



## INHALTSVERZEICHNIS

### Die Aufteilung des Eigentums

1. Die Aufteilung des Gebäudes in Stockwerkeinheiten
2. Aenderung an der Wertquote (Miteigentumsanteil)
3. Teile, an denen Sonderrecht besteht
4. Die gemeinschaftlichen Teile

### Die Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen

5. Grundsatz
6. Beschränkung des Nutzungsrechtes
7. Zweckbestimmung
8. Pflicht zum Unterhalt der Stockwerkeigentums-Einheiten
9. Zutrittsrecht zu den Räumen und Duldung von Arbeiten
10. Verantwortlichkeit für die Bewohner der Stockwerkeigentums-Einheiten
11. Ueberlassung des Gebrauchs an Dritte

### Die Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen

12. Die Benutzung im allgemeinen
13. Die Benutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen
14. Die Benutzung von gemeinschaftlichen Räumen und Flächen gegen besondere Vergütung
15. Hausordnung

### Die Kosten für die Verwaltung und den Unterhalt der gemeinschaftlich benutzten Teile

16. Begriff der gemeinschaftlichen Kosten
17. Schlüssel für die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten
18. Erneuerungsfonds
19. Einzug der Beiträge und Vorschüsse
20. Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten

### Unterhalt, Umbau und Erneuerung des Gebäudes

21. Die Versicherung des Gebäudes
22. Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten
23. Nützliche Aenderungen
24. Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen
25. Die Zerstörung des Gebäudes

### Die Verwaltung

26. Die Träger der Verwaltung

### Die Versammlung der Stockwerkeigentümer

27. Die Zuständigkeit
28. Einberufung und Leitung der Versammlung
29. Beschlussfähigkeit
30. Die Ausübung des Stimmrechtes
31. Stimmrecht bei Wohnrecht und Nutzniessung
32. Die Beschlussfassung im allgemeinen
33. Qualifiziertes Mehr
34. Einstimmigkeit
35. Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung

### Der Ausschuss der Stockwerkeigentümer

36. Wahl und Aufgaben eines Ausschusses

### Der Verwalter / Die Verwalterin

37. Wahl und Abberufung
38. Vereinbarungen mit der Verwaltung
39. Die Stellvertretung der Verwaltung
40. Aufgaben und Befugnisse im allgemeinen
41. Einzelne Befugnisse und Aufgaben der Verwaltung
42. Vertretung der Gemeinschaft
43. Haftung der Gemeinschaft für Handlungen der Verwaltung
44. Rekurs gegen Verfügungen der Verwaltung

### Aenderung im Bestand der Stockwerkeigentümer und Aufhebung des Stockwerkeigentums

45. Veräusserung und Belastung
46. Rechtsstellung des Erwerbs
47. Ausschluss eines Stockwerkeigentümers
48. Ausschluss von anderen Berechtigten
49. Aufhebung des Stockwerkeigentums

### Verschiedenes

50. Anmerkung des Reglementes
51. Abänderung des Reglementes
52. Gerichtsstand und Domizilklausel

### Sonderregelungen

53. Ausschliessliche Benützungrechte
54. Spezielles
55. Diverse Beschränkungen zulasten der einzelnen Einheiten
56. Benützung des Schutzraumes

### Allgemeines

57. Verweis auf gesetzliche Bestimmungen

## DIE AUFTEILUNG DES EIGENTUMS

### 1. Die Aufteilung des Gebäudes in Stockwerkeinheiten

Das gemeinschaftliche Grundstück ist gemäss Eintrag im Grundbuch Hombrechtikon (Grundbuchamt Stäfa ZH) in Stockwerkeinheiten und entsprechende Wertquoten aufgeteilt, für welche je ein besonderes Grundbuchblatt besteht. Die einzelnen Einheiten und die Wertquoten sind aus der separaten Urkunde "Stockwerkeigentumsbegründung" ersichtlich.

Die Aufteilung des Gebäudes ergibt sich im einzelnen aus den Aufteilungsplänen, die Bestandteil des Begründungsaktes und dieses Reglementes sind.

Das Sonderrecht ist mit dem betreffenden Miteigentumsanteil untrennbar verbunden.

Auf der gemeinschaftlichen Liegenschaft befindet sich die unterirdische Garage, für welche eine separate Stockwerkeinheit geschaffen wurde. Diese wiederum ist in Miteigentum aufgeteilt. Die Beziehungen unter den Miteigentümern sind in der separaten Nutzungs- und Verwaltungsordnung geregelt, welche beim Miteigentumsgrundstück „Garage“ angemerkt ist.

### 2. Aenderung an der Wertquote (Miteigentumsanteil)

Aenderungen an der Wertquote bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer. Gleiches gilt für Aenderung in der Zuteilung einzelner Räume zu Sonderrecht. Die betreffenden Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung und des Eintrags im Grundbuch.

Jeder Stockwerkeigentümer hat Anspruch auf Berichtigung der Wertquoten, wenn sie aus Irrtum unrichtig festgesetzt oder infolge von baulichen Veränderungen des Gebäudes oder ihrer Umgebung unrichtig geworden sind. Die Aufteilung oder Zusammenlegung von Stockwerkeigentums-Einheiten bedarf der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer.

### 3. Teile, an denen Sonderrecht besteht

Das Sonderrecht umfasst die zur betreffenden Stockwerkeinheit gehörenden Räume und Einrich-

tungen. Lage und Grösse der Räume ergeben sich aus dem Begründungsakt und den Aufteilungsplänen.

Gegenstand des Sonderrechtes sind insbesondere:

- die Zwischenwände und Zwischenmauern innerhalb der Stockwerkeigentums-Einheit, soweit sie keine tragende Funktion haben
- die Fussbodenbeläge und Deckenverputze
- die Verkleidung der Wände gegen die im Sonderrecht stehenden Räume
- die Türen innerhalb der im Sonderrecht stehenden Räume
- die eingebauten Schränke
- die Küchen, Bade- und Toilette-Einrichtungen
- Heizkörper und Röhren innerhalb der im Sonderrecht stehenden Räume
- die Leitungen von ihren Abzweigungen von den gemeinschaftlichen Leitungen an
- allfällige Cheminée-Anlagen und Cheminée-Oefen bei den Wohnungen im Dachgeschoss (inkl. Kaminzüge, Ummantelung über Dach und Kaminhüte)

### 4. Die gemeinschaftlichen Teile

Gemeinschaftlich sind alle Gebäudeteile und Einrichtungen, welche aufgrund der Aufteilungspläne nicht ausdrücklich zu Sonderrecht ausgeschieden worden sind.

Neben den nach Art. 712b Abs. 2 ZGB zwingend gemeinschaftlichen Teilen sind dies namentlich:

- der Grund und Boden der Liegenschaft
- die 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, wie z.B. die
  - Fenster (inkl. Fensterrahmen), die Fensterläden
  - die Rollläden, Lamellenstoren und allfällige Sonnenstoren
  - die Balkone und Terrassen (inkl. Türen)
- alle Anlagen und Einrichtungen, die auch den anderen Stockwerkeigentümern oder mehreren von ihnen für die Benützung der Räume dienen, gleichgültig, ob sich diese innerhalb oder ausserhalb der Räume, an denen Sonderrecht besteht, befinden, wie z.B. Liftanlage, Versorgungseinrichtungen (wie Heizung, Leitungen,

etc.), Entsorgungseinrichtungen (wie Container etc.),

- die Technik- und Installationsräume und sämtliche Installationsschächte, Vorräume, Korridore, Eingangsbereiche, Treppenhaus
- die Dächer (inkl. diejenigen Dachbauten, welche als Terrasse ausgestaltet sind)
- die Umgebungsfläche samt den sich darauf befindlichen Anlagen und Einrichtungen

Diese Aufzählung ist nicht abschliessend.

Gemeinschaftlich sind ferner der Erneuerungsfonds, die durch die Verwaltung gemachten Anschaffungen sowie die Apparate und Gerätschaften für die Reinigung und den Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile.

Die im Situationsplan (Bestandteil der Stockwerkeigentumsbegründung) als solche gekennzeichneten Besucherparkplätze dienen ausschliesslich den Besuchern der Ueberbauung Breitenweg 1/3/5/7; von den Eigentümern und Wohnrechtsberechtigten selber dürfen sie nicht benützt werden.

Gewisse gemeinschaftliche Teile sind mit Benutzungsrechten belastet, vergleiche hiezu Art. 53.

Bezüglich der Parkplätze im Freien und der überdachten Parkplätze Nrn. 1-5 im Einfahrtsbereich der Garage wird ebenfalls auf Art. 53 lit. d - g hienach verwiesen.

Diejenigen Räume (vor allem Waschküche und Trocknungsräume), welche spezifisch nur den einzelnen Gebäuden dienen, dürfen auch nur von den jeweiligen Bewohnern dieser Gebäude benützt werden.

## **DIE BENUTZUNG DER IM SONDERRECHT STEHENDEN RÄUME UND EINRICHTUNGEN**

### **5. Grundsatz**

In der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung der eigenen Räume ist der Stockwerkeigentümer frei, soweit dies mit den gleichen Rechten jedes anderen Stockwerkeigentümers und den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist oder dieses Reglement keine Einschränkungen enthält.

Innerhalb der Stockwerkeigentums-Einheit kann der Stockwerkeigentümer Bauteile beseitigen oder umgestalten, soweit dadurch der Bestand, die konstruktive Gliederung oder die Festigkeit des Gebäudes, die Räume anderer Stockwerkeigentümer oder schliesslich die äussere Gestalt und das Ansehen des Gebäudes nicht berührt werden.

Vorbehalten bleiben ferner die baupolizeilichen Bestimmungen.

Aenderungen an der Liegenschaft, die dem Stockwerkeigentümer die bisherige Art der Benutzung seiner Räume erschweren oder verunmöglichen, können nur mit seiner Zustimmung getroffen werden.

### **6. Beschränkung des Nutzungsrechtes**

Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Nutzung oder Veränderung der Räume seiner Stockwerkeigentums-Einheit, wodurch gemeinschaftliche Bauteile beschädigt oder in deren Funktion beeinträchtigt werden, der Wert oder das gute Aussehen des Hauses leidet oder andere Bewohner durch übermässige Einwirkung belästigt oder geschädigt werden können.

Im besonderen ist dem Stockwerkeigentümer untersagt:

- a) die Böden seiner Räume übermässig zu belasten
- b) in seinen Räumen oder in gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft feuergefährliche oder explosive Stoffe unterzubringen
- c) Feuchtigkeit und Nässe entstehen zu lassen, die sich auf die Liegenschaft oder Teile davon nachteilig auswirken können
- d) den zur Stockwerkeigentums-Einheit gehörenden Teilen durch die Art der Benutzung eine äussere Erscheinung zu geben, die das gute Aussehen des Hauses beeinträchtigt
- e) ohne Zustimmung der Verwaltung Anschriften, Reklamevorrichtungen und dergleichen an den zur Stockwerkeigentums-Einheit gehörenden Räumen und Bauteilen anzubringen.

Die Bestimmungen einer allfällig separat zu erlassenden Hausordnung bleiben vorbehalten.

## **7. Zweckbestimmung**

Die Stockwerkseinheiten dürfen im Rahmen der Vorschriften und Bestimmungen der zuständigen Behörden benützt werden.

Die Ausübung eines Berufes oder eines stillen Gewerbes ist in beschränktem Rahmen möglich (öffentliches Recht vorbehalten), unter der Bedingung, dass dadurch die anderen Stockwerkeigentümer in ihrem ruhigen Wohnen nicht übermässig gestört werden.

Gewerbliche oder private Tätigkeiten, von welchen unzumutbare Belästigungen auf die übrigen Bewohner des Gebäudes ausgehen, wie Lärm, Erschütterungen, lästige Dünste, etc., sind verboten.

Unzumutbar sind zudem sämtliche Nutzungsarten, die geeignet sind, dem Ansehen des Gebäudes und damit dem Ansehen der einzelnen Stockwerkeigentümer zu schaden, z.B. die gewerbliche Nutzung im Bereiche von Pornographie oder Prostitution, ferner die Nutzung für religiöse Rituale, politische Propaganda oder Sterbehilfe. Diese Aufzählung ist nicht abschliessend.

## **8. Pflicht zum Unterhalt der Stockwerkeigentums-Einheiten**

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die Räume und Einrichtungen, die im Sonderrecht stehen, auf seine Kosten so zu unterhalten, wie dies nötig ist, damit das Gebäude ein gutes Aussehen bewahrt und in einwandfreiem Zustand bleibt.

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

Gegenüber einer solchen Anordnung kann der Stockwerkeigentümer den Entscheid der Versammlung der Stockwerkeigentümer anrufen, die über die Vornahme der betreffenden Arbeiten mit einfachem Mehr entscheidet.

## **9. Zutrittsrecht zu den Räumen und Duldung von Arbeiten**

Der Stockwerkeigentümer hat der Verwaltung und anderen Beauftragten der Gemeinschaft den Zutritt und den Aufenthalt in seinen Räumen zum Zweck

der Feststellung und Behebung von Schäden zu gestatten.

Gleiches gilt für die Vornahme von Erneuerungs- und Umbauarbeiten im Gebäude.

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

## **10. Verantwortlichkeit für die Bewohner der Stockwerkeigentums-Einheiten**

Der Stockwerkeigentümer haftet der Gemeinschaft und jedem ihrer Mitglieder dafür, dass die Gemeinschaftsordnung auch durch alle anderen Personen beachtet wird, die seinem Haushalt oder Betrieb angehören oder denen er sonstwie durch Vertrag den Aufenthalt in seiner Stockwerkeigentums-Einheit oder dessen Gebrauch gestattet hat.

Vom Stockwerkeigentümer, dessen Mieter die Gemeinschaftsordnung missachtet, kann - wenn zweimalige Ermahnungen fruchtlos bleiben - verlangt werden, dass er den Mietvertrag durch Kündigung oder gegebenenfalls durch Rücktritt aus wichtigen Gründen auflöst. Zu dieser Aufforderung ist die Verwaltung befugt.

## **11. Ueberlassung des Gebrauches an Dritte**

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die Verwaltung zu unterrichten, wenn er seine Stockwerkeigentums-Einheit Dritten zum Gebrauch überlässt, z.B. mittels Mietvertrag.

## **DIE BENUTZUNG DER GEMEINSCHAFTLICHEN TEILE UND EINRICHTUNGEN**

### **12. Die Benutzung im allgemeinen**

Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes 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 ist namentlich:

- a) irgendwelche Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen oder an Grund und Boden vorzunehmen

- b) in gemeinschaftlichen Teilen, namentlich in Treppenhäusern, Hausgängen und Durchgängen, 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
- c) Namen- und Firmenschilder im Hauseingang oder anderswo ohne Zustimmung der Verwaltung anzubringen. Dieser hat Grundsätze für Grösse, Ausführung und Anordnung solcher Anschriften aufzustellen

### 13. Die Benutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen

In der Benutzung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen haben sich die Stockwerkeigentümer und übrige Bewohner an die von der Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Antrag der Verwaltung aufgestellten besonderen Vorschriften zu halten und sich jeder übermässigen oder unnötigen Beanspruchung zu enthalten.

Beim Gebrauch der Einrichtungen haben die Stockwerkeigentümer und übrigen Bewohner Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen.

### 14. Die Benutzung von gemeinschaftlichen Räumen und Flächen gegen besondere Vergütung

Ueber die allfällige Vermietung von gemeinschaftlichen Räumen und Flächen entscheidet die Stockwerkeigentümerversammlung. Sie berücksichtigt dabei in erster Linie, und zwar in der Reihenfolge der Anmeldung, 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 und Flächen wird von der Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Vorschlag der Verwaltung festgesetzt. Dieser ist ermächtigt, die Räume unter Vorbehalt der nachträglichen Genehmigung schon vorher einzelnen Stockwerkeigentümern zuzuteilen.

### 15. Hausordnung

Nähere Vorschriften über die Benutzung der Stockwerkeigentums-Einheiten und der gemeinschaftlichen Teile können in einer Hausordnung aufgestellt werden. Sie wird auf Antrag der Verwaltung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer mit einfacher Mehrheit beschlossen und abgeändert.

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

### DIE KOSTEN FÜR DIE VERWALTUNG UND DEN UNTERHALT DER GEMEINSCHAFTLICH BENUTZTEN TEILE

#### 16. Begriff der gemeinschaftlichen Kosten

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

Dazu gehören insbesondere:

- a) Die Kosten für den laufenden Unterhalt (eingeschlossen Reinigung), Instandstellung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen.
- b) Die Kosten des Betriebes der gemeinschaftlichen Anlagen, Einrichtungen und Umgebung.
- c) Die Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten.
- d) Die öffentlich-rechtlichen Beiträge und Steuern, soweit sie den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegt sind.
- e) Prämien für die Versicherung des Gebäudes gegen Feuer- und Wasserschaden und für die Haftung als Werkeigentümer.
- f) Die Kosten der Verwaltung, insbesondere die Entschädigung an die Verwaltung und an den Hauswart.
- g) Die Einlagen in den Erneuerungsfonds.

## 17. Schlüssel für die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten

- a) Die allgemeinen gemeinschaftlichen Kosten inkl. Einlagen in den Erneuerungsfonds werden im Verhältnis der Wertquoten auf die einzelnen Einheiten verteilt
- b) Die verbrauchsabhängigen Kosten wie Heizkosten und Kosten für die Aufbereitung des Warmwassers etc. werden von der Verwaltung den einzelnen Einheiten bzw. deren Eigentümern in Rechnung gestellt.

Sofern zusätzlich noch Verteilschlüssel nötig sind, sind diese von anerkannten Fachleuten zu erstellen.

- c) Gebühren und Abgaben, welche pro Stockwerkeigentums-Einheit in Rechnung gestellt werden, gehen unabhängig von der Wertquote bzw. dem Verteilschlüssel zulasten der entsprechenden Einheit bzw. dessen Eigentümer.

Bezüglich der Garage im Untergeschoss ist eine separate Rechnung zu führen und ein eigener Erneuerungsfonds zu bilden (sofern beschlossen); die Verteilung der Kosten auf die Plätze erfolgt anteilmässig im Verhältnis der Miteigentumsquoten.

Ein Stockwerkeigentümer, der durch Umstände, die auf sein Verhalten zurückgehen, die gemeinschaftlichen Lasten erhöht, hat für die daraus erwachsenden Aufwendungen allein aufzukommen.

Sind an einer Stockwerkeigentums-Einheit mehrere Personen beteiligt, so haften sie für den betreffenden Kostenanteil solidarisch.

## 18. Erneuerungsfonds

Zur teilweisen Bestreitung der alle Stockwerkeigentümer treffenden Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungsarbeiten, kann ein Erneuerungsfonds gebildet werden. Zeitpunkt der Errichtung ist Sache der Versammlung der Stockwerkeigentümer, welche dann auch die Höhe der jährlichen Beiträge festsetzt.

Für den Fall der Errichtung eines Erneuerungsfonds gelten folgende Bestimmungen:

- a) Die Höhe des Beitrages pro Einheit bemisst sich nach den im Grundbuch eingetragenen Wertquoten.

- b) In der Regel sollen pro Jahr 0,25 Prozent des jeweiligen Gebäudeversicherungswertes (Neubauwertes) dem Erneuerungsfonds zugewiesen werden, bis dieser 3 % des jeweiligen Gebäudeversicherungswertes erreicht.
- c) Die Stockwerkeigentümer beschliessen auf Antrag der Verwaltung über die Anlage der Fondsgelder.

## 19. Einzug der Beiträge und Vorschüsse

Beiträge und Vorschüsse werden von der Verwaltung eingezogen.

Die Stockwerkeigentümer zahlen angemessene Vorschüsse an die gemeinschaftlichen Kosten. Deren Höhe wird von der Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Antrag der Verwaltung zusammen mit der Genehmigung des Voranschlags jeweils für ein Kalenderjahr festgesetzt.

Die Vorschüsse sind jeweils vierteljährlich auf die Quartalersternten zu leisten; es wird darüber nach Jahresende abgerechnet. Schuldner der nicht durch Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Stockwerkeigentümer am Jahresende.

## 20. Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten

Für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen hat die Gemeinschaft Anspruch auf Eintragung des Pfandrechtes am Anteil des säumigen Stockwerkeigentümers. Die Eintragung ist von der Verwaltung namens der Gemeinschaft innert nützlicher Frist zu bewirken.

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.

## **UNTERHALT, UMBAU UND ERNEUERUNG DES GEBÄUDES**

### **21. Die Versicherung des Gebäudes**

Die Versicherung des Gebäudes gegen Feuer und andere Gefahren sowie für die Haftpflicht des Werkeigentümers ist eine gemeinschaftliche Angelegenheit der Stockwerkeigentümer.

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

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschliesst, welche Gefahren zu versichern sind.

### **22. Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten**

Die Gemeinschaft hat alle für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft notwendigen Unterhalts-, Wiederherstellungs- oder Erneuerungsarbeiten vornehmen zu lassen. Darunter fallen u.a. auch die periodische fachgemässe Behandlung aller Holzbauteile.

Im Rahmen der erteilten Kompetenz werden die Arbeiten von der Verwaltung angeordnet.

Werden diese Arbeiten oder hiezu notwendige Verwaltungshandlungen von der Versammlung der Stockwerkeigentümer nicht beschlossen, so kann jeder Stockwerkeigentümer vom Richter verlangen, dass er sie anordne oder die Verwaltung oder einen Dritten zu ihrer Anordnung und Durchführung ermächtigt.

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

In allen Fällen tragen die Stockwerkeigentümer die sich daraus ergebenden Kosten nach Massgabe ihrer Anteile.

### **23. Nützliche Aenderungen an der Liegenschaft**

Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlich-

keit oder Gebrauchsfähigkeit der Sache bezwecken, bedürfen der Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt.

Aenderungen an der Liegenschaft, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit bezwecken, können gegenüber einem Stockwerkeigentümer, der dadurch im Gebrauch oder in der Benützung seiner Sache zum bisherigen Zweck erheblich oder dauernd beeinträchtigt wird, ohne dessen Zustimmung nicht durchgeführt werden.

Verlangt die Aenderung von einem Stockwerkeigentümer Aufwendungen, die ihm nicht zumutbar sind, weil sie beispielsweise in einem Missverhältnis zum Wert seiner Stockwerkeigentums-Einheit stehen, so kann sie ohne seine Zustimmung nur durchgeführt werden, wenn die übrigen Stockwerkeigentümer seinen Kostenanteil auf sich nehmen, soweit er den ihm zumutbaren Betrag übersteigt.

### **24. Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen**

Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, können mit einer Mehrheit von drei Vierteln der an der Versammlung anwesenden Stockwerkeigentümer, welche zugleich mindestens drei Viertel der Wertquoten vertreten, ausgeführt werden.

Wird die Arbeit mit diesem speziellen Quorum beschlossen, so kann sie also auch gegen den Willen eines nicht zustimmenden Stockwerkeigentümers ausgeführt werden. Der nicht zustimmende Stockwerkeigentümer hat seinen Kostenanteil dennoch zu übernehmen.

### **25. Die Zerstörung des Gebäudes**

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

Die Stockwerkeigentümer, welche die Gemeinschaft fortsetzen wollen, können die Aufhebung durch Abfindung der übrigen zum Verkehrswert

(Land- und Gebäudewert nach Schadenfall) im Falle des Wiederaufbaues abwenden.

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

## DIE VERWALTUNG

### 26. Die Träger der Verwaltung

Träger der Verwaltung sind die Versammlung der Stockwerkeigentümer, deren allfällige Ausschuss sowie der Verwalter oder die Verwalterin.

## DIE VERSAMMLUNG DER STOCKWERKEIGENTÜMER

### 27. Die Zuständigkeit

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz, dem Begründungsakt oder dem Reglement zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören und soweit sie nicht der Verwaltung zugewiesen sind.

Soweit das Gesetz und dieses Reglement darüber nicht besondere Bestimmungen enthalten, finden auf sie die Vorschriften des Vereinsrechtes sinngemäss Anwendung.

Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse zu:

- a) Wahl und Abberufung der Verwaltung sowie dessen Beaufsichtigung
- b) Genehmigung der Jahresrechnung und der Verteilung der Kosten unter die Stockwerkeigentümer
- c) Festsetzung der Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds und deren Anlage
- d) Genehmigung des Voranschlags und Festsetzung der von den Stockwerkeigentümern auf die Kostenanteile zu leistenden Vorschüsse
- e) Entlastung der Verwaltung
- f) Ermächtigung der Verwaltung zur Führung eines Prozesses
- g) Wahl eines evtl. Ausschusses der Stockwerkeigentümer
- h) Bezeichnung des Stellvertreters der Verwaltung

- i) Erlass einer Hausordnung und weiterer Vorschriften über die Benutzung gemeinschaftlicher Teile
- j) Erlass des Reglementes für die Verwaltung
- k) Entscheidung über Rekurse gegen Verfügungen der Verwaltung
- l) Bezeichnung der abzuschliessenden Versicherungen
- m) Wahl einer Revisionsstelle

### 28. Einberufung und Leitung der Versammlung

Die Versammlung wird von der Verwaltung unter Beachtung einer Frist von mindestens 20 Tagen schriftlich einberufen. Jahresrechnung sowie Anträge betreffend die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten sind den Stockwerkeigentümern innert gleicher Frist zuzustellen oder mit entsprechendem Hinweis in der Liegenschaft aufzulegen.

Die ordentliche Jahresversammlung findet jeweils bis spätestens Ende Juni statt (bei einem Rechnungsjahr von Januar bis Dezember). Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft es die Verwaltung als notwendig erachtet, oder wenn es der Ausschuss oder einer oder mehrere Stockwerkeigentümer, die mindestens einen Viertel der Anteile besitzen, verlangen.

Fehlt eine Verwaltung oder gibt diese dem Begehren eines Stockwerkeigentümers um Einberufung keine Folge, so kann die Versammlung von jedem Stockwerkeigentümer einberufen werden. Die Verwaltung leitet die Versammlung, sofern nichts anderes beschlossen wird.

Die Beschlüsse der Versammlung sind zu protokollieren, und das Protokoll ist von der Verwaltung oder -wenn eine solche nicht vorhanden ist- vom Stockwerkeigentümer, der den Vorsitz führt, aufzubewahren.

### 29. Beschlussfähigkeit

Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtig sind, anwesend oder vertreten sind.

Für den Fall der ungenügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 10 Tagen seit der ersten stattfinden darf. Die 2. Versammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte der Stockwerkeigentümer anwesend oder vertreten sind.

### 30. Die Ausübung des Stimmrechtes

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

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

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

Stockwerkeigentümer, die ihren Wohnsitz im Ausland haben, sollen einen in der Schweiz wohnhaften Zustellungsbevollmächtigten bezeichnen.

Unter „Stockwerkeigentums-Einheit“ zu verstehen ist immer die im Grundbuch als Grundstück eingetragene selbständige Einheit.

Die Eigentümer der Stockwerkeinheiten Nrn. 1902, 2901, 3901, 4901 und 4902 (Bastelräume im Untergeschoss) dürfen ihre Stimmrechte bezüglich diesen Einheiten nur zusammen mit der Haupteinheit ausüben, wobei beiden Einheiten zusammen nur eine Stimme zusteht.

### 31. Stimmrecht bei Wohnrecht und Nutznießung

Der Wohnrechtsberechtigte oder Nutzniesser an einer Stockwerkeigentums-Einheit hat das gleiche Stimmrecht wie wenn er Stockwerkeigentümer wäre, autonom und anstelle des jeweiligen Stockwerkeigentümers.

### 32. Die Beschlussfassung im allgemeinen

Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der in der Versammlung gültig abgegebenen Stimmen (Stimmenthaltungen werden also nicht mitgezählt), soweit nicht im Reglement oder im Gesetz zwingend etwas anderes vorgeschrieben ist.

Bei Stimmgleichheit entscheidet die Verwaltung. Jeder Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer kann durch die schriftliche Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ersetzt werden.

### 33. Qualifiziertes Mehr

Die Mehrheit der stimmenden Stockwerkeigentümer, die auch die Mehrheit der Wertquoten vertritt, ist erforderlich für:

- a) die Anordnung von Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Sache bezwecken
- b) Erlass und Abänderung dieses Reglementes

### 34. Einstimmigkeit

Der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bedürfen:

- a) Beschlüsse über die Abänderung des Reglementes, soweit sich dieses bezieht auf
  - die Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen und die Verbindlichkeit von Beschlüssen der Versammlung der Stockwerkeigentümer
  - die Umschreibung der im Sonderrecht stehenden Teile des Gebäudes (räumliche Ausscheidung)
  - die Zweckbestimmung der Stockwerkeigentums-Einheiten
  - die Abänderung der Bestimmungen über den Ausschluss eines Stockwerkeigentümers
  - die Aenderung der Sonderregelungen
- b) Der Beschluss über die Aufhebung des Stockwerkeigentums

### 35. Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung

Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer, 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.

## **DER AUSSCHUSS DER STOCKWERKEIGENTÜMER**

### **36. Wahl und Aufgaben des Ausschusses**

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer kann aus ihrem Kreis jeweils auf die Dauer von drei Jahren einen Ausschuss von zwei oder mehrerer Personen wählen. Dieser konstituiert sich selbst.

Dem allfällig gewählten Ausschuss stehen folgende Aufgaben zu:

- a) Beratung der Verwaltung
- b) Ueberprüfung der Geschäftsführung der Verwaltung und Berichterstattung an die Versammlung der Stockwerkeigentümer
- c) Vorbereitung der Geschäfte der Versammlung der Stockwerkeigentümer im Einvernehmen mit der Verwaltung
- d) Besorgung der ihm von der Versammlung der Stockwerkeigentümer übertragenen eigenen Geschäfte

## **DER VERWALTER / DIE VERWALTERIN**

### **37. Wahl und Abberufung**

Die Versammlung wählt einen Verwalter oder eine Verwalterin, der Stockwerkeigentümer oder Ausenstehender sein kann (in diesem Reglement mit „Verwaltung“ bezeichnet). Die Verwaltung soll über die erforderlichen Fähigkeiten und Erfahrungen für die Erfüllung der ihm obliegenden Aufgaben verfügen.

Die Verwaltung kann von der Versammlung bei Vorliegen wichtiger Gründe jederzeit abberufen werden. Liegen die wichtigen Gründe nicht bei ihr selbst, so bleiben ihr Schadenersatzansprüche jederzeit vorbehalten. Lehnt die Versammlung der Stockwerkeigentümer die Abberufung der Verwaltung unter Missachtung wichtiger Gründe ab, so kann jeder Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist die richterliche Abberufung verlangen.

### **38. Vereinbarungen mit der Verwaltung**

Als Verwaltung wurde bereits die Baugenossenschaft St. Jakob Zürich, Agnesstr. 19, 8004 Zürich,

bestimmt; vgl. hierzu den separaten Verwaltungsvertrag.

### **39. Die Stellvertretung der Verwaltung**

Die Verwaltung wird durch den Vorsitzenden des allfällig gewählten Ausschusses der Stockwerkeigentümer vertreten. Ist ein solcher nicht bestellt, so bezeichnet die Versammlung der Stockwerkeigentümer aus ihrem Kreis einen Stellvertreter.

Dieser handelt anstelle der Verwaltung, wenn diese aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen daran gehindert ist und ein Aufschub der Handlung nicht tunlich ist.

### **40. Aufgaben und Befugnisse im allgemeinen**

Die Verwaltung vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften des Gesetzes und des Reglementes und unter Beachtung der Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer. Sie wacht darüber, dass bei der Ausübung der Sonderrechte wie bei der Benutzung der gemeinschaftlichen Teile die Vorschriften des Gesetzes, des Reglementes und der Hausordnung beachtet werden.

Die Verwaltung erteilt die Aufträge für die notwendigen Reparaturen, Unterhaltsarbeiten und Anschaffungen, wobei sie im Rahmen der im Verwaltungsvertrag vereinbarten Kompetenzsumme zur Auftragserteilung ohne Rückfrage ermächtigt ist. Sie überwacht und kontrolliert die Arbeiten und überprüft die Rechnungen.

Die Verwaltung nimmt an den Versammlungen der Stockwerkeigentümer nur mit beratender Stimme teil, sofern sie nicht selber Stockwerkeigentümer ist. Für Stellung und Aufgaben der Verwaltung kann ein Pflichtenheft erlassen werden.

### **41. Einzelne Befugnisse und Aufgaben der Verwaltung**

Der Verwaltung obliegt insbesondere:

- a) die ordentliche Verwaltung des Hauses zu besorgen
- b) der Versammlung der Stockwerkeigentümer alljährlich einen Bericht über Geschäftsführung und Rechnung zu erstatten

- c) der Versammlung der Stockwerkeigentümer einen Voranschlag für das folgende Kalenderjahr vorzulegen, der auch für die vorläufige Bemessung der Beiträge (Vorauszahlungen) der Stockwerkeigentümer massgebend ist
- d) die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten auf die einzelnen Miteigentümer zu verteilen, diesen Rechnung zu stellen und deren Beiträge einzuziehen
- e) die vorhandenen Geldmittel zu verwalten und bestimmungsgemäss zu verwenden
- f) die Bücher, Protokolle und Register der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer sorgfältig zu führen, sowie für deren ordnungsgemässe Aufbewahrung zu sorgen
- g) den Stockwerkeigentümern über bestimmte gemeinschaftliche Angelegenheiten Auskunft zu geben und Einblick in die einschlägigen Bücher und Akten zu gewähren
- h) die Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer auszuführen
- i) die Versicherungsverträge nach den Weisungen der Versammlung abzuschliessen
- j) alle das Gebäude betreffende Akten (Baupläne, Pläne und Unterlagen über Belastungsverhältnisse und statische Funktionen einzelner Bauteile) aufzubewahren
- k) alle Massnahmen von sich aus zu treffen, die keinen Aufschub ertragen, um die Gemeinschaft vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren
- l) die gemeinschaftlichen Räume zu vermieten (gemäss Entscheid der Versammlung, vgl. Art. 14 hievore)
- m) den Hauswart anzustellen und zu beaufsichtigen.

#### 42. Vertretung der Gemeinschaft

In allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung vertritt die Verwaltung im Bereiche der ihm zustehenden Aufgaben sowohl die Gemeinschaft wie auch die Stockwerkeigentümer nach aussen.

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

Stockwerkeigentümer im Verfahren auf Erlass vorsorglicher Verfügungen kann die Ermächtigung an die Verwaltung auch nachträglich erteilt werden.

#### 43. Haftung der Gemeinschaft für Handlungen der Verwaltung

Weder die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer noch diese selbst werden durch andere als rechtsgeschäftliche Handlungen der Verwaltung verpflichtet.

#### 44. Rekurs gegen Verfügungen der Verwaltung

Gegen selbständige Verfügungen der Verwaltung kann der betroffene Stockwerkeigentümer innert 14 Tagen an die Versammlung der Stockwerkeigentümer Rekurs erheben. Die Versammlung entscheidet endgültig über den Rekurs.

### AENDERUNGEN IM BESTAND DER STOCKWERKEIGENTÜMER UND AUFHEBUNG DES STOCKWERKEIGENTUMS

#### 45. Veräusserung und Belastung

Das Stockwerkeigentum ist veräusserlich und vererblich. Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, seine Stockwerkeigentums-Einheit beliebig zu belasten.

#### 46. Rechtsstellung des Erwerbs

Die von den Stockwerkeigentümern vereinbarte oder beschlossene Verwaltungs- und Nutzungsordnung (Begründungsakt, Reglement, Hausordnung), wie die von ihnen gefassten Verwaltungsbeschlüsse sowie allfällige richterliche Urteile und Verfügungen sind für alle Rechtsnachfolger eines Stockwerkeigentümers (z.B. Käufer) und für den Erwerber eines dinglichen Rechtes an einer Stockwerkeigentums-Einheit (z.B. Wohn- oder Nutzungsungsberechtigter oder Pfandgläubiger) ohne weiteres verbindlich.

Jeder Stockwerkeigentümer ist gehalten, von den sich aus Vereinbarungen und Reglement ergebenden

den Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger Kenntnis zu geben.

Die Verwaltung ist verpflichtet, den künftigen Erwerber einer Stockwerkeigentums-Einheit oder eines dinglichen Rechtes daran auf Veranlassung des bisherigen Eigentümers über die bestehende Verwaltungs- und Nutzungsordnung umfassend und vollständig zu unterrichten. Der Erwerber einer Stockwerkeigentums-Einheit hat vom Eigentumsübergang der Verwaltung ohne Verzug Kenntnis zu geben.

#### **47. Ausschluss eines Stockwerkeigentümers**

Ein Stockwerkeigentümer kann aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn er durch sein eigenes Verhalten oder durch das Betragen von Personen, denen er den Gebrauch der Sache überlassen hat oder für die er einzustehen hat, seine Verpflichtungen gegenüber allen oder einzelnen Mitberechtigten so schwer verletzt hat, dass diesen 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 einfachem Mehr dazu ermächtigt worden sind. Der Auszuschliessende ist dabei nicht mitzuzählen.

Falls der Ausgeschlossene seine Stockwerkeigentums-Einheit nicht innert der vereinbarten oder vom Richter angesetzten Frist veräussert, so wird es nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken versteigert. Der Antrag auf Versteigerung kann von der Verwaltung gestellt werden.

#### **48. Ausschluss von anderen Berechtigten**

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

#### **49. 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.

### **VERSCHIEDENES**

#### **50. Anmerkung des Reglementes**

Dieses Reglement über die Benutzung und Verwaltung ist im Grundbuch angemerkt. Die Verwaltung ist gehalten, für die Anmerkung aller Aenderungen am Reglement besorgt zu sein.

#### **51. Abänderung des Reglementes**

Dieses Reglement kann jederzeit durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer abgeändert werden. Hiezu bedarf es der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigt sind. Vorbehalten bleibt die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer, wo diese vorgeschrieben ist (Art. 34).

#### **52. Gerichtsstand und Domizilklausel**

Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstande am Orte der Liegenschaft, und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Auslande ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen. Sie erwählen dann Betreibungsdomizil am hiesigen Wohnsitz oder bei der Geschäftsniederlassung der Verwaltung.

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

### **SONDERREGELUNGEN**

#### **53. Ausschliessliche Benutzungsrechte**

a) Die zu den Stockwerkeigentums-Einheiten gehörenden Anlagen und Einrichtungen (wie

z.B. Balkone, Terrassen, Gartensitzplätze, Rasenflächen, Umschwung, Reklametafel -zu Einheit Nr. 2901 gehörend-, etc.) stehen den Eigentümern der entsprechenden Stockwerkeigentums-Einheit zur alleinigen und ausschliesslichen Benützung zu. Solche Benützungsrechtsflächen sind in den Aufteilungsplänen in der Farbe der dazugehörenden Stockwerkeigentums-Einheit schraffiert.

- b) Unterhalt, Reparatur und allfällige Erneuerung der Gegenstand dieser Nutzung bildenden Anlagen und Einrichtungen gehen zulasten der jeweiligen Nutzungsberechtigten, soweit es sich nicht um Unterhalt, Reparaturen oder Erneuerung der tragenden Konstruktion oder der Abdeckung des Gebäudes handelt.
- c) Die Bestimmungen gemäss lit. a und b oben können nur mit Zustimmung des betroffenen Berechtigten geändert oder aufgehoben werden.
- d) Auf der gemeinschaftlichen Liegenschaft befinden sich die Parkplätze Nrn. 38 und 45 - 49 im Freien sowie die gedeckten Parkplätze Nrn. 1- 5 im Einfahrtsbereich der Garage.

Zurzeit hat die Wohnbaugenossenschaft Sunnehalde WGS das alleinige und ausschliessliche Recht, diese Plätze zu benützen. Sie ist berechtigt, diese Plätze zu vermieten oder das Benützungsrecht an diesen zu verkaufen.

- e) Bei denjenigen Personen, welche eine Stockwerkseinheit erwerben, erfolgt die entsprechende Zuweisung in den jeweiligen Kaufverträgen. Bei denjenigen Personen, welchen ein Nutzniessungs- oder Wohnrecht an einer Stockwerkseinheit eingeräumt wird, erfolgt die entsprechende Zuweisung in den jeweiligen Dienstbarkeitsverträgen. Bei Drittpersonen wird das Benützungsrecht durch spezielle Verträge veräussert.
- f) Die Vermiet- und Veräusserungserlöse gehören vollumfänglich der Wohnbaugenossenschaft Sunnehalde WGS bzw. allfälligen Rechtsnachfolgern, welche ihre Plätze weiterveräussern oder weitervermieten.
- g) Der jeweilige Verwalter der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft führt eine Liste dieser Abstellplätze mit den jeweils gültigen Berechtigten.
- h) Auf dem gemeinschaftlichen Grundstück befinden sich nebst den in lit. d oben erwähnten Parkplätze Nr. 1 - 5 noch weitere Plätze im Einfahrtsbereich der Rampe (teilweise mit

Wänden umgeben). Diese Plätze wurden gemäss Ziff. IV. des Dienstbarkeitsvertrags vom 3. Juni 1992 (Beleg Hombrechtikon 1992 Nr. 122) dem Eigentümer des Nachbargrundstücks Kat.-Nr. 5589, Karl Epting, zur Nutzung zugewiesen.

#### 54. Spezielles

- a) Der Betrieb von Badewannen mit Luftsprudel- resp. Wassermassage-Systemen verursacht Lärmimmissionen und Vibrationen. Der Einbau und Betrieb solcher Systeme ist nur zulässig, wenn die geltenden Schallschutzbestimmungen eingehalten werden. Insbesondere sind folgende Auflagen zu erfüllen:
  - Es sind neueste, leise arbeitende Systeme zu verwenden
  - Die Wannen sind mit den Original-Schallschutz-Sets der Hersteller zu montieren
  - Die Wanne selbst ist auf einer schwimmenden Bodenplatte gemäss System „Sonex“ zu lagern

Die Anlagen dürfen nur zwischen 08.00 Uhr und 22.00 Uhr betrieben werden.

Auf den Dachterrassen ist das Aufstellen und Betreiben von solchen Anlagen ausdrücklich untersagt.

- b) Beim evtl. nachträglichen Einbau von Waschmaschinen und Wäschetrocknern sind alle erforderlichen Schall- und Vibrationsschutz-Massnahmen zu treffen.
- c) Die Eigentümer von Stockwerkeinheiten, welche sich im Untergeschoss befinden, haben Leitungsdurchführungen in ihren Räumen zu dulden.
- d) Den jeweiligen Eigentümern derjenigen Stockwerkeinheiten, denen ein Gartensitzplatz oder ein Teil der Umgebungsfläche zugewiesen worden ist, ist ausdrücklich erlaubt, die ihren Einheiten zugewiesenen Fläche einzuhegen. Erlaubt sind jedoch nur Lebhäge oder Maschendrahtzäune, welche nicht höher als 1.20 m sind.

#### 55. Diverse Beschränkungen zulasten der einzelnen Einheiten

- A. Den jeweiligen Eigentümern aller Stockwerkeinheiten ist untersagt:

- a) im Aussenbereich ihrer Einheiten Parabolspiegel, Funkantennen, Katzentreppen oder dergleichen anzubringen
- b) im Innenbereich ihrer Einheiten Funktelefone und dergleichen zu betreiben, welche über keinen Reduktions- oder Abschaltmodus verfügen (dies zur Verhinderung oder Verringerung von Elektromog)

B. Den jeweiligen Eigentümern derjenigen Stockwerkeinheiten, denen ein Gartensitzplatz oder ein Teil der Umgebungsfläche zugewiesen worden ist, ist untersagt, auf diesen Flächen

- a) Bäume, Sträucher und Pflanzen (auch Topfpflanzen) zu pflanzen, welche höher als 1.80 m werden (wenn sie höher wachsen, sind diese auf 1.80 m zurückzuschneiden)
- b) immobile Anlagen und Einrichtungen zu installieren, die höher als 2.50 m und breiter / tiefer als 2 m sind
- c) Gegenstände und Materialien zu lagern
- d) Eigene Kompostieranlagen einzurichten und zu betreiben
- e) feste Aussen-Cheminées aufzustellen und zu betreiben (erlaubt sind jedoch mobile Grill-Apparaturen)
- f) auf den Flächen, welche als Rasen ausgestattet wurden, eine Magerwiese oder eine Blumenwiese (oder ähnliches) zu pflanzen.
- g) dauerhaft Sonnensegel oder andere Schattenspender zu installieren.

Der fachgerechte Unterhalt der Umschwungflächen ist zwingend vorgeschrieben, nötigenfalls unter Beizug von Fachpersonen.

C. Bezüglich sämtlichen Balkon- und Terrassenflächen, welche gleichzeitig als Dach der darunter liegenden Einheiten dienen, ist zu beachten, dass keine Handlungen vorgenommen werden, welche das Dach in irgendeiner Art und Weise beschädigen können.

So dürfen keine Gegenstände wie Pflanztröge, gefüllte Wasser-Planschbecken, Kunstgegenstände, und dergleichen, aufgestellt werden,

welche das Gewicht von 250 kg/m<sup>2</sup> übersteigen

## 56. Benützung des Schutzraumes

Diverse Kellerräume im Untergeschoss befinden sich im Schutzraum und dienen im Bedarfsfall allen Eigentümern der Ueberbauung Breitenweg 1, 3, 5 und 7 gemeinsam als Schutzraum.

Diese Keller sind im Bedarfsfall zu räumen. Zeitpunkt und Zuweisung zum Zweck als Schutzraum an die Benützer ist Sache der örtlichen Zivilschutzorganisation.

Die jeweiligen Eigentümer oder Berechtigten der betroffenen Keller haben keinen Anspruch auf irgendwelche Entschädigung für diejenige Zeit, in welcher sie den Kellerraum nicht benützen können.

## ALLGEMEINES

### 57. Verweis auf gesetzliche Bestimmungen

Soweit dieses Reglement nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über das Stockwerkeigentum (Art. 712 a ff.) und über das einfache Miteigentum (Art. 646 ff.).

Auf die Versammlung der Stockwerkeigentümer und den Ausschuss finden ergänzend die Vorschriften für die Organe des Vereins Anwendung.

## Stäfa

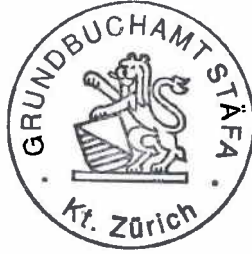
~~Hombrechtikon~~, den **5. Nov. 2009**

Die Begründerin:

WOHNBAUGENOSSENSCHAFT  
SUNEHALDE HOMBRECHTIKON

  
Petra Biffel  
  
Beat Kunz

18.09.09/WIT



Zur Eintragung ins  
Grundregister angemeldet,

Stäfa, 5. November 2009

**Grundbuchamt Stäfa**

  
Werner Ritter, Notar