

# E I G E N T U M S W O H N U N G E N

ASPACHERSTRASSE 1 UND 3, 8413 NEFTENBACH

---

KAT. NR. 2845

- Benützung- und Verwaltungsreglement
- Hausordnung
- Verwaltungsvertrag

**Benützungs- und Verwaltungsreglement der Stockwerkeigentümergeinschaft  
Kat. Nr. 2845, Aspacherstrasse 1 und 3, 8413 Neftenbach**

---

**A DIE AUFTEILUNG DES EIGENTUMS**

**Art. 1 Gegenstand des Stockwerkeigentums**

1. An dieser Liegenschaft besteht Stockwerkeigentum im Sinne der Art. 712 a ff. ZGB.
2. Bezüglich der Aufteilung der Liegenschaft wird auf die Aufteilungspläne und die Begründungserklärung verwiesen.
3. Das Sonderrecht, bestimmte Teile des Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen, ist mit dem betreffenden Miteigentumsanteil untrennbar verbunden.

**Art. 2 Teile, an denen Sonderrecht besteht**

1. Das Sonderrecht umfasst die zum betreffenden Stockwerkanteil gehörenden Räume und Einrichtungen, Lage und Grösse der Räume ergeben sich aus dem Begründungsakt und dem Aufteilungsplan.
2. Gegenstand des Sonderrechtes sind insbesondere:
  - die inneren Zwischenwände soweit sie keine tragende Funktion haben,
  - die Fussböden, deren Beläge und der Deckenputz
  - die Verkleidung der Wände gegen die im Sonderrecht stehenden Räume,
  - die Türen (ausgenommen diejenigen gegen gemeinschaftliche Teile),
  - die eingebauten Schränke,
  - Küchen-, Bade- und Toiletteneinrichtungen

- die Leitungen von ihren Abzweigungen von der gemeinschaftlichen Leitung an,
- Heizkörper und deren Leitungen innerhalb der im Sonderrecht stehenden Räume,
- Wasch- und Trockenräume inklusive Einrichtungen und Leitungen.

Art. 3 Die gemeinschaftlichen Teile

1. Zu den gemeinschaftlichen Teilen gehören insbesondere:
  - der Grund und Boden der Liegenschaft,
  - die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes von Bedeutung sind,
  - Teile, welche die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen, z.B. Balkone, Fenster, Wohnungstüren usw.
  - Anlagen und Einrichtungen, die auch den anderen oder mehreren von ihnen für die Benützung der Räume dienen, gleichgültig ob sich diese innerhalb oder ausserhalb der Räume, an denen Sonderrecht besteht, befinden, z.B. Antennenanlage, Autowaschplatz.
2. Folgende Räume sind ebenfalls gemeinschaftlich:
  - Abstellplätze für Velos und Kinderwagen.
3. Gemeinschaftlich sind ferner die für die Verwaltung der Liegenschaft gebildeten Rückstellungen, die durch die Verwaltung gemachten Anschaffungen für Heizmaterial usw. sowie die Apparate und Gerätschaften für Reinigung und Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile.

B DIE BENÜTZUNGSORDNUNG

Art. 4 Benützung des Stockwerkeigentums

1. Jeder Stockwerkeigentümer hat sich in der Benützung der ihm zu ausschliesslicher Benützung zustehenden Räume so zu verhalten, dass die anderen Hausbewohner durch ihn

in der Benützung ihrer Stockwerkanteile nicht gestört werden. Alle Stockwerkanteile sind nur für Wohnzwecke oder stille Berufe bestimmt.

2. Verboten ist jede Benützungsart, die mit der im Begründungsakt des Stockwerkeigentums für die betreffende Stockwerkeinheit vorgesehenen Zweckbestimmung offensichtlich im Widerspruch steht. Verboten ist in jedem Fall alles, durch das die Liegenschaft oder Leben und Gesundheit ihrer Bewohner und Benützer geschädigt oder gefährdet werden.
3. Im besonderen ist dem Stockwerkeigentümer untersagt:
  - Feuchtigkeit und Nässe entstehen zu lassen, die sich auf die Liegenschaft oder Teile derselben nachteilig auswirken können,
  - ohne Zustimmung der Verwaltung Aufschriften, Reklamevorrichtungen und dergleichen an den zum Stockwerk gehörenden Räumen und Bauteilen, bzw. an der Aussenseite des Gebäudes und in den gemeinsamen Bauteilen, anzubringen,
  - in seinen Räumen oder in gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft feuergefährliche, explosive oder übelriechende Stoffe unterzubringen.

Art. 5 Haftung für Drittpersonen

Jeder Stockwerkeigentümer ist dafür haftbar, dass die in den vorangegangenen Artikeln aufgestellten Regeln auch von denjenigen Personen eingehalten werden, denen als Nutzniesser, Wohnberechtigten, Mietern, Angehörigen oder Angestellten die Benützung des Stockwerkanteils gestattet worden ist.

Art. 6 Unterhalt des Stockwerkeigentums

Alle einem Stockwerkeigentümer zur ausschliesslichen Benützung zugewiesenen Räume, Einrichtungen und Bodenflächen sind von ihm auf eigene Kosten in gutem Zustande zu unterhalten. Unterlässt der Stockwerkeigentümer die Vornahme von Unterhaltsarbeiten, die im Interesse des Aussehens des ganzen Gebäudes geboten werden, so kann die Verwaltung nach vorangegangener Anzeige die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des säumigen Stockwerkeigentümers veranlassen.

Art. 7 Bauliche Massnahmen, Zutrittsrecht

Die Verwaltung und die von ihr zugezogenen Fachleute haben das Recht, die in ausschliesslicher Benutzung eines Stockwerkeigentümers stehenden Räume zu betreten, soweit dies zur Feststellung von Schäden und deren Behebung am Gebäude und an den Einrichtungen nötig ist. Der Stockwerkeigentümer und die von ihm zur Benützung dieser Räume ermächtigten Drittpersonen sind gehalten, nötige oder von der Eigentümerversammlung beschlossene Bauarbeiten in diesen Räumen zu dulden; ein Entschädigungsanspruch besteht nur in den vom Gesetz vorgesehenen Fällen. Ausser in Notfällen hat eine angemessene Voranzeige der Besichtigung und der Arbeitsausführung zu erfolgen, und es ist auf Wünsche der Bewohner jede mögliche Rücksicht zu nehmen; das heimliche Betreten ohne Wissen der Eigentümer und Bewohner ist strikte untersagt.

Art. 8 Benützung der gemeinschaftlichen Teile

1. Allgemeine Bestimmungen

In der Benützung der gemeinschaftlichen Räume, Einrichtungen und der in- und ausserhalb des eigentlichen Gebäudes liegenden Teile des Grundstückes haben alle Stockwerkeigentümer und die von ihnen zur Benützung zugelassenen sonstigen Personen mit gebotener Rücksicht auf die Mitbewohner zu verfahren und sich an die dafür aufgestellten Benützungsordnungen und Benützungsrechte zu halten.

2. Autoeinstellplätze

Die den Stockwerkeinheiten gemäss Anhang zugeteilten Autoeinstellplätze gehören zu der betreffenden Stockwerkeinheit im Sinne ausschliesslicher Benützungsrechte. Diese Autoabstellplätze können dem Stockwerkeigentümer nicht ohne seine Zustimmung entzogen werden.

3. Kellerabteile

Zu den Stockwerkeinheiten gehört je ein mit gleicher Nummer bezeichneter Kellerabteil im Kellergeschoss und Luftschutzraum. Die Kellerabteile im Luftschutzraum können von den betreffenden Eigentümern ausschliesslich benützt werden, jedoch mit der Einschränkung, dass der Schutzraum im Bedarfsfall allen Bewohnern des Hauses als Luftschutzraum zur Verfügung steht.

Vgl. weiter Art. 12, Seite 8 der Begründungserklärung vom 16.7.1990.

4. Waschküchen

Im Untergeschoss sind jeder Stockwerkeinheit Waschküchen zugeteilt. Diese Räume tragen die gleiche Nummer wie die Wohneinheiten und stehen diesen zur ausschliesslichen Benützung zur Verfügung.

5. Autoabstellplätze im Freien

Es sind 5 Parkplätze ausschliesslich für Besucher ausgedehnt. Gemäss Anhang sind einzelnen Stockwerkeinheiten Autoabstellplätze im Freien zugeteilt. Diese Stockwerkeinheiten haben an diesen Plätzen das ausschliessliche Benützungsrecht und dieses kann ohne deren Zustimmung nicht entzogen werden.

6. Gartenanlagen

Den Stockwerkeinheiten im Erdgeschoss Nr. 1, 2, 3 sowie 9 und 10 sind Gärten vor ihren Einheiten zugeteilt. Diese Gärten stehen den betreffenden Stockwerkeinheiten im Sinne der ausschliesslichen Benützung zu; d.h. sie können als Gemüse-, Blumen- oder als Rasenliegeflächen benützt werden, und können den einzelnen Stockwerkeigentümer nicht ohne deren Zustimmung entzogen werden. Auswüchse in der Benützung der Gärten, die die Stockwerkeigentümergeinschaft stören, können mit Mehrheitsbeschluss (Anzahl + Quoten) verboten werden. Die berechtigten Stockwerkeigentümer verpflichten sich zur ordentlichen Bewirtschaftung und Pflege der ihnen zugeteilten Anlagen.

Vgl. auch Art. 23, Seite 12 dieses Verwaltungs- und Benützungsreglementes.

Art. 9 Hausordnung

Die Einzelheiten für die Benützung und Reinigung der gemeinschaftlichen Teile des Grundstückes und der technischen Einrichtungen werden in einer Hausordnung umschrieben. Aenderungen können von der Eigentümerversammlung in gleicher Weise wie Aenderungen an diesem Reglement beschlossen werden; diese Hausordnung ist für alle Stockwerkeigentümer und Personen, für welche diese gemäss vorliegendem Reglement haften, verbindlich. Mit gleicher Wirkung können Reglemente für die Benützung und Reinigung einzelner technischer Einrichtungen aufgestellt werden.

C DIE KOSTEN FUER DIE VERWALTUNG UND DEN UNTERHALT DER GEMEINSCHAFTLICH BENUTZTEN TEILE

---

Art. 10 Begriff der gemeinschaftlichen Kosten

1. Gemeinschaftlich sind alle Kosten, die durch Benutzung, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile und die gemeinschaftliche Verwaltung entstehen:
2. Dazu gehören insbesondere:
  - a) Kosten für den laufenden Unterhalt (eingeschlossen Reinigung), Instandstellung der Erneuerung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen,
  - b) die Kosten des Betriebes der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen,
  - c) Aufwendung für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten,
  - d) öffentlich-rechtliche 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 (Haushaftpflicht),
  - f) die Kosten für die Verwaltung und den Hauswart,
  - g) Einlagen in den Erneuerungsfonds,
  - h) die Heizkosten und die Aufwendung der zentralen Warmwasserzubereitung.

3. Einzug der Beiträge und Vorschüsse:  
Die Stockwerkeigentümer zahlen vierteljährlich zum voraus angemessene Vorschüsse an die gemeinschaftlichen Kosten. Deren Höhe wird von der Eigentümerversammlung auf Antrag der Verwaltung zusammen mit der Genehmigung des Voranschlages jeweils für ein Kalenderjahr festgesetzt. Anhand des Jahresabschlusses wird eine endgültige Verteilungsliste erstellt. Allfällige Nachzahlungen sind innert 30 Tagen nach Genehmigung der Jahresrechnung zu begleichen. Rückvergütungen können bei der nächsten Zahlung verrechnet werden. Bei säumigen Stockwerkeigentümern kann die Gemeinschaft vom gesetzlichen Pfand- und Retentionsrecht Gebrauch machen (ZGB 712 i + k).

Art. 11 Grundsatz für die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten

1. Soweit nachstehend keine abweichende Ordnung getroffen ist, werden die Kosten von den Stockwerkeigentümern im Verhältnis ihrer Wertquoten getragen.
2. Wenn das Mass der Benutzung einzelner Einrichtungen aus Gründen, die nicht beim Stockwerkeigentümer liegen, eine dauernde und erhebliche Veränderung erfahren hat, kann eine andere Verteilung der Kosten verlangt werden.
3. Ein Stockwerkeigentümer, der durch Umstände, die auf sein Verhalten zurückgehen, die gemeinschaftlichen Lasten erhöht, hat für die daraus erwachsenden Aufwendungen allein aufzukommen.
4. Die Heizkosten und die Aufwendungen der zentralen Warmwasserzubereitung werden den Stockwerkeigentümern aufgrund des Heizkostenverteilens verrechnet.
5. Hat ein Stockwerkeigentümer in den von ihm ausschliesslich benützten Räumen besonders kostensspielige bauliche und technische Einrichtungen getroffen, so muss er entweder für den die üblichen Kosten seines Rauminhaltes übersteigenden Betrag den Prämienanteil zusätzlich bezahlen, oder dafür eine eigene Versicherung abschliessen. Das Mobiliar (Möbelstücke usw.) hat jeder Stockwerkeigentümer separat zu versichern.



Art. 12 Erneuerungsfonds

1. Zum Zwecke der Verteilung der Kosten grösserer Unterhaltsarbeiten auf mehrere Jahre wird ein Erneuerungsfonds geschaffen, und zwar durch Beiträge, die von der ordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung von Jahr zu Jahr festzulegen sind. Ab 2. Betriebsjahr ist in diesen Fonds jährlich eine Einlage von mindestens 1 0/00 des Gesamtverkaufspreises zu leisten bis der Fonds zwei Prozent des Assekuranzwertes (Zeitbauwert) erreicht hat.
2. Die Mittel des Fonds sind auf einem Depositenheft zinstragend anzulegen. Verfügungsberechtigt ist die Verwaltung, kollektiv mit einem Eigentümer.
3. Dem Stockwerkeigentümer steht kein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils am Erneuerungsfonds zu. Beim Verkauf der Stockwerkeigentumswohnung geht diese Einlage an den Rechtsnachfolger über. (Sie muss somit dem Verkaufspreis hinzugeschlagen werden).

D VERWALTUNGSORDNUNG

Art. 13 Eigentümerversammlung

Oberstes Organ der Stockwerkeigentümergeinschaft ist die Eigentümerversammlung. Ihr steht die Befugnis zum Entscheid in allen von der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer zu lösenden Probleme zu, soweit dafür nicht durch gesetzliche Vorschrift, den Begründungsakt oder Reglement, ein Ausschuss oder Delegierter oder aber die Verwaltung zuständig sind.

Die Eigentümerversammlung beschliesst insbesondere über:

- wichtige Verwaltungshandlungen (ZGB Art. 647 b),
- bauliche Massnahmen (ZGB Art. 647 c, d, e),
- Aufhebung des Stockwerkeigentums (ZGB Art. 712 f),
- Aenderung des Benützens- und Verwaltungsreglementes (ZGB Art. 712 g),
- Wahl eines Ausschusses (ZGB Art. 712 m),
- Wahl und Abberufung der Verwaltung (ZGB Art. 712 m, r),
- Genehmigung der Jahresabrechnung (ZGB Art. 712 n),

Art. 14 Einberufung und Leitung

Die Einberufung zur Eigentümerversammlung erfolgt jährlich einmal, und zwar spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres, das dem Kalenderjahr gleichgestellt ist und im übrigen, wenn ein Fünftel der Eigentümer die Einberufung verlangen. Für die Einberufung, die Leitung und das Protokoll der Versammlung ist die Verwaltung verantwortlich. Allgemein sowie für die Ausübung des Stimmrechtes darin und die Beschlussfähigkeit sind die Vorschriften des ZGB, insbesondere Art. 712 n, o und p, massgebend, im übrigen finden die Bestimmungen des ZGB über den Verein (Art. 64 - 68) sinngemäss Anwendung.

Art. 15 Beschlussfassung, Stimmrecht

Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtigt ist, anwesend oder vertreten sind. Jeder Stockwerkeigentümer besitzt ein Stimmrecht im Verhältnis zu seinen Wertquoten. Die Einladung zur Eigentümerversammlung muss unter Angabe der Verhandlungsgegenstände mindestens vierzehn Tage vor der Versammlung allen Stockwerkeigentümern zugestellt werden. Allfällige Anträge und Wünsche der Stockwerkeigentümer sind der Verwaltung bis 10 Tage vor der Versammlung schriftlich einzureichen.

Die Eigentümer jeder einzelnen Wohnung sind ermächtigt, über Benützungsfragen (ohne bauliche Aenderungen) in den gemeinschaftlichen Räumen ihres Hauses (z.B. Aufstellung von Mobiliar im Treppenhaus, Anbringen von demontierbaren Kästen und Schränken, Vorhängen usw.) ohne Mitwirkung der übrigen Stockwerkeigentümer zu entscheiden, sofern sich daraus keine finanziellen Auswirkungen für die Stockwerkeigentümergeinschaft ergeben. Die Beschlussfassung und das Stimmrecht richten sich gemäss Abs. 1.

Art. 16 Verwaltung

Für die Wahl und Abberufung der Verwaltung ist die Eigentümerversammlung zuständig, und es sind die in ZGB Art. 712 q und r aufgestellten Regeln massgebend. Die Amtszeit der Verwaltung beträgt fünf Jahre. Sie kann wiedergewählt werden und ist gemäss Verwaltungsvertrag zu entschädigen. Die Aufgaben und Befugnisse der Verwaltung richten sich nach den im ZGB Art. 712 s und t dafür aufgestellten Regeln, soweit nicht dieses Reglement oder der Verwaltungsvertrag ausdrücklich etwas anderes bestimmt.

Als Verwaltung für die erste Amtszeit von fünf Jahren wird die WALTER GANZ AG, Verwaltungen, Heiligbergstrasse 34, 8401 Winterthur, bestimmt, mit welcher ein separater Verwaltungsvertrag abgeschlossen wurde. Dieser bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Reglementes.

Art. 17 Aufgaben und Befugnisse der Verwaltung

1. Die Verwaltung vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften des Gesetzes, des Reglementes und Verwaltungsvertrages und unter Beachtung der Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer.
2. Die Verwaltung kann Reparaturen und Anschaffungen bis zum Betrag von Fr. 2,000.-- (Franken zweitausend) im Einzelfall veranlassen.
3. Die Verwaltung nimmt an den Versammlungen mit beratender Stimme teil.
4. Die Stockwerkeigentümer sind befugt, für die Stellung und die Aufgaben der Verwaltung ein besonderes Pflichtenheft zu erlassen.
5. Insbesondere ist es Aufgabe der Verwaltung,
  - die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten auf die einzelnen Miteigentümer zu verteilen, diesen Rechnung zu stellen und deren Beiträge und Vorschüsse einzuziehen,
  - die vorhandenen Geldmittel zweckmässig zu verwalten und bestimmungsgemäss zu verwenden,
  - die Bücher, Protokolle und Register der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer sorgfältig zu führen und für deren ordnungsgemäss Aufbewahrung zu sorgen,
  - alle Massnahmen von sich aus zu treffen, die keinen Aufschub ertragen, um die Gemeinschaft vor drohendem Schaden zu bewahren,
  - das nötige Heizöl einzukaufen und die Serviceverträge abzuschliessen, sowie die Versicherungen für die gemeinschaftlichen Teile,
  - den Hauswart anzustellen und zu beaufsichtigen,
  - der jährlich abzuhaltenden Versammlung ein Budget für die nächste Rechnungsperiode vorzulegen.

E VERSCHIEDENES

Art. 18 Ausschluss eines Stockwerkeigentümers

Ein Stockwerkeigentümer kann von 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 einfacher Mehrheit nach Personen dazu ermächtigt wurden. Der Auszuschliessende ist dabei nicht mitzuzählen.

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

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

Art. 19 Anmerkung des Reglementes

Dieses Reglement über die Benutzung und Verwaltung ist im Grundbuch anzumerken.

Die Verwaltung ist gehalten, für die Anmerkung späterer Aenderungen am Reglement besorgt zu sein.

**Art. 20 Gerichtsstand und Domizilklausel**

Sämtliche Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstand am Ort der Liegenschaft, und zwar auch für den Fall des Wohnsitzes im Ausland, ferner für allfällige Betreibungen. Sie erwählen demzufolge das Betreibungsdomizil und den Gerichtsstand Winterthur.

**Art. 21 Rechtsnachfolger**

Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, den Erwerber seines Anteils, oder eines dinglichen Rechtes daran, auf Reglementsbestimmungen aufmerksam zu machen, welche im Grundbuch noch nicht angemerkt sind. Die gleiche Pflicht besteht für richterliche Beschlüsse der Gemeinschaft. Er haftet dem Erwerber beziehungsweise Rechtsnachfolger persönlich für Schäden, welche infolge Verletzung dieser Mitteilungspflicht entstehen.

**Art. 22 Verweise 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. 647 a ff., in der Fassung vom 19. Dezember 1963).

Diese Bestimmungen gelten insbesondere auch für allfällige spätere Abänderungen des Reglementes.

Auf die Versammlung der Stockwerkeigentümer und den allfällig zu wählenden Ausschuss finden ergänzend die Vorschriften über die Organe des Vereins (Art. 60 ff ZGB) Anwendung.

**Art. 23 Verfügungsrechte**

Die Verwaltung, Walter Ganz AG ist berechtigt allein und ausschliesslich folgende Aenderungen und Ergänzungen dieses Benützungsreglementes und des Anhanges vorzunehmen.

Art. 8, Ziff. 6, Seite 5 Gartenanlage: Zuteilung der genauen Grössen in m<sup>2</sup> und Festlegen der genauer Grenzen der Benützungsrechte

Anhang Seite 13: Zuteilung der Autoabstellplätze Nr. 1-6 der Einheit Nr. 14

**EIGENTUMSWOHNUNGEN ASPACHERSTRASSE 1 UND 3, 8413 NEFTENBACH**

**A N H A N G**

**zum Benützungs- und Verwaltungsreglement**

**Verzeichnis für die den Stockwerkeinheiten ausschliesslich zugeteilten Benützungsrechte**

<u>Ziffer der Stockwerkeinheit</u>	<u>Ausschliessliches Benützungsrecht an:</u>
<b>BLOCK A</b>	<b>Aspacherstrasse 1</b>
1	Autoeinstellplatz Nr. 23 + 24
2	Autoeinstellplatz Nr. 3 + 4
3	Autoeinstellplatz Nr. 5
4	Autoeinstellplatz Nr. 7 + 8
5	Autoeinstellplatz Nr. 9 + 10
6	Autoeinstellplatz Nr. 6
7	Autoeinstellplatz Nr. 11
8	Autoeinstellplatz Nr. 1 + 2
8	Autoabstellplatz im Freien Nr. 7
<b>BLOCK B</b>	<b>Aspacherstrasse 3</b>
9	Autoeinstellplatz Nr. 21 + 22
10	Autoeinstellplatz Nr. 19 + 20
11	Autoeinstellplatz Nr. 17 + 18
12	Autoeinstellplatz Nr. 15 + 16
13	Autoeinstellplatz Nr. 13 + 14
14	Autoabstellplätze im Freien Nr. 1 - 6
14	Autoeinstellplatz Nr. 12

Für die Lage der Autoeinstell- und Abstellplätze ist der Situationsplan Nr. 25 - 014 massgebend.

## HAUSORDNUNG

Diese Hausordnung bezweckt, das Wohnen angenehm zu gestalten und die Liegenschaft in einem guten und gepflegten Zustand zu erhalten. Die Stockwerkeigentümer sind in ihrem eigenen Interesse verpflichtet, die nachstehenden Bedingungen genau einzuhalten:

### 1. Haustüren

Die Haustüren sind ab 21 Uhr zu schliessen. Später Heimkehrende sind gehalten, die Türen wieder abzuschliessen, auch wenn sie offen angetroffen werden.

Kommt ein Schlüssel der Sicherheitsschliessanlage abhanden, so können Schlosszylinder und Schlüssel auf Kosten der verantwortlichen Partei durch die Verwaltung geändert werden. Nur die Letztere ist berechtigt, neue Schlüssel herstellen zu lassen.

### 2. Reinigung

Die allgemeinen Räumlichkeiten und Treppenhäuser, Hauszugänge und Gartenanlagen werden durch einen Hauswart gereinigt und unterhalten. Die Stockwerkeigentümer achten in den allgemeinen Räumen des Hauses und seiner Umgebung auf gute Ordnung.

### 3. Wasserleitungen

Bei Eintritt der Frostzeit sind sämtliche Räume, in welchen sich Wasserleitungsröhren befinden, von der äusseren kalten Luft abzuschliessen. Bei Frostgefahr dürfen die Radiatoren nicht ganz abgestellt werden. Bei vorübergehender Abwesenheit hat jede Partei für die Einhaltung dieser Vorschriften zu sorgen.

### 4. Ruhezeit und Hausruhe

Die Haus- und Wohnungstüren sind - insbesondere nachts - leise zu schliessen. Die Parteien sind verpflichtet, von 22 bis 06 Uhr im ganzen Hause die Nachtruhe einzuhalten.

Dem Ruhebedürfnis der Hausbewohner ist die nötige Rücksichtnahme entgegenzubringen. Hierzu gehört vor allem, dass Radioapparate, Fernsehgeräte und andere Musikinstrumente nur so laut eingestellt, bzw. gespielt werden, dass sie die Nachbarn nicht stören. Unnötiger Lärm im Hause ist zu vermeiden. Die Rolläden sind leise herunterzulassen. Insbesondere ist auch periodisch für das Schmieren der Walzen und Fetten der Laufnuten zu sorgen.

Das Teppichklopfen und Rasenmähen hat auf den hierfür bestimmten Plätzen zu folgenden Tageszeiten zu geschehen: 08 bis 12 Uhr und 15 bis 20 Uhr.

Das Musizieren ist von 22 Uhr bis 08 Uhr und von 12 bis 14 Uhr zu unterlassen.

5. Die Haustierhalter sind verpflichtet:

- ihre Tiere nach bestem Gewissen und Wissen zu pflegen,
- sie nicht stundenlang allein in der Wohnung einzusperrern,
- keine Tiere zu halten, die übermässig Lärm verursachen,
- sie so sauber zu halten, dass keine Verunreinigung - insbesondere des Treppenhauses und Spielplatzes - auftreten,
- die Hunde immer an der Leine vom Hause weg und zurück zu führen.

6. Allgemeines: Es ist nicht erlaubt:

- a) Teppiche, Betten, Kleider, Besen usw. aus Fenstern, Balkonen oder im Treppenhaus auszuschüttern.
- b) Kehrichtsäcke im Hausgange stehen zu lassen.
- c) Wäsche und Putzlappen an anderen als den hierfür bestimmten Orten und an Sonn- und Feiertagen ausserhalb der geschlossenen Trockenräume aufzuhängen.
- d) Gegenstände im Hausflur, Treppenhaus oder in den übrigen gemeinsamen Räumen zu lagern.
- e) Velos und Kinderwagen sollen nur in dem hierfür bestimmten Raum stehen.

7. Luftschutzraum

Die den Stockwerkeigentümern zugeteilten Kellerabteile im Luftschutzraum können von den Eigentümern ausschliesslich benützt werden. Dies jedoch mit der Einschränkung, dass der Schutzraum im Bedarfsfalle allen Hausbewohnern als Luftschutzraum zur Verfügung steht.

8. Kehrichtcontainer

Alle Abfälle sind zuerst in verschnürbare Säcke abzufüllen und erst dann in die Container zu werfen. Zeitungen können gebündelt in die Container gelegt werden. Leere Kartonschachteln sind zu falten und zu bündeln, um Platz zu sparen.



#### 9. Autoeinstellplätze

1. Ausserhalb der gekennzeichneten Autoeinstellplätze dürfen keine Gegenstände gelagert oder Fahrzeuge parkiert werden.
2. Die Ausführung von Reparaturen, Servicearbeiten und Ölwechsel in der Garage sind untersagt.
3. Für das Waschen der Autos steht ein speziell dafür angelegter Waschplatz in der Garagenhalle zur Verfügung. Nach jeder Benützung der Anlage muss diese durch den jeweiligen Benützer wieder tadellos gereinigt werden. Die Benützungsordnung hat nach Absprache der Verwaltung mit den einzelnen Miteigentümern zu erfolgen.
4. Die Verwaltung lehnt jede Haftpflicht für Schäden, die aus irgendwelchen Gründen an den parkierten Wagen entstehen können, ab.

#### 10. Besucherparkplätze

Die Besucherparkplätze sind ausschliesslich für Besucher der Liegenschaft reserviert. Eine Zweckentfremdung irgendwelcher Art ist strikte untersagt.

Winterthur, 16. Juli 1990/GZ/dw

**VERWALTUNGSVERTRAG**

1. Der Stockwerkbegründer bestellt hiermit die Firma WALTER GANZ AG, Verwaltungen, Heiligbergstrasse 34, 8401 Winterthur  
Tel. 052/23 56 65 oder 052/22 37 84

**ab 1. Januar 1991**

zum Verwalter der Liegenschaft Aspacherstrasse 1 und 3 in 8413 Neftenbach.

2. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters richten sich nach
  - a) den gesetzlichen Bestimmungen Art. 712 ff ZGB
  - b) den Bestimmungen des Benutzungs- und Verwaltungsreglements Ziff. Verwaltung.
3. Der Verwalter ist für die Verwaltung jährlich mit

**Fr. 4,000.--**

**(Franken viertausend 00/00)**

zu entschädigen, zahlbar jeweils vierteljährlich auf 31. März, 30. Juni, 30. September und 31. Dezember.

Aufwendungen für einzelne Stockwerkeigentümer, wie Vermietung, bauliche, gerichtliche oder andere Massnahmen etc., die über die ordentliche Verwaltung hinausgehen, werden diese separat belastet. Porti, Telefon-, Tram- oder ähnliche eigene Spesen werden mittels einer angemessenen Pauschale vierteljährlich verrechnet.

4. Der Verwalter verpflichtet sich, die Verwaltung sorgfältig und unter Wahrung der Interessen des Auftraggebers zu besorgen.

Andererseits verpflichten sich die Stockwerkeigentümer, den Verwalter in der richtigen Erfüllung seiner Aufgaben in jeder Beziehung zu unterstützen.

5. Der Verwalter verpflichtet sich, den gesamten Geldverkehr über die Schweizerische Bankgesellschaft über ein separates Konto der Stockwerkeigentümergeinschaft abzuwickeln und für prompte Bezahlung der gemeinschaftlichen Kosten besorgt zu sein.

Zeichnungsberechtigt ist der Verwalter und in seiner Vertretung der Delegierte der Stockwerkeigentümergeinschaft.

Das Bankkonto des Erneuerungsfonds wird separat geführt. Für dieses Konto ist der Verwalter mit dem Delegierten der Eigentümergeinschaft kollektiv zeichnungsberechtigt.

6. Der Verwalter bestellt das Heizöl im Interesse aller Stockwerkeigentümer zu günstigsten Konkurrenzpreisen.
7. Dieser Vertrag ist für die Dauer von vorläufig fünf Jahren fest abgeschlossen, d.h. bis 31. Dezember 1996. Es hat jedoch die Meinung, dass sich dieser Vertrag auch nach Ablauf der ersten Periode von fünf Jahren jeweils um weitere zwei Jahre automatisch erneuert, falls nicht einer der beiden Partner 6 Monate vor Ablauf die Kündigung schriftlich bekannt gibt.

Bei wiederholter oder schwerwiegender Verletzung der Verwaltungstätigkeit steht der Versammlung der Stockwerkeigentümer unbeschadet der Festigkeitsdauer des Verwaltungsmandates jedoch das Recht zu, den Verwaltungsvertrag jederzeit mit sofortiger Wirkung und ohne Ersatzfolgen zu kündigen.

1. Januar 1991

Der Stockwerksbegründer:

Der Verwalter: