungsvertrag ab. Wählbar ist auch eine juristische Person.

Kommt die Bestellung des Verwalters durch die Versammlung nicht zustande, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Ernennung durch den Richter verlangen. Das gleiche Recht steht auch Pfandgläubigern und anderen Personen zu, die ein berechtigtes Interesse haben.

Der Verwalter kann von der Versammlung jederzeit abberufen werden. Vorbehalten bleiben dessen vertragliche Ansprüche.

Lehnt die Stockwerkeigentümerversammlung die Abberufung des Verwalters unter Missachtung wichtiger Gründe ab, so kann jeder Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist die richterliche Abberufung und Ersetzung verlangen.

46. Aufgaben und Befugnisse im allgemeinen

Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften des Gesetzes und des vorliegenden Reglements und unter Beachtung der Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung.

Er wacht darüber, dass bei der Ausübung der Sonderrechte wie bei der Benützung der gemeinschaftlichen Teile die Vorschriften des Gesetzes, des Reglements und der Hausordnung beachtet werden.

Der Verwalter kann technisch oder wirtschaftlich notwendige Reparaturen und Anschaffungen bis zu dem, ihm im Verwaltungsvertrag gewährten Betrag in eigener Zuständigkeit ausserhalb des Budgets veranlassen.

Der Verwalter nimmt an den Stockwerkeigentümerversammlungen mit beratender Stimme teil, sofern er nicht selbst Stockwerkeigentümer ist.

47. Einzelne Befugnisse und Aufgaben des Verwalters

Dem Verwalter obliegt insbesondere:

- die ordentliche Verwaltung des Hauses zu besorgen
- der Versammlung der Stockwerkeigentümer einen Voranschlag für das folgende Rechnungsjahr vorzulegen, der auch für die vorläufige Bemessung der Beiträge (Vorauszahlungen) der Stockwerkeigentümer massgebend sind
- der Stockwerkeigentümerversammlung alljährlich einen Bericht über Geschäftsführung und Rechnung zu erstatten
- die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten auf die einzelnen Stockwerkeigentümer zu verteilen, diesen Rechnung zu stellen und deren Beiträge einzuziehen
- die Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer auszuführen
- die vorhandenen Gelder zu verwalten und bestimmungsgemäss zu verwenden
- Bücher, Protokolle und Register der Stockwerkeigentümergeinschaft sorgfältig zu führen sowie für deren ordnungsgemässe Aufbewahrung zu sorgen
- den Stockwerkeigentümern über gemeinschaftliche Angelegenheiten Auskunft zu geben und Einblick in die Bücher und Akten zu gewähren
- alle Massnahmen von sich aus treffen, die keinen Aufschub ertragen, um die Gemeinschaft vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren
- den Hauswart anzustellen und zu beaufsichtigen

- die Versicherungsverträge abzuschliessen

48. Entschädigung

Der Verwalter hat für seine Tätigkeit Anspruch auf eine jährliche Entschädigung, welche sich nach dem Vertrag richtet, den die Stockwerkeigentümergeinschaft mit ihm abschliesst. Grundlage für die Berechnung der Entschädigung bildet die Honorarempfehlung des Verbandes Schweizerischer Immobilienreuhänder (SVIT).

Inserate, Informations- und Inkassospesen und dergleichen, sowie die Entlohnung des Hauswartes gehen dagegen zu Lasten der Gemeinschaft. Bemühungen, die nicht zur ordentlichen Verwaltungstätigkeit gehören, wie z.B. Überwachung von Umbauten und grösseren Renovationen, Rechtsberatung und Prozessführung, sind gesondert in Rechnung zu stellen.

49. Vertretung

In allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung vertritt der Verwalter im Bereich der ihm zustehenden Aufgaben sowohl die Gemeinschaft als auch die Stockwerkeigentümer nach aussen.

Zur Vertretung der Stockwerkeigentümer im Zivilprozess bedarf der Verwalter der Zustimmung durch die Versammlung.

Für die Vertretung der Stockwerkeigentümer im Verfahren auf Erlass vorsorglicher Verfügungen kann die Ermächtigung an den Verwalter auch nachträglich erteilt werden.

50. Haftung der Gemeinschaft für Handlungen des Verwalters

Weder die Stockwerkeigentümergeinschaft noch die Stockwerkeigentümer selbst werden durch andere als rechtsgeschäftliche Handlungen des Verwalters verpflichtet.

51. Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters

Gegen selbständige Verfügungen des Verwalters kann der betroffene Stockwerkeigentümer innert 14 Tagen an die Versammlung der Stockwerkeigentümer Rekurs erheben.

Der Rekurs ist an die Adresse des Verwalters zu richten, welcher verpflichtet ist, fristgemäss eine Versammlung einzuberufen.

Die Versammlung entscheidet endgültig über den Rekurs.

52. Ausschuss

Die Stockwerkeigentümerversammlung kann aus ihrem Kreis jeweils für die Dauer einer Rechnungsperiode einen Ausschuss bezeichnen.

Dem Ausschuss stehen folgende Aufgaben und Kompetenzen zu:

- Beratung der Verwaltung
- Prüfung von Budget und Abrechnung zu Händen der Stockwerkeigentümerversammlung
- Mitwirkung in der Vorbereitung von Geschäften für die Stockwerkeigentümerversammlung.

G. Ausschluss aus der Gemeinschaft

53. Ausschlussgründe

a) allgemeine

Ein Stockwerkeigentümer kann aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn er durch sein eigenes Verhalten oder das Verhalten von Personen, denen er den Gebrauch seiner Stockwerkeinheit überlassen oder für die er einzustehen hat, seine Verpflichtungen so schwer verletzt hat, dass dieser die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann.

Der Ausschluss erfolgt durch Urteil des Richters auf Klage eines oder mehrerer Stockwerkeigentümer, die durch Beschluss der Versammlung mit einfacher Mehrheit nach Personen dazu ermächtigt worden sind. Der Auszuschliessende hat dabei kein Stimmrecht.

Falls der Ausgeschlossene seine Stockwerkeinheit innert der vom Richter angesetzten Frist nicht veräussert, so wird diese nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken versteigert. Der Antrag auf Versteigerung kann vom Verwalter gestellt werden.

b) spezielle

Im Besonderen kann ein Ausschluss aus folgenden Gründen erfolgen:

- wenn der Stockwerkeigentümer die Verpflichtungen zur ordnungsgemässen Instandhaltung der ihm gehörenden Stockwerkeinheit dauernd und schwer verletzt, so dass darunter der bauliche Zustand des Hauses leidet oder dessen äussere Erscheinung beeinträchtigt wird.
- wenn er sich beharrlich der Vornahme von Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten an gemeinschaftlichen Bauteilen und Einrichtungen innerhalb seiner eigenen Stockwerkeinheit widersetzt.
- wenn er für die Gemeinschaft oder für einzelne Stockwerkeigentümer nachteilige Änderungen an gemeinschaftlichen Grundstück- oder Gebäudeteilen vorgenommen hat und sich der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes widersetzt oder sich weigert, den verursachten Schaden zu ersetzen
- wenn er oder ihm angehörende Personen ein friedliches Zusammenleben und einen nachbarlichen Verkehr, wie er unter Hausgenossen nach Brauch und guter Sitte üblich ist, durch verletzendes, gewalttätiges, arglistiges oder anstössiges Verhalten unmöglich machen.
- wenn er die wiederholte Aufforderung des Verwalters oder eines andern Vertreters missachtet, Personen, denen er seine Stockwerkeinheit ganz oder teilweise zum Gebrauch überlassen hat, wegen ihres unerträglichen Verhaltens innert nützlicher Frist aus dem Haus zu entfernen.

54. Ausschluss von anderen Berechtigten

Die Bestimmungen über den Ausschluss finden sinngemäss Anwendung auf Personen, die an einer Stockwerkeinheit ein Nutzniessungs- oder Wohnrecht besitzen oder dieses aufgrund eines im Grundbuch vorgemerkten Mietvertrages nutzen.

H. Weitere Bestimmungen

55. Aufhebung des Stockwerkeigentums

Das Stockwerkeigentum kann nur durch Vereinbarung aller Stockwerkeigentümer aufgehoben werden.

Vorbehalten bleibt die Aufhebung bei Zerstörung des Gebäudes.

Wird das Stockwerkeigentum durch Veräusserung der ganzen Liegenschaft aufgehoben, so teilen die Stockwerkeigentümer den Erlös mangels anderer Abrede im Verhältnis der Wertquoten.

56. Anmerkung im Grundbuch

Dieses Benutzungs- und Verwaltungsreglement ist im Grundbuch angemerkt.

Der Verwalter ist ermächtigt, alle Ergänzungen und Änderungen dazu ebenfalls anmerken zu lassen.

57. Abänderung des Reglements

Dieses Reglement kann jederzeit durch die Stockwerkeigentümerversammlung abgeändert werden. Hierzu bedarf es einer Zweidrittelmehrheit der Wertquoten (vgl. Ziff. 42).

Vorbehalten bleibt die Zustimmung aller oder einzelner Stockwerkeigentümer, wo diese vorgeschrieben ist (vgl. Ziff. 43 lit. a).

58. Verstösse gegen die Gemeinschaftsordnung

Die gesetzlichen Ansprüche wegen Nichterfüllung der Gemeinschaftspflichten bleiben vorbehalten.

59. Rechtsstellung des Erwerbers eines Anteils

Das vorliegende Reglement, der Begründungsakt, die Hausordnung und die von den Stockwerkeigentümern gefassten Verwaltungsbeschlüsse sowie allfällige richterliche Urteile und Verfügungen sind auch für den Rechtsnachfolger eines Stockwerkeigentümers (z.B. Käufer) und für den Erwerber eines dinglichen Rechtes an einer Wertquote (z.B. Pfandgläubiger) verbindlich.

Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, den Erwerber seiner Stockwerkeinheit oder eines dinglichen Rechtes an ihr, über alle in Abs. 1 genannten Erlasse zu orientieren. Er haftet dem Erwerber für Schaden, der ihm aus der Verletzung dieser Verpflichtung erwächst, persönlich und ausschliesslich.

Der Erwerber einer Stockwerkeinheit hat dem Verwalter vom Eigentumsübergang ohne Verzug Kenntnis zu geben. Dieser hat den Erwerber über die bestehenden Verträge und alle weiteren Rechte und Pflichten zu unterrichten.

Bei einer Handänderung verpflichtet sich der Verkäufer, sämtliche Bestimmungen, welche nicht die Benutzung und Verwaltung zum Gegenstand haben sowie alle Verwaltungsbeschlüsse, richterlichen Urteile und Verfügungen, die dannzumal noch von Bedeutung sind und welche nicht in diesem Reglement enthalten sind, dem Erwerber zu überbinden mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung auf einen allfälligen Rechtsnachfolger.

60. Gerichtsstand und Domizilklausel

Für die Erledigung aller Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis gilt als Gerichtsstand Zürich.

Das Domizil der Stockwerkeigentümergeinschaft befindet sich am Sitz der Verwaltung.

Zustellungen an die Stockwerkeigentümer können insgesamt an die Adresse der Verwaltung wirksam vorgenommen werden. Die Verwaltung trägt die Verantwortung, dass die Stockwerkeigentümer, sofern notwendig, vom Inhalt dieser Zustellungen innert nützlicher Frist Kenntnis erhalten.

Mitteilungen an die in der Schweiz wohnenden Stockwerkeigentümer gelten als richtig erfolgt, wenn sie an die letzte dem Verwalter bekanntgegebene Adresse abgesandt worden sind. Der im Ausland wohnende Stockwerkeigentümer nimmt Rechtsdomizil am Ort der Liegenschaft.

61. Verweis auf gesetzliche Bestimmungen

Soweit dieses Reglement nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) über das Stockwerkeigentum (Art. 712a ff) und über das Miteigentum (Art. 647 ff).

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

8005 Zürich,

Die Grundeigentümerin:

Halfin AG

welche heute mit schriftlicher Vollmacht vertreten ist durch

Herrn Jerry Bednar Fall, geb. 31.10.1954, von Greifensee ZH, wohnhaft Wyssgasse 9, in 8004 Zürich

.....
Jerry Bednar Fall