

**Reglement der
Stockwerkeigentümergeinschaft
Obermühleweg 24, 8424 Embrach
Embrach Grundbuch Blatt 976**

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Aufteilung des Eigentums	(§ 1-5)	Seite 3
B.	Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen	(§ 6 – 10)	Seite 6
C.	Benutzung der gemeinschaftlichen Teile, Einrichtungen und Anlagen	(§ 11- 15)	Seite 8
D.	Gemeinschaftliche Kosten und Verteilung	(§ 16 – 21)	Seite 9
E.	Versicherung, Unterhalt, Umbau und Erneuerung	(§ 22 – 26)	Seite 12
F.	Verwaltung a) Versammlung der Stockwerkeigentümer b) Verwalter c) Stimmrecht u. Beschlussfassung	(§ 27 – 43)	Seite 13
G.	Aenderung im Bestand der Stockwerkeigentümer und Aufhebung des Stockwerkeigentums	(§ 44 – 48)	Seite 19
H.	Verschiedenes a) Anmerkung des Reglementes b) Abänderung c) Gerichtsstand u. Domizilklausel	(§ 49 – 51)	Seite 20

GRUNDSATZ

Für die Verwaltung und Benutzung der eingangs erwähnten Liegenschaft gelten in erster Linie die in diesem Reglement ausdrücklich festgelegten Bestimmungen.

Soweit dieses Reglement nichts Abweichendes bestimmt, gelten die gesetzlichen Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches ZGB über das Stockwerkeigentum und über das einfache Mitigentum. Auf die Versammlung der Stockwerkeigentümer finden zudem ergänzend die Vorschriften über die Organe des Vereins Anwendung.

A. Aufteilung des Eigentums**§ 1 Gegenstand des Stockwerkeigentums**

- 1.1 Am Grundstück Kat. Nr. 4526, Obermühlweg 24 in 8424 Enbrach besteht gemäss grundbuchamtlichem Begründungsakt Stockwerkeigentum im Sinne der Art. 712 a ff ZGB.

Stockwerkeigentum ist der Mitigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Mitigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen.

§ 2 Aufteilung der Liegenschaft

- 2.1 Die Liegenschaft ist gemäss Grundbucheintrag in die in nachfolgender Tabelle beschriebenen Stockwerke aufgeteilt, für welche je ein besonderes Grundbuchblatt besteht. Die Aufteilung des Gebäudes ergibt sich im einzelnen aus den Aufteilungsplänen, welche Bestandteile des Begründungsaktes sind.
- 2.2 Die einzelnen Stockwerke sind in den zum Aufteilungsplan gehörenden Plänen mit der zugehörigen Stockwerksnummer versehen und die zu den Einzelstockwerken gehörenden Nebenräume gemäss Beschrieb bezeichnet.
- 2.3 Gemeinschaftliche Räume, Nutzflächen und Anlagen, welche bestimmten Stockwerk-Eigentümern gemäss diesem Reglement zur alleinigen und ausschliesslichen Nutzung zugewiesen sind, werden auf den Plänen mit den entsprechenden Sonderrechtstaben schraffiert.
- 2.4 Alle farblich nicht besonders gekennzeichneten Räume, Anlagen und Einrichtungen werden durch die Stockwerkeigentümer gemeinschaftlich genutzt.

2.5 Verzeichnis der Stockwerke:

Grundstück-Nummer	Beschrieb der Stockwerke und Sonderrechte	Farbe	Wert-Quote /1000	Sondernutzungsrechte gem. § 12 Reglement an
3499	4 1/2-Zimmerwohnung Nr. 1 Erdgeschoss links und Keller Nr. 1 im UG	türkis	143	- Sitzplatz
3500	4 1/2-Zimmerwohnung Nr. 2 Erdgeschoss rechts und Keller Nr. 2 im UG	senfgeb	143	- Sitzplatz
3501	4 1/2-Zimmerwohnung Nr. 3 1. Obergeschoss links und Keller Nr. 3 im UG	grün	143	- Balkon
3502	4 1/2-Zimmerwohnung Nr. 4 1. Obergeschoss rechts und Keller Nr. 4 im UG	blau	143	- Balkon
3503	4 1/2-Zimmerwohnung Nr. 5 Attikageschoss und Keller Nr. 5 im UG	gelb	209	- Terrasse
3504	Tiefgarage im UG	grau	190	
3505	Bastelraum Nr. 1 im UG	hellgrün	10	
3506	Bastelraum Nr.2 im UG	rosa	19	
8	Stockwerkeinheiten		1000	

§ 3 Änderungen an der Wertquote

- 3.1 Jeder Stockwerkeigentümer hat Anspruch auf Berichtigung der Wertquote, wenn diese aus Irrtum unrichtig festgesetzt wurden oder infolge von baulichen Veränderungen des Gebäudes oder seiner Umgebung unrichtig geworden sind.
- 3.2 Änderungen der Wertquoten oder der Zuteilung einzelner Räume zu Sonderrecht bedürfen der Zustimmung der beteiligten Stockwerkeigentümer und der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer. Solche Vereinbarungen bedürfen ausserdem der öffentlichen Beurkundung und der Eintragung im Grundbuch.

§ 4 Teile des Sonderrechtes

- 4.1 Das Sonderrecht umfasst die zum betreffenden Stockwerk gehörenden Räume und Einrichtungen.
- 4.2 Gegenstand des Sonderrechtes sind insbesondere:
- die inneren Zwischenwände, soweit sie keine tragende oder schallschützende Funktion haben.
 - die Bodenbeläge, Wand- und Deckenverkleidungen.
 - die Türen, ausgenommen jene gegen gemeinschaftliche Teile.
 - die Schrank- und Kücheneinbauten.
 - die Sanitärseinrichtungen wie Bade-, Dusche- und WC-Anlagen in Sonderrechtsräumen.
 - die Versorgungs- und Versorgungsleitungen von ihren Abzweigungen von den gemeinschaftlichen Leitungen an
 - die Fenster und Sonnenschutzvorrichtungen.
 - die Heizungsanlage und Röhren der im Sonderrecht stehenden Räume.
 - die Warmwasseranlage und Röhren der im Sonderrecht stehenden Räume.
 - die allfälligen Cheminée- oder Schvedenofen-Anlagen im Innern der StWE-Einheiten inkl. Kaminanlagen.

§ 5 Gemeinschaftliche Einrichtungen

- 5.1 Gemeinschaftlich sind alle Anlagen und Einrichtungen, die auch anderen Stockwerkeigentümern für die Benutzung ihrer Räume dienen, gleichgültig, ob sich diese innerhalb oder ausserhalb der Räume des Sonderrechtes befinden, sowie alle nicht ausdrücklich zu Sonderrecht ausgeschiedenen Räume, Anlagen und Einrichtungen.
- 5.2 Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören insbesondere:
- der Boden der Liegenschaft samt seinen Bestandteilen.
 - 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 der Liegenschaft bestimmen, so namentlich Vorplätze, Garabefahrt und Terrassen, welche den Stockwerkeigentümern zur ausschliesslichen Benutzung dienen.

- 5.3 Gemeinschaftlich sind ebenfalls folgende Räume, Bereiche und Anlagen mit Einschluss sämtlicher Einrichtungen, Installationen und Ausstattungen:

- Eingang mit Gang und Treppenhaus.
- Liftschacht mit Liftanlage.
- Technikraum
- Kinderwagen-, Fahrraderraum
- Kellergang
- 4 Besucherparkplätze, Containerabstellplatz

- 5.4 Gemeinschaftlich sind alle mit dem Stammgrundstück zusammenhängenden vertraglichen und gesetzlichen Rechte und Pflichten wie z.B. Dienstbarkeiten usw.

- 5.5 Im gemeinschaftlichen Eigentum stehen auch die für Unterhalt, Erneuerung und Verwaltung der Liegenschaft gebildeten Rückstellungen wie Erneuerungsfonds, sowie Gerätschaften, Betriebsmaterialien usw.

B. Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen

§ 6 Grundsatz

- 6.1 In der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltungen der eigenen Räume ist der Stockwerkeigentümer frei, soweit dies mit den gleichen Rechten jedes anderen Stockwerkeigentümers, mit den Interessen der Gemeinschaft und den Bestimmungen dieses Reglementes vereinbar ist.

- 6.2 Innerhalb des Stockwerkes kann der Stockwerkeigentümer Bauteile beseitigen, umgestalten oder erweitern, soweit dadurch Bestand, konstruktive Gliederung oder die Festigkeit des Gebäudes, die Räume anderer Stockwerkeigentümer oder die äussere Gestalt und Erscheinung des Gebäudes nicht berührt werden. In baupolizeilicher Hinsicht fallen derartige Massnahmen in die Eigenverantwortung des betreffenden Stockwerkeigentümers.

- 6.3 Änderungen an der Liegenschaft, die dem Stockwerkeigentümer die bisherige Art der Benutzung seiner Räume erschweren oder verunmöglichen, können nur mit seiner Zustimmung durchgeführt werden.

§ 7 Schranken und Benutzung

- 7.1 Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Nutzung oder Veränderung der Räume seines Stockwerkes, wodurch die gemeinschaftlichen 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.

- 7.2 Im besonderen ist dem Stockwerkeigentümer untersagt:

- die Böden seiner Räume übermässig zu belasten.

- Vorkkehrungen zu treffen die die Wärme- oder Schallsolation in ihrer Funktion beeinträchtigen.
- Manipulationen an den Installationen und Apparaten die zur verbrauchsabhängigen Erfassung von Wärme und Wasser dienen.
- in seinen Räumen oder in gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft feuergefährliche oder explosive Stoffe unterzubringen.
- Feuchtigkeit und Nässe entstehen zu lassen, die sich auf die Liegenschaft oder Teile davon nachteilig auswirken können.
- den zum Stockwerk gehörenden Teilen durch die Benutzungsart eine äussere Erscheinung zu geben, die das einheitliche und gute Aussehen des Gebäudes bzw. der Umgebung oder den guten Ruf des Hauses beeinträchtigen.

- Anbringen von Antennen, insbesondere Funk- und TV-Antennen.

- das Aufstellen oder Anbringen von Parabolspiegeln, sofern diese sichtbar installiert sind und die einheitliche Fassadenansicht beeinträchtigen, das Aufstellen auf Balkonen oder Terrassen, welche von aussen nicht einsehbar sind, ist gestattet.

- Reklameschriften und Bemalungen an Fenstern anzubringen, wodurch die einheitliche Fassadenansicht beeinträchtigt wird.

- Individuelle Bepflanzung bei Gartensitzplätzen mit Sträucher und Bäumen, die die bestehende Bepflanzung überragen oder höher sind als 1,80m oder allentalls den Grenzabstand nicht einhalten.

- Gemüsegärten

7.3 Zweckbestimmung

Die Stockwerke sind für Wohnzwecke bestimmt. Die Ausübung oder Führung von stillen Berufen oder Dienstleistungsbetrieben ist aber den Stockwerkeigentümern in ihren Räumen gestattet. Die übrigen Eigentümer dürfen dadurch nicht übermässig gestört oder benachteiligt werden.

§ 8 Pflicht zum Unterhalt des Stockwerkes

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

8.2 Zur Unterhaltspflicht des Stockwerkeigentümers gehören auch Fenster, Rolläden, Lamellenstoren, Sonnenstoren sowie die gemeinschaftlichen, den Stockwerkeigentümern zur Sondernutzung zugewiesenen Nutzflächen, Anlagen und Einrichtungen wie Balkone, Terrassen, Parkplätze, Aussenparkplätze und Aussenanlagen.

8.3 Sofern der Stockwerkeigentümer solche Unterhaltsarbeiten unterlässt, sind die anderen Stockwerkeigentümer oder der Verwalter befugt, nach vorangegangener

Anzeige mit angemessener Frist die betreffenden Arbeiten auf Kosten des säumigen Stockwerkeigentümers zu veranlassen. Gegen eine solche Anordnung des Verwalters kann der Stockwerkeigentümer den Entscheid der Versammlung der Stockwerkeigentümer anrufen, die über die Vornahme der betreffenden Arbeiten entscheidet.

§ 9 Zutrittsrecht

Der Stockwerkeigentümer hat den Vertretern und Beauftragten der Gemeinschaft nach Voranmeldung den Zutritt zu seinem Stockwerk zum Zweck der Feststellung und Behebung von Schäden sowie zu Revisions-, Mess-, Erneuerungs-, Umbau- und Reinigungsarbeiten an gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft zu gestatten. Die Räume des Stockwerkeigentümers sollen mit möglichster Rücksicht und nicht zur Unzeit beansprucht werden.

§ 10 Verantwortlichkeit für Mibewohner und Mieter

10.1 Der Stockwerkeigentümer haftet der Gemeinschaft bzw. den anderen Stockwerkeigentümern dafür, dass die Gemeinschaftsordnung auch durch alle Personen beachtet wird, welche seinem Haushalt oder Betrieb angehören oder denen er den Aufenthalt in seinem Stockwerk oder dessen Gebrauch durch Vertrag gestattet hat.

10.2 Vom Stockwerkeigentümer, dessen Mieter die Gemeinschaftsordnung missachtet, kann nach wiederholter fruchtloser Ermahnung verlangt werden, dass er den Mietvertrag durch Kündigung oder gegebenenfalls durch Rücktritt aus wichtigen Gründen auflöse. Zu dieser Auforderung ist der Verwalter befugt. Der Vermieter hat dabei im Interesse der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft bei der Mieterauswahl mit der gebotenen Sorgfalt vorzugehen.

C. Die Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen

§ 11 Grundsatz

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

11.2 Nicht gestattet ist namentlich:

- a) Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft vorzunehmen,
- b) in gemeinschaftlichen Teilen, namentlich im Treppenhaus oder in den 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.
- c) das Abstellen von Fahrzeugen auf dem gemeinschaftlichen Grundstück an anderen als den zugewiesenen Stellen.

§ 12 Sondernutzungsrecht an gemeinschaftlichen Teilen

12.1 Den Stockwerkeigentümern der in der Tabelle § 2.5 aufgeführten Stockwerke werden alleinige und ausschliessliche Benutzungsrechte an den dort bezeichneten gemeinschaftlichen Räumen und Nutzflächen zugewiesen. Diese Sondernutzungsrechte können nur mit Zustimmung der Berechtigten und deren Grundpfandgläubiger abgeändert werden.

12.2 Unterhaltsregelung

Die Betriebs-, Unterhalts- und Erneuerungskosten dieser Anlagen sind ausschliesslich von den Eigentümern der berechtigten Stockwerke zu tragen.

§ 13 Sorgfaltspflicht

In der Benutzung gemeinschaftlicher Anlagen und Einrichtungen hat sich jeder Stockwerkeigentümer an erlassene Benutzungsvorschriften zu halten, sich jeder übermässigen oder unnötigen Beanspruchung zu enthalten und im Gebrauch Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen.

§ 14 Hausordnung

Nähere Vorschriften über die Benutzung der Stockwerkanteile und der gemeinschaftlichen Teile können in einer Hausordnung aufgestellt werden. Sie wird auf Antrag des Verwalters durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer mit einfacher Mehrheit beschlossen und ab-geändert. Die Hausordnung ist auch für Personen verbindlich, denen ein Stockwerkeigentümer die im Sonderrecht stehenden Räume zur Benutzung überlassen hat (Mieter usw.)

§ 15 Schadenmeldung

Erhält ein Stockwerkeigentümer von Gefahren Kenntnis, welche der Liegenschaft, den Bauten, Anlagen und Einrichtungen drohen, so hat er den anderen Stockwerkeigentümern oder dem Verwalter Mitteilung zu machen.

D. Kosten für die Verwaltung und den Unterhalt der gemeinschaftlich benutzten Teile

§ 16 Begriff der gemeinschaftlichen Kosten

16.1 Die Stockwerkeigentümer haben an die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und an die Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung Beiträge zu leisten. Gemeinschaftlich sind alle Kosten, die durch Benutzung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile und die gemeinschaftliche Verwaltung entstehen. Ausgenommen sind Teile im Sondernutzungsrecht gemäss § 12.

16.2 Zu den gemeinschaftlichen Kosten gehören insbesondere:

- a) die Kosten für den laufenden Unterhalt samt Reinigung, die Instandstellung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft.
- b) die Kosten des Betriebes der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen samt Kosten für Frischwasser, Abwasser sowie für Allgemeinstrom.
- c) Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten samt Einlagen in den Erneuerungsfonds.
- d) öffentlich-rechtliche Beiträge, Steuern, Abgaben und Gebühren, soweit sie den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegt werden.
- e) Prämien für die Versicherung des Gebäudes gegen Feuer- und Wasserschaden und für die Haftung als Werkeigentümer.
- f) die Kosten der Verwaltung und Hauswartung.
- g) Beiträge und Kosten für gemeinschaftliche Empfangsanlagen für Radio- und TV inkl. Unterhalt, Erneuerung und allfälligen Ausbau bestehender Anlagen.
- h) alle übrigen von der Gemeinschaft zu tragenden Kosten, sofern nicht eine andere Verteilung ausdrücklich vorgesehen ist.

§ 17 Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten

17.1 Soweit nachstehend keine abweichende Ordnung festgelegt ist, werden die Kosten im Verhältnis der Wertquoten der Stockwerke auf deren Eigentümer aufgeteilt.

17.2 Ein Stockwerkeigentümer, der durch selbst verursachte Umstände die gemeinschaftlichen Lasten erhöht, hat für die daraus erwachsenden Mehraufwendungen aufzukommen. Der Stockwerkeigentümer haftet in diesem Sinne auch für alle Personen, die seinem Haushalt oder Betrieb angehören oder denen er durch Vertrag oder sonst wie den Aufenthalt in seiner Stockwerkeinheit oder deren Gebrauch gestattet hat.

§ 18 Abweichung in der Kostenverteilung

18.1 Empfangsanlagen (Radio und TV)

- Sämtliche Aufwendungen für Unterhalt, Erneuerung und Ausbau bestehender, gemeinschaftlicher Empfangsanlagen werden durch die Eigentümer sämtlicher abgeschlossener StWE-Einheiten gemeinsam zu gleichen Teilen getragen.

- Die Abonnements- und Urheberrechtsgebühren hingegen werden durch die Eigentümer aller signalbeziehenden StWE-Einheiten (exkl. allfälliger plombierter Anschlüsse) gemeinsam zu gleichen Teilen getragen.

18.2 Cheminéés / Schwedenöfen

Die Betriebs-, Unterhalts- und Erneuerungskosten für allfällige Cheminéés oder Schwedenöfen samt den dazugehörigen Kaminzügen in den Einzelstockwerken werden durch den jeweiligen Eigentümer selbst getragen.

18.3 Heizkosten und Warmwasserverbrauch werden je Stockwerkeinheit individuell erfasst und nach effektivem Verbrauch abgerechnet.

§ 19 Erneuerungsfonds

19.1 Zur Bestreitung grösserer gemeinschaftlicher Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten und zu deren Verteilung auf mehrere Jahre wird ein Erneuerungsfonds gebildet.

19.2 In den Erneuerungsfonds ist von den Stockwerkeigentümern im Verhältnis der Wertquoten eine jährliche Einlage von 2% des Gebäudeneuwertes einzubringen, bis dieser die Höhe von 2 % des Neuwertes erreicht hat. Als Neuwert gilt der jeweilige aufgewertete Versicherungswert der kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt.

19.3 Ueber die Aeufrung und Beanspruchung des Fonds beschliesst die Versammlung der Stockwerkeigentümer.

19.4 Der Erneuerungsfonds samt seinen Erträgen ist zweckgebunden. Die einbezahlten Anteile der Stockwerkeigentümer können nicht zurückbezahlt werden.

§ 20 Einzug der Beiträge und Vorschüsse

20.1 Die Stockwerkeigentümer zahlen angemessene Vorschüsse an die gemeinschaftlichen Kosten. Diese werden von der Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Antrag des Verwalters zusammen mit der Genehmigung des Vorschlages jeweils für ein Geschäftsjahr festgesetzt.

20.2 Die Beiträge und Vorschüsse werden vom Verwalter eingezogen. Schuldner der nicht durch Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Stockwerkeigentümer am Ende des Geschäftsjahres.

§ 21 Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten

21.1 Für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen hat die Gemeinschaft Anspruch auf Eintragung eines Pfandrechtes am Anteil des säumigen Stockwerkeigentümers und zudem ein Retentionsrecht an den beweglichen Sachen, die sich in den Räumen des Stockwerkeigentümers befinden und zu deren Einrichtung und Benutzung gehören.

21.2 Das Pfandrecht besteht auch für Forderungen aus Bezug von Warmwasser und Wärme sowie aus Ersatzvornahme (Art. 98 OR).

21.3 Die Eintragung des Pfandrechtes ist vom Verwalter namens der Gemeinschaft innert nützlicher Frist zu bewirken.

E. Versicherung, Unterhalt, Umbau und Erneuerung

§ 22 Versicherung

22.1 Das Gebäude ist bei der kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt gegen Feuer-, Explosions- und Elementarschäden versichert.

22.2 Ein Stockwerkeigentümer, der seine Räume mit ausserordentlichen oder nachträglichen in der Wertquote nicht erfassen Aufwendungen ausgestattet hat, ist zur Leistung des entsprechenden Prämienanteils verpflichtet.

22.3 Als Werkigentümer schliesst die Stockwerkeigentümergeinschaft eine Gebäudehaftpflicht-Versicherung ab. Die Versammlung beschliesst über weitere Versicherungen, die sie für notwendig erachtet.

22.4 Die Versicherung von Einrichtungen und Mobiliar, Glasbruch, Einbruch, Diebstahl sowie von Haftpflichtansprüchen gegen Einzelstockwerk-eigentümer ist Sache jedes Stockwerkeigentümers.

§ 23 Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten

23.1 Die Gemeinschaft hat alle für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft notwendigen Unterhalts-, Wiederherstellungs- oder Erneuerungsarbeiten vornehmen zu lassen. Im Rahmen seiner Zuständigkeit werden die Arbeiten vom Verwalter angeordnet.

23.2 Werden diese Arbeiten oder hierzu notwendige Verhandlungen von der Versammlung der Stockwerkeigentümer nicht beschlossen, so kann jeder Stockwerkeigentümer vom Richter verlangen, dass er sie anordne oder den Verwalter oder einen Dritten zu ihrer Anordnung und Durchführung ernächtigen.

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

§ 24 Nützliche Aenderungen an der Liegenschaft

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

24.2 Verlangt die Aenderung von einem Stockwerkeigentümer Aufwendungen, die ihm nicht zumutbar sind, weil sie z.B. in einem Missverhältnis zum Wert seines Stockwerkes 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.

§ 25 Massnahmen, die der Verschönerung oder Bequemlichkeit dienen

Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung oder Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, können gegen den Willen eines nicht zustimmenden Stockwerkeigentümers nur beschlossen werden, sofern ihm die übrigen Stockwerkeigentümer für eine nur vorübergehende Beeinträchtigung Ersatz leisten und seinen Kostenanteil übernehmen.

§ 26 Zerstörung des Gebäudes

26.1 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. Hierfür gelten die Bestimmungen von § 48.3.

26.2 Die Stockwerkeigentümer, welche die Gemeinschaft fortsetzen wollen, können die Aufhebung abwenden durch Abfindung der ausscheidenden Stockwerkeigentümer zum anteiligen Verkehrswert ihrer Stockwerkanteile vor dem Schadeneintritt. Die Abfindungssumme dient vorerst zur Deckung der Ansprüche der Grundpfandgläubiger der ausscheidenden Stockwerkeigentümer.

26.3 Für den Beschluss über den Wiederaufbau sind die Bestimmungen über die nützlichen Aenderungen an der Liegenschaft gemäss § 24 anwendbar.

F. Die Verwaltung

§ 27 Die Träger der Verwaltung

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

§ 28 Die Zuständigkeit und Aufgaben der Versammlung

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

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

28.3 Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse zu:

- a) Wahl, Beaufsichtigung und Abberufung des Verwalters und seines eventuellen Stellvertreters.
- b) Wahl eines oder mehrerer Revisoren, welche die vom Verwalter erstellte Jahresrechnung zu prüfen haben.
- c) Genehmigung der Jahresrechnung und der Verteilung der Kosten auf die Stockwerkeigentümer.

- d) Neufestsetzung der Einlagen in den Erneuerungsfonds.
- e) Genehmigung des Voranschlages und Festsetzung der von den Stockwerkeigentümern auf die Kostenanteile zu leistenden Vorschüsse.
- f) Entlastung des Verwalters.
- g) Ermächtigung des Verwalters zur Prozessführung.
- h) Wahl eines Ausschusses oder eines Delegierten der Stockwerkeigentümer.
- i) Beschlussfassung über Neu- und Umbauten sowie Erneuerungsarbeiten.
- k) Erlass einer Hausordnung und weiterer Benützungsvorschriften über gemeinschaftliche Teile.
- l) Entscheid über Einsprache und Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters.
- m) Beschlussfassung über abzuschliessende Verträge.
- n) Abänderung dieses Reglementes.

§ 29 Einberufung und Leitung der Versammlung

29.1 Die Versammlung wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens zehn Tagen mit Angaben der zu behandelnden Traktanden schriftlich einberufen.

29.2 Fehlt ein Verwalter oder gibt dieser dem Begehren eines Stockwerkeigentümers um Einberufung keine Folge, so kann die Versammlung von jedem Stockwerkeigentümer einberufen werden.

29.3 Jahresrechnung, Voranschlag, Anträge über die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten sowie weitere Anträge des Verwalters sind den Stockwerkeigentümern innert gleicher Frist wie die Einberufung zuzustellen oder mit entsprechendem Hinweis beim Verwalter aufzulegen.

29.4 Ueber andere Gegenstände kann der Antrag aus der Versammlung mit einer Mehrheit aller Stockwerkeigentümer entschieden werden. Handelt es sich um einen Beschlussantrag von grösserer Tragweite, so hat der Verwalter diesen Antrag zur Behandlung in einer künftigen Versammlung unter ordentlicher Ankündigung entgegenzunehmen.

29.5 Die ordentliche Jahresversammlung findet jeweils bis spätestens etwa sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres statt. Beginn und Ende des Geschäftsjahres, welches in der Regel zwölf Monate dauert, wird durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer bestimmt. Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft es der Verwalter als notwendig erachtet oder wenn einer oder mehrere Stockwerkeigentümer, die mindestens einen Fünftel der Anteile vertreten, dies verlangen.

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

29.7 Die Beschlüsse der Versammlung sind zu protokollieren, und das Protokoll ist vom Verwalter, oder wenn ein solcher nicht vorhanden ist, vom Stockwerkeigentümer der den Vorsitz führt, dauernd aufzubewahren. Jedem Stockwerkeigentümer ist ein Protokollexemplar zuzustellen.

§ 30 Beschlussfähigkeit

30.1 Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtig ist, mindestens aber deren zwei, anwesend oder vertreten sind.

30.2 Für den Fall einer ungenügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von zehn Tagen seit der ersten stattfindend darf.

30.3 Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn der dritte Teil aller Stockwerkeigentümer, mindestens aber deren zwei, anwesend oder vertreten sind.

§ 31 Ausübung des Stimmrechtes

31.1 Jeder Stockwerkeigentümer verfügt über ein Stimmrecht je Stockwerkeigentumseinheit.

31.2 Mehrere Personen, denen ein Stockwerk gemeinschaftlich zusteht, haben nur eine Stimme, die sie durch einen von ihnen zu bezeichnenden Vertreter abzugeben haben.

31.3 Ist eine Person Eigentümerin mehrerer Stockwerkeigentumseinheiten, so kann sie grundsätzlich die Rechte für jeden Anteil gesondert geltend machen. Ergänzend zu diesem Grundsatz wird jedoch vereinbart, dass das Eigentum an einer Wohnung zusammen mit einer oder mehreren separaten Garagen/n nur ein Stimmrecht ergibt.

Ein Stockwerkeigentümer kann sich mittels schriftlicher Vollmacht durch eine beliebige Drittperson vertreten lassen.

31.4 Stockwerkeigentümer mit Wohnsitz im Ausland haben einen ständigen Zustellungsbevollmächtigten in der Schweiz zu ernennen und diesen dem Verwalter bzw. den übrigen Stockwerkeigentümern bekannt zu geben. Bei Nutzniessung oder Miete gilt der Stockwerkeigentümer als stimmberechtigt.

§ 32 Beschlussfassung im Allgemeinen

Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse mit der Mehrheit der anwesenden und vertretenen Stockwerkeigentümer, soweit nicht Reglement oder Gesetz etwas anderes vorschreiben.

Bei Stimmungleichheit entscheiden die Wertquoten-Anteile.

Zirkulationsbeschlüsse sind zulässig. Ein Zirkulationsbeschluss kommt durch die schriftliche Zustimmung aller Stockwerkeigentümer zu einem Antrag zustande.

§ 33 Qualifiziertes Mehr

Die Zustimmung der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtiggt sind, erfordern

- a) Beschlüsse über Anträge aus der Versammlung gemäss § 29.4
- b) Anordnungen von Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Sache bezwecken.

c) Erlass und Abänderung des Reglementes.

Durch solche Verfügungen dürfen die Stockwerkeigentümer keine Beeinträchtigung in ihrem Nutzungs- und Gebrauchsrecht erfahren und insbesondere die Verpländung der Liegenschaft ist ausgeschlossen.

§ 34 Einstimmigkeit

Der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bedürfen:

- a) Beschlüsse über die Abänderung des Reglementes, soweit sich dieses bezieht auf:
 - die Stimmrechte in der Versammlung der Stockwerkeigentümer.
 - die Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen und die Verbindlichkeiten von Beschlüssen der Versammlung der Stockwerkeigentümer.
 - die Umschreibung der im Sonderrecht stehenden Teile des Gebäudes gemäss § 2.5 (räumliche Ausscheidung).
 - Begründung, Aenderung und Aufhebung eines Vorkaufs- oder Einspracherechtes der Stockwerkeigentümer.
 - b) - unter Vorbehalt von § 25 Beschlüsse über Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung der Sache oder der Bequemlichkeit dienen.
 - c) - der Beschluss über die Aufhebung des Stockwerkeigentums.

§ 35 Antechtung der Beschlüsse der Versammlung

Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer, die das Gesetz, den Begründungsakt oder dieses Reglement verletzen, können von jedem Stockwerkeigentümer innert Monatsfrist, nachdem er von ihnen Kenntnis erlangt hat, beim Richter angefochten werden.

§ 36 Ausschuss der Stockwerkeigentümer

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer kann aus ihrem Kreise jeweils auf die Dauer eines Jahres einen Ausschuss von drei Personen (Präsident mit zwei Revisoren) bezeichnen.

Dem Ausschuss stehen folgende Aufgaben zu:

- a) Beratung des Verwalters.
- b) Überprüfung der Geschäftsführung des Verwalters und Berichterstattung an die Versammlung der Stockwerkeigentümer.
- c) Vorbereitung der Geschäfte der Versammlung der Stockwerkeigentümer mit dem Verwalter.

d) Besorgung der ihm von der Versammlung der Stockwerkeigentümer übertragenen eigenen Geschäfte.

§ 37 Verwaltung / Wahl und Abberufung

37.1 Als erste Verwaltung wird die Firma Krähenbühl Verwaltungen Poststr. 8, 8353 Elgg bestimmt. Das Verwaltungsmandat dauert 3 Jahre spätestens bis zum 31.12.2013. Anschließend kann die Eigentümersammlung das Verwaltungsmandat neu vereinbaren.

Die Versammlung wählt einen Verwalter, der Stockwerkeigentümer oder Aususstehender, natürliche oder juristische Person sein kann. Der Verwalter soll über die erforderlichen Fähigkeiten für die Erfüllung der ihm obliegenden Aufgaben verfügen.

37.2 Kommt die Bestellung des Verwalters durch die Versammlung nicht zustand, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Ernennung durch den Richter verlangen.

37.3 Vorzeitig kann der Verwalter von der Versammlung nur bei Vorliegen schwerer Gründe (grobes Verschulden) abberufen werden. Vorbehalten bleiben dessen vertraglichen Ansprüche.

37.4 Lehnt die Versammlung die Abberufung des Verwalters unter Missachtung wichtiger Gründe ab, so kann jeder Stockwerkeigentümer innert Monatsfrist die richterliche Abberufung verlangen.

§ 38 Vereinbarung mit dem Verwalter

Die Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft schliesst mit dem Verwalter einen Vertrag ab, der insbesondere Dauer des Amtes, Kündigung und die Grundsätze für die Bemessung der Entschädigung regelt.
Die Wahl des Verwalters erfolgt erstmals auf die Dauer von zwei Jahren. Danach verlängert sich die Bestellung um jeweils ein weiteres Jahr.

§ 39 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters im allgemeinen

39.1 Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften des Gesetzes und des Reglementes sowie den Beschlüssen der Versammlung der Stockwerkeigentümer.

39.2 Er wacht darüber, dass bei der Ausübung der Sonderrechte wie bei der Benutzung der gemeinschaftlichen Teile die Vorschriften des Gesetzes, des Reglementes und der Hausordnung sowie weitere Benutzungsvorschriften beachtet werden.

39.3 Der spezielle Aufgabenkreis des Verwalters mit Abgrenzung der Kompetenzen usw. ist im Verwaltungsvertrag festgelegt.

39.4 Der Verwalter nimmt an den Versammlungen der Stockwerkeigentümer mit beratender Stimme teil, sofern er nicht selber Stockwerkeigentümer ist.

§ 40 Einzelne Befugnisse und Aufgaben des Verwalters

Dem Verwalter obliegen insbesondere

- a) die ordentliche Verwaltung der Liegenschaft zu besorgen.
- b) der Versammlung der Stockwerkeigentümer alljährlich einen Bericht über die Geschäftsführung und Rechnung zu erstatten.
- c) der Versammlung einen Vorschlag für das folgende Geschäftsjahr vorzulegen, der auch für die vorläufige Bemessung der Beiträge in die laufende Rechnung und in den Erneuerungsfonds 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 und ordnungsgemäss aufzubewahren.
- g) den Stockwerkeigentümern oder auf deren Veranlassung und Kosten möglichen Rechtsnachfolgern Einsicht in alle sie betreffenden Bücher und Akten zu gewähren.
- h) die Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer auszuführen.
- i) die Versicherungsverträge nach den Weisungen des Reglementes und der Versammlung abzuschliessen.
- k) alle Massnahmen von sich aus zu treffen, die keinen Aufschub ertragen, um die Gemeinschaft vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren.
- l) den Hauswart anzustellen und zu beaufichtigen.
- m) alle das Grundstück betreffenden, vorhandenen Akten (Pläne, Verträge usw.) zu verwahren.

§ 41 Vertretung der Gemeinschaft nach aussen

41.1 In allen Angelegenheiten gemeinschaftlicher Verwaltung vertritt der Verwalter im Rahmen seiner Zuständigkeit sowohl die Gemeinschaft wie auch die Stockwerkeigentümer nach aussen.

41.2 Zur Vertretung der Stockwerkeigentümer im Zivilprozess und in Verwaltungsstreitsachen bedarf der Verwalter der Zustimmung durch die Versammlung, mit Ausnahme der Prozesse im beschleunigten und summarischen Verfahren.

41.3 Für die Vertretung der Stockwerkeigentümer im Verfahren auf Erläss vorsorglicher Verfügungen, im beschleunigten und summarischen Verfahren sowie in anderen dringenden Fällen ist die Ermächtigung der Versammlung nachträglich einzuholen.

§ 42 Haftung der Gemeinschaft für Handlungen des Verwalters

Für unerlaubte Handlungen des Verwalters haften weder die Gemeinschaft noch die einzelnen Stockwerkeigentümer selbst.

§ 43 Einsprache gegen Verfügungen des Verwalters

Gegen selbständige Verfügungen des Verwalters kann der betroffene Stockwerkeigentümer innert vierzehn Tagen an die Versammlung der Stockwerkeigentümer Einsprache erheben. Die Versammlung entscheidet endgültig und unter Vorbehalt von § 35 (Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung).

G. Aenderungen im Bestand der Stockwerkeigentümer und Aufhebung des Stockwerkeigentums

§ 44 Veräusserung und Belastung

44.1 Das Stockwerkeigentum ist innerhalb der Schranken der Rechtsordnung veräusserbar. Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, sein Stockwerk mit dinglichen Rechten zu belasten.

44.2 Auf die Vereinbarung eines Vorkaufrechtes zugunsten der anderen Stockwerkeigentümer wird verzichtet.

44.3 Auf die Errichtung eines Einspracherechtes gegen Veräusserungen oder Gebrauchsüberlassung wird ebenfalls verzichtet.

§ 45 Rechtsstellung des Erwerbers

45.1 Die von den Stockwerkeigentümern vereinbarte oder beschlossene Nutzungs- und Verwaltungsordnung (Begründungsakt, Reglement, Hausordnung und weitere Benützungsvorschriften), 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 einem Stockwerk (z.B. Pfandgläubiger) ohne weiteres verbindlich.

45.2 Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, von den sich aus Vereinbarungen und Reglement ergebenden Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger Kenntnis zu geben.

45.3 Der Verwalter ist verpflichtet, den künftigen Erwerber eines Stockwerkes oder eines dinglichen Rechtes daran auf Veranlassung des bisherigen Eigentümers über die bestehende Nutzungs- und Verwaltungsordnung umfassend und vollständig zu unterrichten.

45.4 Der Erwerber einer Stockwerkeigentumsseinheit hat dem Verwalter vom Eigentumswerb unverzüglich Kenntnis zu geben. Er hat dabei im wesentlichen das Datum des Beginns seiner Nebenkostenabrechnungspflicht mitzuteilen.

§ 46 Ausschluss eines Stockwerkeigentümers

46.1 Ein Stockwerkeigentümer kann aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn durch sein eigenes Verhalten oder durch das Betragen von Personen, denen er den Gebrauch des Stockwerkes überlassen hat oder für die er

einzustehen hat, Verpflichtungen gegenüber allen oder einzelnen Mitberechtigten so schwer verletzt werden, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann.

46.2 Der Ausschluss erfolgt durch Urteile des Richters auf Klage eines oder mehrerer Stockwerkeigentümer, die durch Beschluss der Versammlung dazu ermächtigt worden sind. Bei der Bestimmung der Mehrheit zur Beschlussfassung ist der Auszuschliessende nicht mitzuzählen.

46.3 Falls der Ausgeschlossene sein Stockwerk 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 vom Verwalter gestellt werden.

§ 47 Beseitigung von anderen Berechtigten

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

§ 48 Aufhebung des Stockwerkeigentums

48.1 Das Stockwerkeigentum kann nur durch Vereinbarung aller Stockwerkeigentümer aufgehoben werden.

48.2 Vorbehaltlich bleibt die Aufhebung des Stockwerkeigentums bei Zerstörung des Gebäudes oder infolge richterlicher Anordnung.

48.3 Im Falle der vorerwähnten Aufhebungsgründe sowie bei einer allfälligen gemeinsamen Veräusserung des Stockwerkeigentums insgesamt, teilen sich die Stockwerkeigentümer den Erbs im Verhältnis der Verkehrswerte (Handelswerte) ihrer Anteile im Zeitpunkt der Aufhebung des Stockwerkeigentums.

H. Verschiedenes

§ 49 Anmerkung des Reglementes

49.1 Dieses Reglement über die Verwaltung und Benutzung ist im Grundbuch angemerk.

49.2 Alle Aenderungen des Reglementes sind dem Grundbuchamt zur Nachführung anzumelden. Der Verwalter ist zur Anmeldung der Aenderungen verpflichtet und berechtigt.

§ 50 Abänderung des Reglementes

Dieses Reglement kann durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer jederzeit abgeändert werden. Für die Beschlussfassung gelten § 33 und § 34.

§ 51 Gerichtsstand und Domizilklausel

51.1 Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstand am Ort der Liegenschaft und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Ausland ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen. Sie wählen dann Betreibungsdomizil am hiesigen Wohnsitz oder bei der Geschäftsniederlassung des Verwalters.

Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die Gerichtsstands-Bestimmung seinem Rechtsnachfolger ausdrücklich zu übertragen.

51.2 Zustellungen an die Stockwerkeigentümer können insgesamt an die Adresse des Verwalters vorgenommen werden. Der Verwalter trägt die Verantwortung, dass die Stockwerkeigentümer, wo notwendig, vom Inhalt dieser Zustellungen innert nützlicher Frist Kenntnis erhalten.

Dieses Reglement ist durch die Eigentümerin auf den Zeitpunkt der Begründung des Stockwerkeigentums erlassen und zur Anmerkung im Grundbuch angemeldet worden.

Embrach, 15. Dezember 2009 Die Begründerin des Stockwerkeigentums:
Baukonsortium Obermühleweg
Alfred Steiner

Nutzungs- und Verwaltungsordnung

für die

Miteigentümer des Grundstückes

Embrach Grundbuch Blatt 3504 (Tiefgarage)

1. Objekt

Das im Grundbuch eingetragene Grundstück Embrach Grundbuch Blatt 3504 (Tiefgarage) ist in 9 Miteigentumsanteile aufgeteilt worden.

2. Zuteilungen

Für jeden Miteigentumsanteil ist im Grundbuch ein eigenes Grundstück (Embrach Grundbuch Blätter 3507-3515) eröffnet worden.

Den jeweiligen Miteigentümern des Grundstückes Grundbuch Blatt 3504 wird das ausschliessliche und alleinige Benützungsrrecht an den folgenden Autoeinsteilplätzen zugeteilt:

Grundbuch Blatt 3507
Autoeinsteilplatz Nr. 1
Grundbuch Blatt 3508
Autoeinsteilplatz Nr. 2
Grundbuch Blatt 3509
Autoeinsteilplatz Nr. 3
Grundbuch Blatt 3510
Autoeinsteilplatz Nr. 4
Grundbuch Blatt 3511
Autoeinsteilplatz Nr. 5
Grundbuch Blatt 3512
Autoeinsteilplatz Nr. 6
Grundbuch Blatt 3513
Autoeinsteilplatz Nr. 7
Grundbuch Blatt 3514
Autoeinsteilplatz Nr. 8
Grundbuch Blatt 3515
Autoeinsteilplatz Nr. 9

Die Autoeinsteilplätze sind im ad acta liegenden Situationsplan, der unterschriftlich anerkannt wird und ein integrierender Bestandteil der Nutzungs- und Verwaltungsordnung bildet, mit der entsprechenden Nummer eingezeichnet.

3. Nutzung

Jeder Miteigentümer hat das Recht, auf dem ihm zugeteilten Autoeinsteilplatz Fahrzeuge aller Art abzustellen. Eine andere Benützung des Autoeinsteilplatzes ist nicht gestattet. Jede Benützung oder bauliche Veränderung, wodurch gemeinschaftliche Bauteile beschädigt werden, ist untersagt. Es dürfen keine feuergefährlichen, explosiven oder überheissenden Stoffe untergebracht werden. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, dass der Autoeinsteilplatz nicht zweckentfremdet wird.

Die Fahrzeuge sind so zu parkieren, dass weder der Nachbar in der Benützung seines Autoeinsteilplatzes noch die übrigen Benützer behindert werden. Die Zufahrt ist jederzeit freizuhalten.

Jeder Miteigentümer hat dafür zu sorgen, dass die in dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung aufgestellten Bestimmungen auch von denjenigen Personen eingehalten werden, denen er als Nutzniesser, Mieter oder Angehöriger die Benützung seines Autoeinsteilplatzes gestattet.

5. Gemeinschaftliche Kosten

Die gemeinschaftlichen Kosten (laufender Unterhalt, Reparaturen und Erneuerungen, öffentlich-rechtliche Beiträge, Versicherungsprämien, Kosten der Verwaltung, Beleuchtung, Erneuerungsfonds) sind von den Miteigentümern zu je 1/9 zu tragen.

Es ist ein Erneuerungsfonds zu bilden. Die Miteigentümer haben jährlich einen durch die Miteigentümerversammlung festzusetzenden Beitrag in den Erneuerungsfonds einzuzahlen. Der Beitrag wird jeweils per 30. Juni zur Zahlung fällig.

6. Verwaltung

Träger der Verwaltung sind die Versammlung der Miteigentümer und der Verwalter.

7. Versammlung der Miteigentümer

Die Versammlung der Miteigentümer entscheidet in allen Verwaltungshandlungen. Insbesondere ist sie zuständig für

- Wahl und Abberufung des Verwalters.
- Genehmigung der Jahresrechnung und des Protokolls.
- Genehmigung des Kostenvoranschlages.
- Festsetzung der Beiträge für die laufenden Unterhaltskosten und den Erneuerungsfonds.
- Änderung der Hausordnung und der Nutzungs- und Verwaltungsordnung.

Der Verwalter ist verpflichtet, die Eigentümerversammlung mindestens einmal im Jahr, jeweils bis spätestens etwa sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres einzuberufen. Beginn und Ende des Geschäftsjahres, welches in der Regel sechs Monate dauert, wird durch die Versammlung der Miteigentümer bestimmt. Der Verwalter ist ermächtigt, ausserordentliche Eigentümerversammlungen einzuberufen, wenn er dies für nötig hält. Er ist verpflichtet, sie inner 30 Tagen einzuberufen, wenn dies von einem Viertel der Miteigentümer, die einen Viertel aller Anteile vertreten, verlangt wird. Der Verwalter leitet die Versammlung. Er ist für das Erstellen einer Traktandenliste sowie eines Protokolls zuständig.

Beschlüsse werden mit Stimmmehrheit gefasst, soweit nicht im Gesetz etwas anderes vorgesehen ist.

Ein Miteigentümer kann sich durch einen anderen Miteigentümer oder durch eine Drittperson, die nicht der Gemeinschaft angehört, vertreten lassen.

8. Verwalter

Die Wahl des Verwalters erfolgt erstmals auf die Dauer von zwei Jahren. Danach verlängert sich die Bestellung um jeweils ein weiteres Jahr.

Der Verwalter hat insbesondere die folgenden Aufgaben und Befugnisse:

- Ordentliche Verwaltung der Anlage, Anordnen von Ausbesserungen und Reinigung, Abschluss von Versicherungen etc.
- Einberufung einer Versammlung, sofern er dies aus irgendeinem Grund als erforderlich erachtet.
- Führen der Verwaltungsbuchhaltung, Vornahme der jährlichen Abrechnung, Aufstellung des Kostenvoranschlages, Einzug der Kostenbeiträge.

Der Verwalter kann notwendige Reparaturen bis zum Betrag von Fr. 500.- im Jahr in eigener Kompetenz veranlassen.

Der Verwalter hat zuhanden der Mitieigentümerversammlung für jedes Geschäftsjahr eine Abrechnung über Aufwand und Ertrag zu erstellen. Diese Abrechnung ist integrierender Bestandteil der Buchhaltung. Übersteigt der Aufwand den Ertrag, ist die Differenz von den Mitieigentümern zu tragen. Schliesst die Abrechnung mit einem Ertragsüberschuss, hat die Versammlung über die Verwendung zu befinden.

9. Handänderung

Jeder Mitieigentümer ist berechtigt, im Rahmen der Vorschriften dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung über den ihm zugewiesenen Autoeinstellplatz zu verfügen. Er kann diesen selbständig ohne Mitwirkung oder Zustimmung der Mitieigentümer vermieten oder veräussern. Er bleibt aber im Falle der Vermietung gegenüber der Gemeinschaft verantwortlich. Er ist verpflichtet, diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung mit den darin enthaltenen Vorschriften auf den Rechtsnachfolger zu übertragen.

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Mitieigentümer wurde aufgehoben. Diese Aufhebung ist im Grundbuch vorgemerkt.

10. Änderung der Nutzungs- und Verwaltungsordnung

Änderungen dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung bedürfen der Zustimmung aller Mitieigentümer. Anträge auf Änderungen der Nutzungs- und Verwaltungsordnung sind dem Verwalter mindestens 10 Tage vor dem Versammlungstag mit dem genauen Wortlaut der beantragten Änderungen schriftlich zu unterbreiten.

11. Gesetzliche Bestimmungen

Soweit diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches.

Embrach, 15. Dezember 2009

Der Grundeigentümer

A.Steiner