

EIGENTUMSWOHNUNGEN IM GUGGENBUEHL IM OBERWINTERTHUR

Benutzungs- und Verwaltungsreglement der Stockwerkeigentümergeinschaft Kat. Nr. 11823 Im Guggenbühl Nr. 2 + 4 in Oberwinterthur

A DIE AUFTEILUNG DES EIGENTUMS

=====

§ 1 Gegenstand des Stockwerkeigentums

1. An der Liegenschaft, Kat. Nr. 11823 Im Guggenbühl Nr. 2 + 4, Oberwinterthur, 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.

§ 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,
- die Küchen-, Bade- und Toiletteneinrichtungen,
- die Leitungen von ihren Abzweigungen von der gemeinschaftlichen Leitung an.

§ 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 die Festigkeit des Gebäudes von Bedeutung sind,
- Teile, welche die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen,
- Anlagen und Einrichtungen, die auch den andern oder mehreren von ihnen für die Benützung der Räume dienen, gleichgültig ob sich diese innerhalb oder ausserhalb der Räume, an denen Sonderrecht besteht, befinden.

2. Folgende Räume sind ebenfalls gemeinschaftlich:

- Wasch- und Trockenräume,
- Abstellplätze für Velos und Kinderwagen.

3. Gemeinschaftlich sind ferner die für die Verwaltung der Liegenschaft gebildeten Rückstellungen, die durch den Verwalter gemachten Anschaffungen für Heizmaterial usw. sowie die Apparate und Gerätschaften für Reinigung und Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile.

4. Ueber die ausschliesslichen Benutzungsrechte an den Auto-Abstellplätzen wird auf den Anhang I zum Reglement verwiesen.

B DIE BENUTZUNGSORDNUNG =====

§ 4 Benützung des Stockwerkeigentums

1. Jeder Stockwerkeigentümer hat sich in der Benützung der ihm zu ausschliesslichen Benützung zustehenden Räume so zu verhalten, dass die andern Hausbewohner durch ihn in der Benützung ihrer eigenen Stockwerkanteile nicht gestört werden. Alle Stockwerkanteile sind nur für Wohnzwecke bestimmt.
2. Verboten ist jede Benützungsart, die mit der im Begründungsakt des Stockwerkeigentums für die betreffende Stockwerkseinheit 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 besondern ist dem Stockwerkeigentümer untersagt,
 - Feuchtigkeit und Nässe entstehen zu lassen, die sich auf die Liegenschaft oder Teile derselben nachteilig auswirken können,
 - das Anbringen von Reklamevorrichtungen aller Art auf der Aussenseite des Gebäudes oder in den gemeinsamen Bauteilen.

§ 5 Haftung für Drittpersonen

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

§ 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 der Verwalter nach vorangegangener Anzeige die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des säumigen Stockwerkeigentümers veranlassen.

§ 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.

§ 8 Benützung der gemeinschaftlichen Gebäudeteile

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. Dies gilt insbesondere für die Benützung der Waschküche und des Trockenraums und, soweit dieser nicht einzelnen Stockwerkeigentümern zur ausschliesslichen Benützung zugewiesen worden ist, des Gartens.

§ 9 Hausordnung

Die Einzelheiten für die Benützung und Reinigung der gemeinschaftlichen Teile des Grundstückes und der technischen Einrichtungen können in einer Hausordnung umschrieben werden,

welche 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 Benutzung und Reinigung einzelner technischer Einrichtungen aufgestellt werden.

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

=====

§ 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 und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen,
 - b) die Kosten des Betriebes der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen,
 - c) Aufwendungen 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,
 - f) die Kosten der Verwaltung, insbesondere die Entschädigung an den Verwalter,
 - g) Einlagen in den Erneuerungsfonds,

- h) Die Heizkosten und die Aufwendungen der zentralen Warmwasserzubereitung werden den Stockwerkeigentümern im Verhältnis ihrer Wertquoten durch den Verwalter auf Grund einer detaillierten Abrechnung belastet.

§ 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. Hat ein Stockwerkeigentümer in den von ihm ausschliesslich benützten Räumen besonders kostspielige 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 Mobilar (Möbelstücke, Spannteppiche etc.) hat jeder Stockwerkeigentümer separat zu versichern.
5. Zu jeder Erdgeschosswohnung gehört ein Gartensitzplatz von ca. 5 m Tiefe auf die ganze Wohnungsbreite, gemäss Einzeichnung im Plan bei den Akten des Grundbuchamtes. Diese ausschliesslichen Benützungsrechte dürfen den betreffenden Stockwerkeigentümern ohne ihre Zustimmung nicht entzogen werden.

§ 12 Erneuerungsfonds

1. Zum Zwecke der Verteilung der Kosten grösserer Unterhaltsarbeiten auf mehrere Jahre wird ein Erneuerungsfonds geschaffen, über dessen ertragbringende Anlage

und Verwendung die Eigentümerversammlung beschliesst: in diesen Fonds ist jährlich eine Einlage von $3\frac{1}{2}$ /oo (dreieinhalb Promille) der Brandversicherungssumme einzulegen bis der Fonds 6 % (sechs Prozent) der jeweiligen Brandversicherungssumme erreicht hat.

2. Die Einlagen werden von den Stockwerkeigentümern im Verhältnis ihrer Wertquoten gemäss Anhang II geleistet und zinstragend angelegt.
3. Dem Stockwerkeigentümer steht kein Anspruch auf Rück-erstattung seines Anteils am Erneuerungsfonds zu. Beim Verkauf der Stockwerkeigentumswohnung geht diese Einlage an den Rechtsnachfolger über. (Sie muss somit dem Verkaufspreis hinzugeschlagen werden.)

D VERWALTUNGSKOSTEN

=====

§ 13 Eigentümerversammlung

Oberstes Organ der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft ist die Eigentümerversammlung. Ihr steht die Befugnis zum Entscheid in allen von der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer zu lösenden Problemen zu, soweit dafür nicht durch gesetzliche Vorschrift, den Begründungsakt oder Reglement, ein Ausschuss oder Delegierter oder aber der Verwalter 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 Benutzungs- 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 Jahresrechnung (ZGB Art. 712 n),

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 und Leitung der Versammlung, 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.

§ 14 Beschlussfassung, Stimmrecht

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 eingeschrieben zugestellt werden. Verhandlungsgegenstände, zu deren Beschlussfassung ein qualifiziertes Mehr erforderlich ist, sind entsprechend zu bezeichnen unter Hinweis auf die massgebenden Artikel des ZGB. - Stimmen alle Stockwerkeigentümer den Anträgen schriftlich zu, vor dem Versammlungstermin, so kann die Versammlung unterbleiben.

§ 15 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 sechs Jahre. Sie kann wiedergewählt werden. Sie ist angemessen zu entschädigen; die Aufgaben und Befugnisse der Verwaltung richten sich nach der in ZGB Art. 712 s und t dafür aufgestellten Regeln, soweit nicht dieses Reglement ausdrücklich etwas anderes bestimmt.

Als Verwalter für die erste Amtszeit von sechs Jahren wird der Hauseigentümerverband Winterthur und Umgebung, Merkurstrasse 25, bestimmt.

§ 16 Aufgaben und Befugnisse der Verwaltung

1. Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften des Ge-

setzes und des Reglementes und unter Beachtung der Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer.

2. Der Verwalter kann Reparaturen und Anschaffungen bis zum Betrag von Fr. 1000.-- (Franken eintausend) im Einzelfall veranlassen.
3. Der Verwalter nimmt an den Versammlungen, sofern er nicht Stockwerkeigentümer ist, mit beratender Stimme teil.
4. Die Stockwerkeigentümer sind befugt, für die Stellung und die Aufgaben des Verwalters 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 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 ordnungsgemässe 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,
 - den Hauswart anzustellen und zu beaufsichtigen,
 - der jährlich abzuhaltenden Versammlung ein Budget für die nächste Rechnungsperiode vorzulegen

Der Verwalter ist sodann verpflichtet, den künftigen Erwerber eines Stockwerkanteils oder eines dinglichen Rechtes daran auf Veranlassung des bisherigen Eigentümers über die bestehenden Verwaltungs- und Nutzungsordnungen umfassend und vollständig zu unterrichten.

E VERSCHIEDENES
=====

§ 17 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.

Für den Ausschluss ist die einfache Mehrheit der an der Versammlung teilnehmenden und vertretenen Stockwerkeigentümer erforderlich.

Der Ausschluss erfolgt durch Urteil des Richters auf Klage eines oder mehrerer an der Versammlung ermächtigten Stockwerkeigentümer.

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 vom Verwalter 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.

§ 18 Anmerkung des Reglementes

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

Der Verwalter ist gehalten, für die Anmerkungen späterer Änderungen am Reglement besorgt zu sein.

§ 19 Gerichtsstand und Domizilklausel

Sämtliche Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Ge-

richtsstand 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.

§ 20 Veräusserung von Teilen der Liegenschaft

Für die Veräusserung von Teilen der Liegenschaft, zum Beispiel für Grenzberichtigungen, genügt in Abänderung von Art. 648 Abs. 2 ZGB die Zustimmung von $\frac{3}{4}$ der Stockwerkeigentümer, die zusammen $\frac{3}{4}$ der Miteigentumsanteile besitzen.

§ 21 Verweise auf gesetzliche Bestimmungen

Soweit dieses Reglement nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des Schweiz. Zivilgesetzbuches über das Stockwerkeigentum (Art. 712 a ff.) und über das einfache Miteigentum (Art. 647 a ff., in der Fassung vom 19. Dezember 1963).

In Abänderung der gesetzlichen Bestimmungen ist für Aenderungen des Reglementes die Zustimmung von zwei Dritteln der Stockwerkeigentümer, die zusammen zwei Drittel der Wertquoten besitzen, notwendig.

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.

Winterthur, 8. Januar 1973

17

VERWALTUNGSVERTRAG
für Stockwerkeigentum

Liegenschaft	Im Guggenbühl Nr. 2 + 4, 8404 Winterthur
Eigentümer	12 Stockwerkeigentümer, vertreten durch Firma Gebrüder Sulzer AG, Winterthur
Hausverwaltung	Hauseigentümerverband Winterthur und Umgebung
Vertragsbeginn	1. Februar 1972, bzw. mit dem Bezug der ersten Stockwerkeigentümer.

I. Liegenschaftsabrechnung

1. Abschluss Per Ende Kalenderjahr je eine Abrechnung zu Händen jedes Stockwerkeigentümers. Die Aushändigung der Abrechnung hat bis spätestens 3 Monate nach Beendigung des Rechnungsjahres zu erfolgen.
2. Zahlungen Saldi zu Gunsten der Stockwerkeigentümer werden jährlich auf die von den Stockwerkeigentümern zu bezeichnenden Konti anteilmässig vergütet. Zusätzliche Zahlungen bei Ueberschreiten des Budgets für gemeinschaftliche Kosten sind bis spätestens 30 Tage nach Rechnungsstellung durch die Stockwerkeigentümer auf das Konto der Verwaltung vorzunehmen.

II. Finanzierung der Unkosten

1. Finanzierungsplan Die von den Eigentümern zu leistenden Zahlungen für die gemeinschaftlichen Kosten (Budget) und den Erneuerungsfonds werden von der Eigentümerversammlung festgelegt und sind jeweils

vierteljährlich im voraus per 1.1., 1.4., 1.7. und 1.10. auf das Postcheckkonto der Verwaltung vorzunehmen. Die Verwaltung erstellt aufgrund des Beschlusses der Eigentümersversammlung den Finanzierungsplan zu Händen jedes Stockwerkeigentümers mit anteilmässiger Berechnung der Belastung. Der erste detaillierte Finanzierungsplan basierend auf approximativen Erfahrungszahlen wird durch die Verwaltung erstellt und vor Bezug der Wohnungen den Eigentümern ausgehändigt.

III. Aufgaben der Hausverwaltung

1. Verkehr mit den Stockwerkeigentümern

Besorgung des gesamten Verkehrs mit den Stockwerkeigentümern, Ueberwachung der Ordnung im Haus im Rahmen des Verwaltungsreglements und der Hausordnung.

Bei einer Vermietung seiner Wohnung oder Garage ist der Stockwerkeigentümer verpflichtet, die Verwaltung schriftlich zu orientieren. Es ist Sache des Stockwerkeigentümers, dem Mieter die Verpflichtungen betreffend Hausordnung usw. zu überbinden.

2. Ueberwachung des Zustandes der Liegenschaft

Grundsätzlich gilt das Verwaltungsmandat nur für die gemeinsamen Bauteile der Liegenschaft. Die Verwaltung trifft alle notwendigen Handlungen und Vorkehrungen, um dieselben in gutem Zustand zu halten.

Gleichzeitig budgetiert sie die Unterhaltsausgaben jährlich zum voraus. Für die Unterhaltsarbeiten, die nicht im Rahmen des Budgets bezahlt werden können, schlägt sie den notwendigen Bezug in einem runden Betrag zu Lasten des Erneuerungsfonds vor.

3. Reparaturen und Renovationen in Stockwerkeinheiten

Im Verwaltungshonorar inbegriffen ist auch die Tätigkeit des Verwalters bei Vergebung von Reparaturarbeiten für Stockwerkeinheiten, welche ohne Besichtigung in Auftrag gegeben werden können. Die Rechnungen werden zur direkten Bezahlung den entsprechenden Stockwerkeigentümern zugestellt.

Im Verwaltungshonorar nicht inbegriffen ist die Vergabung von grösseren Renovationen, Reparaturen und Umbauten in den Stockwerkeinheiten. Für solche Aufträge wird den Stockwerkeigentümern eine Entschädigung nach Arbeitsaufwand in Rechnung gestellt.

4. Rabatte und Vergünstigungen

Sämtliche Rabatte, Vergünstigungen usw. von Unternehmern, Handwerkern und Lieferanten sind den Stockwerkeigentümern gutzuschreiben

5. Garantieabnahme

Mitwirkung der Hausverwaltung bei der Aufnahme der Garantiemängel in den allgemeinen Räumen und Hausteilen.

Ueberwachung dieser Garantiarbeiten.

Die Aufnahme und Ueberwachung der Garantiemängel, bzw. -arbeiten in den einzelnen Wohnungen ist Sache jedes Stockwerkeigentümers.

6. Hauswart

Anstellung des Hauswartes, Einführen in den Pflichtenkreis und regelmässige Kontrolle der Arbeiten.

7. Zentralheizung, Warmwasseranlage

Anstellung eines Heizers, sofern die Besorgung der Heizung nicht zum Pflichtenkreis des Hauswartes gehört.

8. Verkehr mit Behörden

Vertretung vor Behörden und Gericht. Beizug eines Anwaltes, falls die Vertretung nur durch einen solchen zulässig ist.

9. Verkehr mit Versicherungsgesellschaften

Die Hausverwaltung ist befugt, den Abschluss von Versicherungen (Haushaftpflichtversicherung, Wasserschaden- und Glasbruchversicherung) für die Gesamtliegenschaft vorzunehmen.

Fristgemässe Anmeldung von Schadenfällen und Wahrung der Interessen der Stockwerkeigentümer.

10. Inkasso / Buchhaltung

Vierteljährliches Inkasso der Beiträge für die gemeinsamen Unkosten und den Erneuerungsfonds gemäss Verwaltungsreglement und entsprechend dem Finanzierungsplan, in Uebereinstimmung mit dem Beschluss der Eigentümerversammlung.

Die Hypothekarzinsen und Amortisationen auf Hypotheken, die auf dem Stockwerkeigentum haften, werden von den Eigentümern selbst bezahlt. Die Verwaltung bezahlt die mit dem Liegenschaftsbetrieb zusammenhängenden Rechnungen.

11. Erneuerungsfonds

Die Verwaltung führt die Rechnung des Erneuerungsfonds. Sie gibt jährlich jedem Stockwerkeigentümer eine Abrechnungskopie.

Die ersten Fr. 10'000.-- des Fonds sind kurzfristig anzulegen, damit ein Bezug gemäss Beschluss der Eigentümerversammlung sofort vorgenommen werden kann.

Für den die Summe von Fr. 10'000.-- übersteigenden Betrag beschliesst die Eigentümerversammlung, ob und in welcher Form eine Anlage auf einem Sparheft oder in Wertschriften vorgenommen wird. Sie errichtet ein Depot für eventuell gekaufte Wertschriften; Zinszahlungen werden durch die Bank der Verwaltung überwiesen, welche sie dem Erneuerungsfonds wieder gutschreibt. Die Abrechnung über eine eventuelle Verrechnungssteuer wird durch die Verwaltung vorgenommen.

IV. Honorar und Kündbarkeit

1. Honorare

Das Verwaltungshonorar wird mit Fr. 4'500.-- p.a. festgesetzt. Es richtet sich insofern nach dem Schweizerischen Index der Konsumentenpreise, als bei Schwankungen von mehr als 5 Punkten eine entsprechende Anpassung auf nächsten 1. Februar zu erfolgen hat. Als Ausgangsbasis gilt der Stand per 1. Februar 1972.

Das Honorar wird in monatlichen Raten bezogen. Inbegriffen sind Porti, Telefon, Büromaterial. Separat verrechnet werden: Gebühren von Behörden, Anwaltshonorare für Vertretung vor Gericht u. ä.

2. Kündbarkeit

Dieser Vertrag gilt für die Dauer von 6 Jahren und kann erstmals mit einer sechsmonatigen Frist auf den 31. Dezember 1978 gekündigt werden. Erfolgt keine Kündigung, so verlängert sich dieser Vertrag jeweils um 6 Jahre.

V. Spezielles

Die Verwaltung stützt sich auf das Verwaltungsreglement. Sie ist verpflichtet, für die Einhaltung desselben in sämtlichen Punkten besorgt zu sein und Aenderungen auf Wunsch der Eigentümerversammlung zur Eintragung im Grundbuch anzumelden.

VI. Gerichtsstand

Die Parteien anerkennen Winterthur als Gerichtsstand. Zur Beurteilung von Streitigkeiten sind die ordentlichen Gerichte zuständig.

VII. Akten

Die Verwaltung verpflichtet sich, die Bücher, Protokolle und Register der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer sorgfältig zu führen und für deren ordnungsgemässe Aufbewahrung zu sorgen.

A N H A N G I

Im Guggenbühl Nr. 2

Ausschliessliches Benützungsrecht
an Auto-Abstellplatz Nr.

Parterre	links	7
Parterre	rechts	10
I. Stock	links	8
I. Stock	rechts	11
II. Stock	links	9
II. Stock	rechts	12

Im Guggenbühl Nr. 4

Parterre	links	1
Parterre	rechts	4
I. Stock	links	2
I. Stock	rechts	5
II. Stock	links	3
II. Stock	rechts	6

A N H A N G I I

Die Wertquote für das einzelne Stockwerkeigentum im Sinne von Art. 712 e ZGB lautet wie folgt:

<u>Wohnung Nr.</u>	<u>Wertquote in tausendstel</u>	<u>Total</u>
1	(72)	
2	76	
3	79	
4	(87)	
5	91	
6	94	
<hr/>		
7	(88)	
8	91	
9	94	
10	(73)	
11	76	
12	79	
		1000/1000 =====

Handwritten notes:

- A bracket groups rows 1-6 with a box containing "499" and the text "Haus 1".
- A bracket groups rows 7-12 with a box containing "501" and the text "Haus 2".

H A U S O R D N U N G

für die Liegenschaft Im Guggenbühl Nr. 2 + 4, 8404 Winterthur

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 zu den Haustüren abhanden, so können Schloss und Schlüssel auf Kosten der verantwortlichen Partei durch die Verwaltung geändert werden. Nur die letztere ist berechtigt, neue Schlüssel herstellen zu lassen.

2. Abstellräume: Der in jedem Haus zur Verfügung stehende Abstellraum darf nur von den Bewohnern des betreffenden Hauses benützt werden.

3. Reinigung: Die allgemeinen Räume, Garagezufahrt, Treppenhäuser, Hauszugänge und Gartenanlagen werden durch einen Hauswart gereinigt und unterhalten.

4. Wasserleitungen: Bei Eintritt der Frostzeit sind sämtliche Räume, in welchen sich Wasserleitungsröhren befinden, von der äussern 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.

5. Ruhezeiten und Hausruhe: Die Haus- und Wohnungstüren sind - besonders 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. bespielt werden, dass sie die Nachbarn nicht stören.

Unnötiger Lärm im Hause ist zu vermeiden.

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

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

6. Allgemeines: Es ist nicht erlaubt:

- a) Teppiche, Betten, Kleider, Bosen, usw. aus Fenstern, Balkonen oder im Treppenhaus auszusütteln.
- b) Kehrriechkübel im Hausgange stehen zu lassen.
- c) Wäsche und Putzklappen an andern als den hiefür bestimmten Orten und an Sonn- und Feiertagen ausserhalb der geschlossenen Trockenräume aufzuhängen.
- d) An den Ausstellvorrichtungen der Rolladen Wäsche, Kleider oder Bettzeug zum Trocknen oder Sonnen aufzuhängen.
- e) Gegenstände im Hausflur, Treppenhaus oder in den übrigen gemeinsamen Räumen zu lagern. Velos und Kinderwagen sollen nur in dem hiefür 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.

Benützungsordnung für die Einstellhalle

Im Guggenbühl Nr. 2 und 4 in Oberwinterthur

1. Die Reinigung der einzelnen Boxen und Abstellplätze ist Sache der Benutzer. Die Zufahrt zur und in der Einstellhalle wird durch den Hauswart gereinigt.
2. Ausserhalb der gekennzeichneten Autoabstellplätze dürfen keine Gegenstände gelagert oder Fahrzeuge parkiert werden.
3. Die Benutzer sind verpflichtet, bei der Benutzung des Einstellplatzes auf die Hausbewohner und die Nachbarschaft Rücksicht zu nehmen. Namentlich soll der Motor nicht übermässig laufen gelassen werden. Bei später Heimkehr sind die Wagentüren sorgsam zu schliessen und jeglicher Lärm zu vermeiden.
4. Die Ausführung von Reparaturen, Servicearbeiten und Oelwechseln in der Garagehalle sind untersagt.
5. Die Verwaltung lehnt jede Haftpflicht für Schäden, die aus irgendwelchen Gründen an den parkierten Wagen entstehen können ab.

Waschküchenordnung

für die Liegenschaft Im Guggenbühl Nr. 2 + 4, 8404 Winterthur

1. Für jedes Haus (2 + 4) steht eine Waschküche und 2 Trockenräume zur Verfügung, welche während den im Turnusplan erwähnten Zeiten von der betreffenden Partei benützt werden können.
2. Die Benützung der Waschküche vor 07 Uhr morgens und nach 20 Uhr abends, sowie an Sonn- und allgemeinen Feiertagen ist nicht gestattet.
3. Wenn eine Partei ausserhalb der für sie vorgesehenen Zeit waschen will, hat sie sich betreffend Benützung der Waschküche mit der im Plan aufgeführten Partei zu verständigen. Die Verantwortung für Sauberkeit usw. bleibt jedoch bei der im Plan aufgeführten Partei.
4. Waschküche samt Waschmaschine und Installationen sowie Trockenraum sind jeweils geräumt und gereinigt der nachfolgenden Partei durch persönliche Aushändigung des Schlüssels zur Waschküche bis 19 Uhr des letzten Benützungstages zu übergeben.
5. Bei Uebergabe der Schlüssel geht die Verantwortung an die neue Partei über. Allfällige Mängel sind der vorangehenden Partei oder der Verwaltung, bzw. deren Vertreter unverzüglich bekannt zu geben.