Höngg 1971 Nr. 239
204, 3555 - 3581
Pf. —
angemeldet 27. Aug. 1971 Tg. 60 Nr. 170

Reglement

für Stockwerkeigentum

Anmeldung siehe Beleg 1971/231

Stockwerkeigentümergemeinschaft	Jacob Burckhardt-Strasse 32, 8049 Zürich
Liegenschaft / Ort	Kat.Nr. 6779, Zürich-Höngg
Interne Code-Nr.	
Im Grundbuch angemerkt am	
Beiblatt 1 / rot, mit Vordruck Aufteilung des Gebäudes in Stockwerkeinheiten und Wertquoten. Verteilungsschlüssel für gemeinschaftliche Kosten (Ziff. 18)	ja
Beiblatt 2 / blau, mit Vordruck Gemeinschaftliche Teile (Ziff. 5)	ja
Beiblatt 3 / grün, mit Vordruck Spezielle Verteilungsschlüssel für gemeinschaftliche Kosten (Ziff. 19)	ja
betr. Garagenhalle	ja
Evtl. weitere Beiblätter oder Anhänge vermerken.	- Anhang zum Reglement - Nutzungsordnung
Reglement zusammengestellt am	

Reglement für Stockwerkeigentum

Inhaltsverzeichnis

Ausgabe 1968

A Aufteilung des Eigentums	1	Gegenstand des Stockwerkeigentums	Seite 3
	2	Aufteilung der Liegenschaft	3
	3	Änderungen an der Wertquote (Miteigentumsanteil)	3
	4	Sonderrechte	3
	5	Gemeinschaftliche Teile	3
B Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen	6	Grundsatz	4
	7	Beschränkung des Nutzungsrechtes	4
	8	Zweckbestimmung	4
	9	Pflicht zum Unterhalt der Stockwerkeinheit	4
	10	Zutrittsrecht zu den Wohnungen und Duldung von Arbeiten	5
	11	Verantwortlichkeit für die Bewohner der Stockwerkeinheit	5
	12	Überlassung des Gebrauches an Dritte	5
C Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen	13	Benutzung im allgemeinen	5
	14	Benutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen	5
	15	Benutzung der gemeinschaftlichen Räume gegen besondere Vergütung	5
	16	Hausordnung	5
D Kosten für die Verwaltung und den Unterhalt der gemeinschaftlich benutzten Teile	17	Begriff der gemeinschaftlichen Kosten	6
	18	Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten nach Wertquoten	6
	19	Spezielle Verteilungsschlüssel für gemeinschaftliche Kosten	6
	20	Erneuerungsfonds	6
	21	Einzug der Finanzierungsbeiträge	6
	22	Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten	7
E Unterhalt, Umbau und Erneuerung des Gebäudes	23	Versicherung des Gebäudes	7
	24	Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten	7
	25	Nützliche Änderungen an der Liegenschaft	7
	26	Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen	8
	27	Zerstörung des Gebäudes	8
F Verwaltung	28	Träger der Verwaltung	8
	29	Zuständigkeit	8
	30	Einberufung und Leitung der Versammlung	8
	31	Beschlussfähigkeit	9
	32	Ausübung des Stimmrechts	9
	33	Stimmrecht bei Nutzniessung	9
	34	Beschlussfassung im allgemeinen	9
	35	Qualifiziertes Mehr	9
	36	Einstimmigkeit	9
	37	Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung	9
	38	Verwalter / Wahl und Abberufung	10
	39	Aufgaben und Befugnisse im allgemeinen	10
	40	Vertretung der Gemeinschaft	10
	41	Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters	10
G Änderungen im Bestand der Stockwerkeigentümer und Aufhebung des Stockwerkeigentums	42	Veräusserung und Belastung	10
	43	Rechtsstellung des Erwerbers	10
	44	Ausschluss eines Stockwerkeigentümers	11
	45	Ausschluss von andern Berechtigten	11
	46	Aufhebung des Stockwerkeigentums	11
H Verschiedenes	47	Weitere Bestimmungen	11
	48	Anmerkung des Reglementes	11
	49	Abänderung des Reglementes	11
	50	Gerichtsstand und Domizilklausel	11
	51	Verweis auf gesetzliche Bestimmung	11

A Aufteilung des Eigentums

1 Gegenstand des Stockwerkeigentums

An vorn aufgeführter Liegenschaft besteht Stockwerkeigentum im Sinne der Art. 712a ff. ZGB.
Jede Stockwerkeinheit ist ein Miteigentumsanteil, mit dem das Sonderrecht verbunden ist, bestimmte Teile des Gebäudes (vgl. Ziff. 2) ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen.

2 Aufteilung der Liegenschaft

Die Liegenschaft ist gemäss Eintrag im Grundbuch in Stockwerkeinheiten und entsprechende Wertquoten aufgeteilt, für welche je ein besonderes Grundbuchblatt besteht (Aufteilung siehe Beiblatt Nr. 1, rot, und Aufteilungspläne).
Die Aufteilungspläne sind Bestandteil des Begründungsaktes und dieses Reglementes.
Das Sonderrecht ist mit dem betreffenden Miteigentumsanteil untrennbar verbunden.

3 Änderungen an der Wertquote (Miteigentumsanteil)

Änderungen an der Wertquote bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer.
Gleiches gilt für Änderungen in der Zuteilung einzelner Räume zu Sonderrecht.
Die betreffenden Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung und des Eintrages im Grundbuch
Jeder Stockwerkeigentümer hat Anspruch auf Berichtigung der Wertquoten, wenn sie aus Irrtum unrichtig festgesetzt oder infolge baulicher Veränderungen des Gebäudes oder dessen Umgebung unrichtig geworden sind.
Die Aufteilung oder Zusammenlegung von Stockwerken bedarf der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer (Ziffer 35).

4 Sonderrechte

Das Sonderrecht umfasst die zur betreffenden Stockwerkeinheit gehörenden Räume und Einrichtungen. Lage und Grösse der Räume ergeben sich aus dem Aufteilungsplan.
Gegenstand des Sonderrechtes sind insbesondere:
die inneren Zwischenwände, soweit sie keine tragende Funktion haben,
der Fussbodenbelag und die Deckenverkleidung,
die Verkleidung der Wände gegen die im Sonderrecht stehenden Räume,
die Türen (ausgenommen diejenigen gegen gemeinschaftliche Teile),
die eingebauten Schränke,
die Küchen-, Bade- und Toiletten-Einrichtungen,
die Leitungen von ihren Abzweigungen von der gemeinschaftlichen Leitung an.

5 Gemeinschaftliche Teile

Zu den gemeinschaftlichen Teilen gehören insbesondere:
der Grund und Boden der Liegenschaft,
die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind,
Teile, welche die äussere Gestaltung und das Aussehen des Gebäudes bestimmen,
alle Anlagen und Einrichtungen, die auch den andern Stockwerkeigentümern oder mehreren von ihnen für die Benützung der Räume dienen, gleichgültig ob sich diese innerhalb oder ausserhalb der Räume, an denen Sonderrecht besteht, befinden.

Gemeinschaftliche Räume siehe Beiblatt Nr. 2, blau.
Gemeinschaftlich sind ferner die für die Verwaltung der Liegenschaft gebildeten Rückstellungen (Finanzierungsbeiträge und Erneuerungsfonds), die durch den Verwalter gemachten Anschaffungen für Heizmaterial usw. sowie die Apparate und Gerätschaften für Reinigung und Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile.

B Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen

6 Grundsatz

In der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung der eigenen Räume ist der Stockwerkeigentümer frei, soweit dies mit den gleichen Rechten jedes andern Stockwerkeigentümers und den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist oder dieses Reglement keine Einschränkungen enthält.
Innerhalb der Stockwerkeinheit kann der Stockwerkeigentümer Bauteile beseitigen oder umgestalten, soweit dadurch der Bestand, die konstruktive Gliederung oder die Festigkeit des Gebäudes, die Räume anderer Stockwerkeigentümer oder die äussere Gestalt und das Ansehen des Gebäudes nicht berührt werden. Vorbehalten bleiben ferner die baupolizeilichen Bestimmungen.
Änderungen an der Liegenschaft, die dem Stockwerkeigentümer die bisherige Art der Benutzung seiner Räume erschweren oder verunmöglichen, können nur mit seiner Zustimmung getroffen werden.

7 Beschränkung des Nutzungsrechtes

Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Nutzung oder Veränderung der Räume seiner Stockwerkeinheit, wodurch gemeinschaftliche Bauteile beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden, der Wert oder das gute Aussehen des Hauses leidet oder andere Bewohner durch übermässige Einwirkung belästigt oder geschädigt werden können.
Im besonderen ist dem Stockwerkeigentümer untersagt:
die Böden seiner Räume übermässig zu belasten,
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 zur Stockwerkeinheit gehörenden Teilen durch die Art der Benutzung eine äussere Erscheinung zu geben, die das gute Aussehen des Hauses beeinträchtigt,
ohne Zustimmung des Verwalters Aufschriften, Reklamevorrichtungen und dergleichen an den zur Stockwerkeinheit gehörenden Räumen und Bauteilen anzubringen.
Die Bestimmungen der Hausordnung bleiben vorbehalten.

8 Zweckbestimmung

Die Stockwerkeinheiten dürfen nur zu den im Begründungsakt umschriebenen Zwecken verwendet werden, sofern nicht die Stockwerkeigentümer einstimmig einen anderen Verwendungszweck beschliessen.

9 Pflicht zum Unterhalt der Stockwerkeinheit

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die Räume und Einrichtung, die im Sonderrecht stehen, auf seine Kosten so zu unterhalten, wie dies nötig ist, damit das Gebäude ein gutes Aussehen bewahrt und in einwandfreiem baulichen Zustande bleibt.
Zu Lasten des einzelnen Stockwerkeigentümers gehen die Kosten für Unterhalt, Reparaturen und Ersatz nachstehender Gegenstände und Einrichtungen:
die Gläser in Abschlusstüren zu einzelnen Stockwerkeinheiten,
Fenster und allfällige Schaufensterscheiben,
Sonnenstoren und Vorrichtungen zu deren Bedienung.
Sofern der Stockwerkeigentümer Unterhaltsarbeiten unterlässt, die im Interesse des Aussehens des ganzen Gebäudes geboten wären, so kann der Verwalter nach vorangegangener Anzeige die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des säumigen Stockwerkeigentümers veranlassen.
Gegenüber einer solchen Anordnung kann der Stockwerkeigentümer den Entscheid der Versammlung der Stockwerkeigentümer anrufen, die über die Vornahme der betreffenden Arbeiten mit Mehrheitsbeschluss entscheidet.

10 **Zutrittsrecht zu den Wohnungen und Duldung von Arbeiten**

Der Stockwerkeigentümer hat dem Verwalter und andern Beauftragten der Gemeinschaft den Zutritt und den Aufenthalt in seinen Räumen zum Zwecke der Feststellung und Behebung von Schäden zu gestatten.
Gleiches gilt für die Vornahme von Erneuerungs- und Umbauarbeiten am Gebäude.
Die Räume des Stockwerkeigentümers sollen mit möglichster Rücksicht und nicht zur Unzeit beansprucht werden.

11 **Verantwortlichkeit für die Bewohner der Stockwerkeinheit**

Der Stockwerkeigentümer haftet der Gemeinschaft und jedem ihrer Glieder dafür, dass die Gemeinschaftsordnung auch durch alle Personen beachtet wird, die seinem Haushalt oder Betrieb angehören oder denen er sonstwie durch Vertrag den Aufenthalt in seiner Stockwerkeinheit oder deren Gebrauch gestattet hat.
Vom Stockwerkeigentümer, dessen Mieter die Gemeinschaftsordnung missachtet, kann, wenn wiederholte Ermahnungen fruchtlos bleiben, verlangt werden, dass er den Mietvertrag durch Kündigung oder gegebenenfalls durch Rücktritt aus wichtigen Gründen auflöse. Zu dieser Aufforderung ist der Verwalter befugt.

12 **Überlassung des Gebrauches an Dritte**

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, den Verwalter zu unterrichten, wenn er seine Stockwerkeinheit Dritten zum Gebrauch überlässt.

C Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen

13 **Benutzung im allgemeinen**

Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes andern und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.
Nicht gestattet ist namentlich:
irgendwelche Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes vorzunehmen,
in gemeinschaftlichen Teilen, namentlich in Treppenhäusern und Hausgängen, irgendwelche Gegenstände zu lagern oder abzustellen, die deren Benutzung beeinträchtigen, insbesondere den freien Durchgang behindern oder der guten Ordnung und dem Aussehen des Gebäudes nachteilig sein können,
Namen- und Firmenschilder im Hauseingang oder anderswo ohne Zustimmung des Verwalters anzubringen. Dieser hat Grundsätze für Grösse, Ausführung und Anordnung solcher Anschriften aufzustellen.

14 **Benutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen**

In der Benutzung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen haben sich Stockwerkeigentümer und übrige Bewohner an die vom Verwalter aufgestellten besonderen Vorschriften zu halten und sich jeder übermässigen oder unnötigen Beanspruchung derselben zu enthalten.
Bei Gebrauch der Einrichtungen haben Stockwerkeigentümer und übrige Bewohner Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen.

15 **Benutzung der gemeinschaftlichen Räume gegen besondere Vergütung**

Über die Vermietung von gemeinschaftlichen Räumen entscheidet der Verwalter. Er berücksichtigt dabei in erster Linie, und zwar in der Reihenfolge der Anmeldung, die Stockwerkeigentümer sowie nötigenfalls die persönlichen Verhältnisse der Interessenten.
Die Höhe der Entschädigung für die Benutzung solcher Räume wird von der Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Vorschlag des Verwalters festgesetzt. Dieser ist ermächtigt, die Räume unter Vorbehalt der nachträglichen Genehmigung schon vorher einzelnen Stockwerkeigentümern zuzuteilen.

16 **Hausordnung**

Nähere Vorschriften über die Benutzung der Stockwerkeinheiten und der gemeinschaftlichen Teile können in einer Hausordnung, die vom Verwalter aufgestellt wird, festgehalten werden.
Die Hausordnung ist auch für Personen verbindlich, denen der Stockwerkeigentümer die im Sonderrecht stehenden Räume zur Benutzung überlassen hat.

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

17 Begriff der gemeinschaftlichen Kosten

Gemeinschaftlich sind alle Kosten, die durch Benutzung, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile und die gemeinschaftliche Verwaltung entstehen.
Dazu gehören insbesondere:
die Kosten für den laufenden Unterhalt (eingeschlossen Reinigung), Instandstellung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen,
die Kosten des Betriebes der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen, 22
Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten,
öffentlich-rechtliche Beiträge und Steuern, soweit sie den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegt sind,
Prämien für die Versicherung des Gebäudes gegen Feuer- und Wasserschaden und für die Haftung als Werkeigentümer,
die Kosten der Verwaltung, insbesondere die Entschädigung an den Verwalter,
die Einlagen in den Erneuerungsfonds.

18 Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten nach Wertquoten

Die gemeinschaftlichen Kosten werden von den Stockwerkeigentümern im Verhältnis ihrer Wertquoten getragen (Abweichungen vergleiche Ziffer 19).
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.
Ein Stockwerkeigentümer, der durch Umstände, die auf sein Verhalten zurückgehen, die gemeinschaftlichen Lasten erhöht, hat für die daraus erwachsenden Aufwendungen allein aufzukommen.
Sind an einer Stockwerkeinheit mehrere Personen beteiligt, so haften sie für den betreffenden Kostenanteil solidarisch. 23

19 Spezielle Verteilungsschlüssel für gemeinschaftliche Kosten

Spezielle Verteilungsschlüssel für gemeinschaftliche Kosten, welche nicht nach Wertquoten aufgeteilt werden, sind auf Beiblatt 3, grün, aufgeführt.

20 Erneuerungsfonds

Zur teilweisen Bestreitung der alle Stockwerkeigentümer treffenden Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten wird ein Erneuerungsfonds gebildet. Dieser wird durch jährliche Beiträge geäufnet, deren Höhe durch Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer festgesetzt wird. Sie sollen in der Regel insgesamt ½ % des Assekuranzwertes nicht übersteigen. 24
Der Erneuerungsfonds braucht nicht mehr geäufnet zu werden, wenn er die Höhe von 3 % des Assekuranzwertes erreicht hat. Solange der Fonds die Höhe von 1 % des Assekuranzwertes nicht übersteigt, sollen ihm keine Unterhalts- und Instandstellungskosten belastet werden.
Aufwendungen zu Lasten des Erneuerungsfonds bedürfen eines Beschlusses der Versammlung der Stockwerkeigentümer. Vorbehalten bleibt die Bestreitung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten, für deren Bezahlung dem Verwalter andere Mittel nicht zur Verfügung stehen.
Dem Stockwerkeigentümer steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils am Erneuerungsfonds zu.

21 Einzug der Finanzierungsbeiträge

An Finanzierungsbeiträgen werden durch die Stockwerkeigentümer entrichtet: 25

Zahlungen an die gemeinschaftlichen Kosten gemäss Budget
Zahlungen zur Äufnung des Erneuerungsfonds
Heizungsakontozahlungen
Warmwasserpauschalen, sofern zentrale Warmwasseraufheizung.
Der Verwalter besorgt das Inkasso der Finanzierungsbeiträge monatlich oder vierteljährlich, entsprechend dem Beschluss der Stockwerkeigentümer. Er gibt jedem Stockwerkeigentümer pro Kalenderjahr eine detaillierte Abrechnung.

Auch beim Verkauf eines Stockwerkanteils während des Jahres erstellt die Verwaltung für das Kalenderjahr nur eine Abrechnung. Schuldner der nicht durch die Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Stockwerkeigentümer am Jahresende. Die Abrechnung auf den Stichtag ist zwischen dem Verkäufer und dem Käufer direkt vorzunehmen. Weitere Einzelheiten bezüglich des Abrechnungswesens sind im Verwaltungsvertrag festgelegt.

22 Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten

Für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen hat die Gemeinschaft Anspruch auf Eintragung des Pfandrechtes am Anteil des säumigen Stockwerkeigentümers. Die Eintragung ist vom Verwalter namens der Gemeinschaft innert nützlicher Frist zu bewirken.
Der Gemeinschaft steht für die gleichen Beitragsforderungen zudem ein Retentionsrecht an den beweglichen Sachen zu, die sich in den Räumen eines Stockwerkeigentümers befinden und zu deren Einrichtung und Benutzung gehören.
Retentionsrecht besteht auch für Forderungen aus Bezug von Heizung und Warmwasser.

E Unterhalt, Umbau und Erneuerung des Gebäudes

23 Versicherung des Gebäudes

Die Versicherung des ganzen Gebäudes gegen Feuer und andere Gefahren sowie für die Haftpflicht des Werkeigentümers ist eine gemeinschaftliche Angelegenheit der Stockwerkeigentümer.
Ein Stockwerkeigentümer, der seine Räume mit ausserordentlichen Aufwendungen baulich ausstattet, ist zur Leistung eines zusätzlichen Prämienanteils verpflichtet, wenn er nicht eine Zusatzversicherung auf eigene Rechnung abschliesst.
Die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschliesst, welche Gefahren zu versichern sind.

24 Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten

Die Gemeinschaft hat alle für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft notwendigen Unterhalts-, Wiederherstellungs- oder Erneuerungsarbeiten vornehmen zu lassen. Im Rahmen seiner Zuständigkeit werden die Arbeiten vom Verwalter angeordnet.
Werden diese Arbeiten oder hiezu notwendige Verwaltungshandlungen von der Versammlung der Stockwerkeigentümer nicht beschlossen, so kann jeder Stockwerkeigentümer vom Richter verlangen, dass er sie anordne oder den Verwalter oder einen Dritten zu ihrer Anordnung und Durchführung ermächtige.
Dringliche Massnahmen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren, kann, wenn der Verwalter nichts vorkehrt, nötigenfalls jeder Stockwerkeigentümer von sich aus ergreifen.
In allen Fällen tragen die Stockwerkeigentümer die sich daraus ergebenden Kosten nach Massgabe ihrer Anteile.

25 Nützliche Änderungen an der Liegenschaft

Änderungen an der Liegenschaft, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder 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.
Verlangt die Änderung von einem Stockwerkeigentümer Aufwendungen, die ihm nicht zumutbar sind, weil sie beispielsweise in einem Missverhältnis zum Wert seiner Stockwerkeinheit 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.

26 Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen

Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, dürfen nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ausgeführt werden.
Sofern für einen nicht zustimmenden Stockwerkeigentümer nur eine vorübergehende Beeinträchtigung entsteht und die übrigen Stockwerkeigentümer ihm Ersatz leisten und seinen Kostenanteil übernehmen, können solche Arbeiten auch gegen seinen Willen ausgeführt werden, wenn die Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich auch die Mehrheit aller Anteile vertritt, dies beschliesst.
Stockwerkeigentümer, die an die Kosten solcher Arbeiten keine Beiträge leisten, können die neugeschaffenen Anlagen und Einrichtungen erst benutzen, wenn sie den entsprechenden Anteil an den ursprünglichen Kosten nachträglich erbringen.

27 Zerstörung des Gebäudes

Wird das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört und ist der Wiederaufbau nicht ohne schwer tragbare Belastung oder unter Preisgabe von mehreren Räumen, die zu Sonderrecht zugewiesen sind, möglich, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen.
Die Stockwerkeigentümer, welche die Gemeinschaft fortsetzen wollen, können die Aufhebung durch Abfindung der übrigen zum Verkehrswert im Falle des Wiederaufbaus abwenden.
Für den Beschluss über den Wiederaufbau sind die Bestimmungen über die nützlichen Änderungen an der Liegenschaft anwendbar (Ziff. 25).

F Verwaltung

28 Träger der Verwaltung

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

29 Zuständigkeit

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz, dem Begründungsakt oder dem Reglement zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören und soweit sie nicht dem Verwalter zugewiesen sind.
Soweit das Gesetz darüber nicht besondere Bestimmungen enthält, finden auf sie die Vorschriften des Vereinsrechtes sinngemäss Anwendung.
Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse zu:
Wahl und Abberufung des Verwalters sowie dessen Beaufsichtigung.
Genehmigung der Jahresrechnung und der Verteilung der Kosten unter die Stockwerkeigentümer.
Festsetzung der Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds.
Genehmigung des Voranschlages und Festsetzung der von den Stockwerkeigentümern auf die Kostenanteile zu leistenden Finanzierungsbeiträge.
Entlastung des Verwalters.
Ermächtigung des Verwalters zur Führung von Prozessen.

30 Einberufung und Leitung der Versammlung

Die Versammlung wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens zehn Tagen mit Angabe der zu behandelnden Gegenstände schriftlich einberufen.
Die Jahresrechnung sowie Anträge betreffend die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten sind den Stockwerkeigentümern spätestens mit der Einberufung zur Versammlung zuzustellen.
Die ordentliche Jahresversammlung findet jeweilen bis spätestens Ende März statt.
Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft es der Verwalter als notwendig erachtet oder wenn es einer oder mehrere Stockwerkeigentümer, die mindenstens einen Fünftel der Anteile besitzen, verlangen.
Der Verwalter leitet die Versammlung.
Die Beschlüsse der Versammlung sind zu protokollieren, und das Protokoll ist vom Verwalter aufzubewahren. Jedem Stockwerkeigentümer ist ein Exemplar des Protokolls zuzustellen.

31 **Beschlussfähigkeit**

Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilberechtigt sind, mindestens aber deren zwei, anwesend oder vertreten sind.
Für den Fall der ungenügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 10 Tagen nach der ersten stattfinden darf.
Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn der dritte Teil aller Stockwerkeigentümer, mindestens aber deren zwei, anwesend oder vertreten sind.

32 **Ausübung des Stimmrechts**

Mehrere Personen, denen eine Stockwerkeinheit gemeinschaftlich zusteht, haben nur eine Stimme, die sie durch einen von ihnen zu bezeichnenden Vertreter abzugeben haben.
Steht einem Stockwerkeigentümer mehr als eine Stockwerkeinheit zu, so kann er die Rechte für jede Stockwerkeinheit gesondert geltend machen, für die Bemessung der Stimmkraft nach Personen hat er jedoch nur eine Stimme.
Ein Stockwerkeigentümer kann sich durch eine Drittperson vertreten lassen, die nicht der Gemeinschaft anzugehören braucht.
Stockwerkeigentümer, die ihren Wohnsitz im Ausland haben, sollen einen in der Schweiz wohnenden Zustellungsbevollmächtigten bezeichnen.

33 **Stimmrecht bei Nutzniessung**

Der Nutzniesser einer Stockwerkeinheit hat sich mit dem Eigentümer über die Ausübung des Stimmrechtes zu verständigen.
Soweit eine Vereinbarung nicht nachgewiesen ist, übt der Nutzniesser in allen Fragen der Verwaltung Stimmrecht aus; nur bei baulichen Massnahmen, die bloss nützlich sind oder der Verschönerung oder Bequemlichkeit dienen, gilt der Eigentümer als stimmberechtigt.

34 **Beschlussfassung im allgemeinen**

Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der stimmenden Stockwerkeigentümer, soweit nicht im Reglement oder im Gesetz etwas anderes vorgeschrieben ist.
Bei Stimmengleichheit entscheidet der Verwalter.

35 **Qualifiziertes Mehr**

Der Zustimmung der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigt sind, bedürfen
die Anordnung von Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Sache bezwecken.
Erlass und Abänderung dieses Reglementes.

36 **Einstimmigkeit**

Der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bedürfen
Beschlüsse über die Abänderung des Reglementes, soweit sich dieses bezieht auf
- die Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen und die Verbindlichkeit von Beschlüssen der Versammlung der Stockwerkeigentümer,
- die Umschreibung der im Sonderrecht stehenden Teile des Gebäudes sowie die sich im alleinigen Nutzungsrecht eines Stockwerkeigentümers befindenden Teile des Gebäudes oder Bodens,
- die Zweckbestimmung der Stockwerkeinheiten (Ziff. 8),
- die Abänderung der Bestimmungen über den Ausschluss eines Stockwerkeigentümers (Ziff. 43),

Beschlüsse über Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung der Sache oder der Bequemlichkeit dienen (vorbehalten bleibt Ziff. 26, Abs. 2),
der Beschluss über die Aufhebung des Stockwerkeigentums (Ziff. 46).

37 **Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung**

Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer, die das Gesetz, den Begründungsakt oder das Reglement verletzen, können von jedem Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist, nachdem er von ihnen Kenntnis erlangt hat, beim Richter angefochten werden, unter vorheriger oder spätestens gleichzeitiger Meldung an den Verwalter.

38 Verwalter / Wahl und Abberufung

Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer wählt den Verwalter und schliesst mit ihm einen Vertrag ab, der insbesondere den Aufgabenkreis, das Honorar und die Kündigung regelt. Der Verwalter soll über die erforderlichen Fähigkeiten und Erfahrungen für die Erfüllung der ihm obliegenden Aufgaben verfügen. Wählbar ist auch eine juristische Person. Kommt die Bestellung des Verwalters durch die Versammlung nicht zustande, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Ernennung durch den Richter verlangen. Das gleiche Recht steht auch Pfandgläubigern und andern Personen zu, die ein berechtigtes Interesse haben. 44
Der Verwalter kann nur bei Vorliegen wichtiger Gründe vorzeitig abberufen werden. Liegen die wichtigen Gründe nicht bei ihm selbst, so bleiben ihm Schadenersatzansprüche jeder Art vorbehalten.
Lehnt die Versammlung der Stockwerkeigentümer die Abberufung des Verwalters unter Missachtung wichtiger Gründe ab, so kann jeder Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist die richterliche Abberufung verlangen.

45

39 Aufgaben und Befugnisse im allgemeinen

Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften des Gesetzes und des Reglementes und unter Beachtung der Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer.
Der spezielle Aufgabenkreis des Verwalters ist im Verwaltungsvertrag festgelegt. 46

40 Vertretung der Gemeinschaft

In allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung vertritt der Verwalter im Bereiche der ihm zustehenden Aufgaben sowohl die Gemeinschaft wie auch die Stockwerkeigentümer nach aussen.
Zur Vertretung der Stockwerkeigentümer im Zivilprozess bedarf der Verwalter der Zustimmung durch die Versammlung.
Für die Vertretung der Stockwerkeigentümer im Verfahren auf Erlass vorsorglicher Verfügungen kann die Ermächtigung an den Verwalter auch nachträglich erteilt werden.

41 Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters

Gegen selbständige Verfügungen des Verwalters kann der betroffene Stockwerkeigentümer innert 14 Tagen an die Versammlung der Stockwerkeigentümer Rekurs erheben. 47
Die Versammlung entscheidet endgültig über den Rekurs.

48

49

G Änderungen im Bestand der Stockwerkeigentümer und Aufhebung des Stockwerkeigentums

42 Veräusserung und Belastung

Das Stockwerkeigentum ist veräusserlich und vererblich. Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, seine Stockwerkeinheit beliebig zu belasten.

50

43 Rechtsstellung des Erwerbers

Die von den Stockwerkeigentümern vereinbarte oder beschlossene Verwaltungs- und Nutzungsordnung (Begründungsakt, Reglement, Verwaltungsvertrag, Hausordnung) wie die von ihnen gefassten Verwaltungsbeschlüsse sowie allfällige richterliche Urteile und Verfügungen sind für alle Rechtsnachfolger eines Stockwerkeigentümers (z. B. Käufer) und für den Erwerber eines dinglichen Rechtes an einer Stockwerkeinheit (z. B. Pfandgläubiger) ohne weiteres verbindlich.
Jeder Stockwerkeigentümer ist gehalten, von den sich aus Vereinbarung und Reglement ergebenden Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger Kenntnis zu geben.
Der Verwalter ist verpflichtet, den künftigen Erwerber einer Stockwerkeinheit oder eines dinglichen Rechtes daran auf Veranlassung des bisherigen Eigentümers über die bestehende Verwaltungs- und Nutzungsordnung umfassend und vollständig zu unterrichten. 51
Der Erwerber einer Stockwerkeinheit hat vom Eigentumsübergang dem Verwalter ohne Verzug Kenntnis zu geben.

44 **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 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 worden sind. Der Auszuschliessende ist dabei nicht mitzuzählen.
Falls der Ausgeschlossene seine Stockwerkeinheit nicht innert der vereinbarten oder vom Richter angesetzten Frist veräussert, so wird sie nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken versteigert. Der Antrag auf Versteigerung kann vom Verwalter gestellt werden.

45 **Ausschluss von andern Berechtigten**

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

46 **Aufhebung des Stockwerkeigentums**

Das Stockwerkeigentum kann nur durch Vereinbarung aller Stockwerkeigentümer aufgehoben werden.
Vorbehalten bleibt die Aufhebung bei Zerstörung des Gebäudes.
Wird das Stockwerkeigentum durch Veräusserung der ganzen Liegenschaft aufgehoben, so teilen die Stockwerkeigentümer den Erlös mangels anderer Abrede im Verhältnis der Wertquoten.

H Verschiedenes

47 **Weitere Bestimmungen**

Sofern weitere Bestimmungen in dieses Reglement aufgenommen werden, ist auf dem Deckblatt des Reglementes ein spezieller Hinweis anzubringen.

48 **Anmerkung des Reglementes**

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

49 **Abänderung des Reglementes**

Dieses Reglement kann jederzeit durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer abgeändert werden.
Hiezu bedarf es der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigt sind (Ziff. 35).
Vorbehalten bleibt die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer, wo diese vorgeschrieben ist (Ziff. 36).

50 **Gerichtsstand und Domizilklausel**

Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstand am Orte der Liegenschaft, und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Auslande ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen. Sie erwählen dann Betreibungsdomizil am hiesigen Wohnsitz oder bei der Geschäftsniederlassung des Verwalters.
Zustellungen an die Stockwerkeigentümer können insgesamt an die Adresse des Verwalters wirksam vorgenommen werden. Der Verwalter trägt die Verantwortung, dass die Stockwerkeigentümer, wo notwendig, vom Inhalte dieser Zustellung innert nützlicher Frist Kenntnis erhalten.

51 **Verweis auf gesetzliche Bestimmung**

Soweit dieses Reglement nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über das Stockwerkeigentum (Art. 712a ff.) und über das einfache Miteigentum (Art. 674 ff. in der Fassung vom 19. Dezember 1963).
Auf die Versammlung der Stockwerkeigentümer und den Ausschuss finden ergänzend die Vorschriften über die Organe des Vereins (Art. 64 ff.) Anwendung.

A n h a n g

zum Reglement betreffend Stockwerkeigentum

Jacob Burckhardt-Strasse 32, 8049 Zürich

52 Der als Keller benutzte Luftschutzraum ist im Notfall zu räumen und steht zu diesem Zeitpunkt sämtlichen Eigentümern zur Verfügung.

53 Garagehalle

Die Garagehalle bildet eine eigene Stockwerkeinheit (Nr. 11). An dieser Stockwerkeinheit besteht selbständiges Miteigentum zu 16 Anteilen mit je 1 dazugehörenden, ausschliesslichen Alleinbenützungsrecht des entsprechenden Abstellplatzes, nämlich:

Zu Anteil Nr.	gehört	Abstellplatz
1		1
2		2
3		3
4		4
5		5
6		6
7		7
8		8
9		9
1o		1o
11		A
12		B
13		C
14		D
15		E
16		F

Damit allfällige "Fremdeigentümer" nicht mit Kosten belastet werden, welche nur das Wohnhaus betreffen, wird eine separate Abrechnung für die Einstellhalle geführt, in welcher anteilmässig folgende Belastungen zu berücksichtigen sind:

- Strom für Beleuchtung
- Anteil Abgaben
- Versicherungen
- Hauswart und Hauswartspesen
- Verwaltungsgebühr etc.

Auch Reparaturkosten, welche nur die Einstellhalle betreffen, werden dieser Abrechnung belastet.
Es werden also zwei Liegenschaftsabrechnungen geführt, nämlich eine für das Wohnhaus und eine für die Einstellhalle.

54 Erneuerungsfonds für Garagehalle

Für die Autoeinstellhalle wird ein separater Erneuerungsfonds geäufnet, die Höhe und die Fälligkeit der Beiträge richtet sich nach den einschlägigen Bestimmungen dieses Reglementes.

55 Stimmrecht für Garagehalle

Jeder Eigentümer eines Einstellplatzes, also auch die"Fremdeigentümer", hat bei Wahlen und Abstimmungen über Fragen, die nur die Garage betreffen, pro Garageabstellplatz eine Stimme.

56 Abstellplätze im Freien

Die zwei überdeckten Abstellplätze rechts neben der Garagezufahrt werden vermietet. Ueber die Zuteilung entscheidet der Verwalter in der Reihenfolge der Anmeldungen. Die Einnahmen daraus werden der Betriebsrechnung der Liegenschaft gutgeschrieben.

N u t z u n g s o r d n u n g

zum Stockwerkeigentum an der Liegenschaft
8049 Zürich, Jacob Burckhardt-Strasse 32

Für die nachbezeichneten gemeinschaftlichen Teile bestehen Alleinbenützungsrechte, welche nur mit einstimmigem Beschluss gemäss Ziff. 36 dieses Reglementes aufgehoben werden können:

a) Die Balkone, Terrassen und Gartensitzplätze gemäss farbig schraffierter Einzeichnung in den Stockwerkplänen sind der alleinigen Benützung der Eigentümer derjenigen Wohnungen zugeteilt, von denen sie allein zugänglich sind.

b) Die Autoabstellplätze sind der alleinigen Benützung derjenigen Wohnungseigentümer oder "Fremdeigentümer" zugeteilt, welche die entsprechenden Miteigentumsanteile an der Sammelgarage käuflich erworben haben.

Der bezügliche Unterhalt obliegt den Nutzungsberechtigten auf ihre Rechnung, soweit es sich nicht um Unterhalt, Reparaturen oder Erneuerung der tragenden Konstruktion oder der Abdeckung des Gebäudes handelt. Diese Nutzungsordnung ist Bestandteil der Stockwerkeigentums-Begründung und ist im Grundbuch anzumerken.

Höngg, 27. Aug. 1971

Der Grundeigentümer:

Unterschriften der Rechtsnachfolger: