EIGENTUMSWOHNUNGEN BÜHLACKERWEG 27, 29, 31, 33 UND WALDEGGSTRASSE 19, 21 IN WINTERTHUR-SEEN, Kat. Nr. 8407 (BLOCK 1 - 6)

- BENUETZUNGS- UND VERWALTUNGSREGLEMENT

- HAUSORDNUNG

- VERWALTUNGSVERTRAG

BENUETZUNGS- UND VERWALTUNGSREGLEMENT DER STOCKWERKEIGENTUEMERGEMEINSCHAFT
KAT. NR. 8407 BÜHLACKERWEG 27, 29, 31, 33
WALDEGGSTRASSE 19, 21, WINTERTHUR-SEEN (BLOCK 1 - 6)

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 inklusiv 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 die 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 BENUETZUNGSORDNUNG

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 bestreffende 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.

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 Teile der Liegenschaft sowie 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 entweder im Verhältnis ihrer Wertquoten oder zu gleichen Teilen getragen.

2. Im Verhältnis der Wertquoten werden alle Kosten bezahlt, die vom Wert der Liegenschaft abhängig sind, wie Versicherungsprämien, Liegenschaftensteuer, Gebühren etc.

3. Zu gleichen Teilen werden alle Kosten bezahlt, die vom Wert der Liegenschaft unabhängig sind wie Wasserzins, elektrische Energie, Hauswartlohn, Verwaltungshonorar, Einlagen in den Erneuerungsfonds, etc.

4. 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.

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

6. Die Heizkosten und die Aufwendungen der zentralen Warmwasserzubereitung werden den Stockwerkeigentümern aufgrund des von der Gebr. Sulzer AG aufgestellten Heizkostenverteilers verrechnet.

7. 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 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 4. Betriebsjahr ist in diesen Fonds jährlich eine Einlage von mindestens 1 o/oo 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.

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 Stockwerkeigentümergemeinschaft 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 Benützungs- 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 Ende Februar schriftlich einzureichen.

Die Eigentümer jedes einzelnen Hauses 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 Stockwerkeigentümergemeinschaft 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 in 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, 8400 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 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, 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.

EIGENTUMSWOHNUNGEN "BUHLACKERWEG 27, 29, 31, 33
WALDEGGSTRASSE 19, 21 IN WINTERTHUR-SEEN BLOCK 1 - 6

A N H A N G

zum Benützungs- und Verwaltungsreglement

Verzeichnis für die den Stockwerkeinheiten ausschliesslich zugeteilten Benützungsrechte

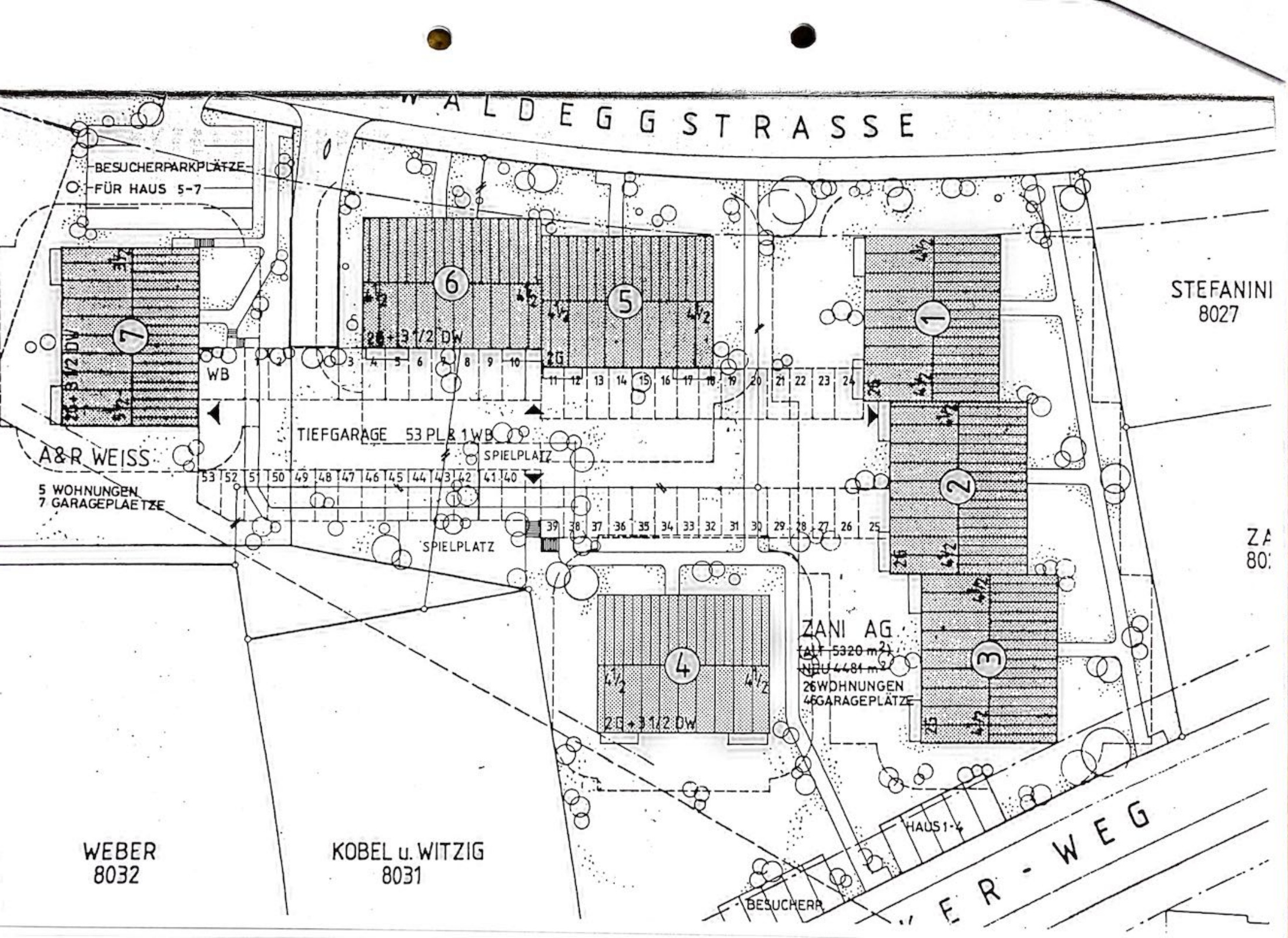
Ziffer der Stockwerk-einheit	Ausschliessliches Benützungsrecht an:
BLOCK 1	"BUHLACKERWEG 29
1	Autoeinstellplatz Nr.
2	Autoeinstellplatz Nr.
3	Autoeinstellplatz Nr.
4	Autoeinstellplatz Nr.
BLOCK 2	"BUHLACKERWEG 31
1	Autoeinstellplatz Nr.
2	Autoeinstellplatz Nr.
3	Autoeinstellplatz Nr.
4	Autoeinstellplatz Nr.
BLOCK 3	"BUHLACKERWEG 33
1	Autoeinstellplatz Nr.
2	Autoeinstellplatz Nr.
3	Autoeinstellplatz Nr.
4	Autoeinstellplatz Nr.
BLOCK 4	"BUHLACKERWEG 27
1	Autoeinstellplatz Nr.
2	Autoeinstellplatz Nr.
3	Autoeinstellplatz Nr.
4	Autoeinstellplatz Nr.
5	Autoeinstellplatz Nr.

BLOCK 5	WALDEGGSTRASSE 19
1	Autoeinstellplatz Nr.
2	Autoeinstellplatz Nr.
3	Autoeinstellplatz Nr.
4	Autoeinstellplatz Nr.

BLOCK 6	WALDEGGSTRASSE 21
1	Autoeinstellplatz Nr.
2	Autoeinstellplatz Nr.
3	Autoeinstellplatz Nr.
4	Autoeinstellplatz Nr.
5	Autoeinstellplatz Nr.

Die Nummern der Autoeinstellplätze werden nach Verkauf der Stockwerkeinheiten eingetragen.

Für die Lage der Autoeinstellplätze ist der beiliegende Situationsplan massgebend.


WALDEGGSTRASSE
BESUCHERPARKPLÄTZE
FÜR HAUS 5-7
STEFANINI
8027
TIEFGARAGE 53 PL & 1 WB
SPIELPLATZ
SPIELPLATZ
WB
A&R WEISS
5 WOHNUNGEN
7 GARAGEPLAETZE
ZANI AG
(ALT 5320 m²)
NEU 4481 m²
26 WOHNUNGEN
46 GARAGEPLÄTZE
WEBER
8032
KOBEL u. WITZIG
8031
HAUS 1-4
BESUCHERP
E R - W E G

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. 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. Die Rolläden sind leise herunterzulassen. Insbesondere ist auch periodisch für das Schmieren der Walzen und Fetten der Laufnuten zu sorgen.

Das Teppichklopfen 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 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 einzusperren,
- keine Tiere zu halten, die übermässigen 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 auszuschütteln.

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 Oelwechsel in der Garage sind untersagt.

3. Für das Waschen der Autos steht ein speziell dafür angelegter Waschplatz in der Garagehalle 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, 28. Juni 1983 we/es