

STOCKWERKEIGENTUMERREGLEMENT

für die Stockwerkeigentümergeinschaft

der Liegenschaft

GB Zell 2019, Kat. Nr. 6520

Haus A 1

Zentrumsüberbauung Rikon

mit 11 Eigentumswohnungen

Inhaltsverzeichnis

A. VERWALTUNGSREGLEMENT

<u>I. Benützung</u>		<u>Seite</u>
Ziff. 1	Benutzungsfreiheit	4 - 5
Ziff. 2	Schranken der Benützung	5 - 6
Ziff. 3	Verbotene Tätigkeiten	6
Ziff. 4	Sorgfaltspflicht	6
Ziff. 5	Benützung gemeinschaftlicher Bauteile	6
Ziff. 6	Haftung der Benützer	6
<u>II. Unterhalt</u>		
Ziff. 8	Reinigungsarbeiten an den gemeinsamen Bauteilen	7
Ziff. 9	Unterhaltungspflicht der eigenen Räume	7
Ziff. 10	Besichtigungsrecht	7-8
Ziff. 11	Vornahme von Reparaturen	8
Ziff. 12	Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit	8
Ziff. 13	Arbeiten zur Wertsteigerung	8-9
Ziff. 14	Arbeiten zur Verschönerung	9
Ziff. 15	Mitteilungspflicht bei Gefahr	9
<u>III. Die Eigentümerversammlung</u>		
Ziff. 16	Eigentümerversammlung	10
Ziff. 17	Einberufung und Leitung	11
Ziff. 18	Stimmrecht	11
Ziff. 19	Beschlussfähigkeit	11-12
Ziff. 20	Nötige Mehrheit für Beschlüsse	12
Ziff. 21	Vorbereitung der Eigentümerversammlung	12
Ziff. 22	Einstimmige Zirkularbeschlüsse	12

IV. Der Verwalter Seite

Ziff. 23	Wahl und Abrufung des Verwalters	12
Ziff. 24	Befugnisse des Verwalters	13

V. Die Verteilung der Kosten

Ziff. 25	Kostentragung	14-15
Ziff. 26	Ausserordentlicher Verbrauch	15
Ziff. 27	Versicherung der Gebäude	15-16
Ziff. 28	Erneuerungsfonds	16

VI. Das Rechnungswesen

Ziff. 29	Budget	16
Ziff. 30	Akontozahlungen	16-17
Ziff. 31	Jahresabschluss	17

VII. Sanktionen gegen Stockwerkeigentümer

Ziff. 32	Konventionalstrafe	17
Ziff. 33	Ausschluss von Leistungen	17
Ziff. 34	Haftung für Beiträge	18
Ziff. 35	Ausschluss	18

VIII. Schlussbestimmungen

Ziff. 36	Allgemeines	19
Ziff. 37	Orientierungspflicht bei Veräusserungen	19
Ziff. 38	Anmerkung im Grundbuch	19

B. BENUETZUNGSREGLEMENT

I. Gemeinsame Benützung

Ziff. 39	Zivilschutzkeller	20
Ziff. 40	Gemeinschaftsräume	20
Ziff. 41	Allgemeine Installationen	20
Ziff. 42	Antennenanlage	21

		<u>Seite</u>
Ziff. 43	Besucherparkplätze, Spielplatz, Wege usw.	21

II. Ausschliessliche Benützungsrechte

Ziff. 44	Balkone und Gartensitzplätze	21-22
Ziff. 45	Autoeinstellplätze in der Tiefgarage	22

C. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Ziff. 46	Aenderung der Reglemente	22
Ziff. 47	Anmerkung im Grundbuch	22

A. VERWALTUNGSREGLEMENT

I. Benützung

Ziff. 1

Benutzungsfreiheit

In der Benützung der eigenen Räume ist jeder Wohnungseigentümer frei und nur den Beschränkungen unterworfen, welche nötig sind, damit jeder andere Wohnungseigentümer im gleichen Benutzungsrecht nicht gestört wird und die Interessen der Gemeinschaft nicht beeinträchtigt werden. Innerhalb dieser gleichen Schranken ist der Wohnungseigentümer auch befugt, seine Räume nach eigenem Belieben baulich auszugestalten und an allgemeine Installationen, wie Wasser, Elektrisch, Kanalisation usw. anzuschliessen, sofern diese in deren Funktion nicht beeinträchtigt werden.

“Stockwerkeigentum” ist der Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile des Gebäudes ausschliesslich zu benützen und innen auszubauen.

Der Stockwerkeigentümer ist in der Verwaltung, Benützung und baulichen Ausgestaltung seiner eigenen Räume frei, darf jedoch keinem anderen Stockwerkeigentümer die Ausübung des gleichen Rechtes erschweren und die gemeinschaftlichen Bauteile, Anlagen und Einrichtungen in keiner Weise beschädigen oder in ihrer Funktion und Erscheinung beeinträchtigen.

Er ist verpflichtet, seine Räume so zu unterhalten, wie es zur Erhaltung des Gebäudes in einwandfreiem Zustand und gutem Aussehen erforderlich ist.

Ziff. 2

Schranken der Benützung

Verboten ist dem Stockwerkeigentümer jede Art der Benützung oder baulichen Veränderung, womit die gemeinschaftlichen Bauteile beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt würden, der Wert oder das gute Aussehen des Hauses eine Einbusse erleiden oder andere Wohnungseigentümer durch übermässige Einwirkung belästigt oder geschädigt würden.

Im besonderen ist ihm untersagt:

- a) Die Böden seiner Räume zu überlasten,
- b) in seinen Räumen oder in gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft feuergefährliche, übelriechende oder explosive Stoffe unterzubringen,
- c) Feuchtigkeit und Nässe entstehen zu lassen, welche sich auf andere Bauteile nachteilig auswirken,
- d) den ihm zu Sonderrecht bzw. zur alleinigen Benützung zugeschiedenen Bauteilen, wie Fenster, Balkone usw. durch Anbringen von Aufschriften, Reklamevorrichtungen oder durch die Art der Benützung eine äussere Erscheinung zu geben, welche das gute Aussehen des Hauses beeinträchtigen.
- e) Der Einbau von Steinböden jeglicher Art ist in Küche, Bad und WC ohne Einschränkung gestattet. - Der Einbau von Steinböden im restlichen Bereich ist den Stockwerkeigentümern in eigener Verantwortung für eventuelle schallmässige Auswirkungen erlaubt. Sie haben die geeigneten Vorkehrungen zu treffen, um entsprechende negative Auswirkungen zu vermeiden

Die Bestimmungen der Hausordnung bleiben vorbehalten.

Ziff. 3

Verbotene Tätigkeiten

In den Wohnungen und Nebenräumen der Häuser darf keine gewerbliche oder private Tätigkeit ausgeübt werden, von welcher lästige oder schädliche Auswirkungen, wie Lärm, Erschütterungen, üble Gerüche auf die Räume anderer Wohnungseigentümer ausgehen oder die den guten Ruf des Hauses beeinträchtigen könnten.

Ziff. 4

Sorgfaltspflicht

In der Benützung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen, wie der Zentralheizung usw., hat sich jeder Wohnungseigentümer an die dafür aufgestellten besonderen Gebrauchsanweisungen zu halten und sich jeder übermässigen oder unnötigen Beanspruchung zu enthalten und im Gebrauch Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen.

Ziff. 5

Benützung gemeinschaftlicher Bauteile

Die Eigentümerversammlung ist befugt, mit einfachem Stimmenmehr Benützungs-Ordnungen für die Benützung und den Gebrauch der verschiedenen gemeinsamen Räume und technischen Einrichtungen zu erlassen.

Ziff. 6

Haftung der Benützer

Jeder Stockwerkeigentümer hat dafür zu sorgen, dass die Vorschriften des Begründungsaktes und des Benützungs- und Verwaltungsreglementes auch von seinen Familienangehörigen, Angestellten und allen sonstigen Personen beachtet werden, denen er die Benützung der Räume gestattet. Er haftet für alle von solchen Personen verursachten Schäden.

Ziff. 7

Hausordnung

Die Einzelheiten für die Benützung und Reinigung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft und der technischen Einrichtungen sind in einer Hausordnung umschrieben, welche von der Eigentümerversammlung in gleicher Weise wie Aenderungen an diesem Reglement beschlossen werden.

Diese Hausordnung ist für alle Stockwerkeigentümer und Bewohner des Hauses verbindlich.

Die Hausverwaltung ist befugt, mit derselben Wirkung für einzelne Anlagen und technische Einrichtungen erstmals die erforderlichen Vorschriften zu erlassen.

II. Unterhalt

Ziff. 8

Reinigungsarbeiten an den gemeinsamen Bauteilen

Die Reinigung der in gemeinschaftlicher Benützung stehenden Räume wird durch den Abwart besorgt; der Verwalter hat die nötigen Massnahmen dafür zu treffen.

Ziff. 9

Unterhaltungspflicht der eigenen Räume

Die Stockwerkeigentümer werden ausdrücklich auf die ihnen gemäss ZGB. 712 a, Abs. 3, obliegende Pflicht aufmerksam gemacht, wonach sie ihre Räume so zu unterhalten haben, wie es zur Erhaltung des Gebäudes in einwandfreiem Zustand und gutem Aussehen erforderlich ist.

Ziff. 10

Besichtigungsrecht

Zur Kontrolle, ob die in Ziff. 9 erwähnte Unterhaltungspflicht eingehalten wird, sowie zur Feststellung von auf Rechnung der Stockwerkeigentümergeinschaft zu behebenden Schäden an Bauteilen und technischen Einrichtungen, hat der Verwalter, allein oder

in Begleitung von Fachleuten, ein Besichtigungsrecht der zu den einzelnen Stockwerkeinheiten gehörenden Räumen. Ausser in dringenden Fällen soll der Kontrollbesuch rechtzeitig vorher angezeigt werden.

Ziff. 11

Vornahme von Reparaturen

Jeder Stockwerkeigentümer ist, ohne deswegen auf eine Entschädigung ein Anrecht zu haben, verpflichtet, in seinen Räumen die Vornahme der nötigen und der von der Eigentümerversammlung beschlossenen nützlichen Reparaturen und sonstigen Arbeiten an Bauteilen und technischen Einrichtungen im Sinne von Art. 647 c und 647 d ZGB zu dulden. Ausser in Notfällen sind diese Arbeiten rechtzeitig vorher anzukündigen, und es ist bei ihrer Festsetzung und Ausführung auf die Interessen der einzelnen Stockwerkeigentümer möglichst Rücksicht zu nehmen.

Ziff. 12

Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit

Hierüber bestimmt ZGB Art. 647 c wie folgt:

“Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten, die für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Sache nötig sind, können mit Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer ausgeführt werden, soweit sie nicht als gewöhnliche Verwaltungshandlungen von jedem Einzelnen vorgenommen werden dürfen.”

Ziff. 13

Arbeiten zur Wertsteigerung

Hierüber bestimmt ZGB Art. 647 d, Abs. 1, wie folgt:

“Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit der Sache bezwecken, bedürfen der Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt.

Aenderungen, die einem Miteigentümer den Gebrauch oder die Benutzung der Sache zum bisherigen Zweck erheblich und dauernd erschweren oder unwirtschaft-

lich machen, können nicht ohne seine Zustimmung durchgeführt werden.

Verlangt die Aenderung von einem Miteigentümer Aufwendungen, die ihm nicht zumutbar sind, insbesondere, weil sie in einem Missverhältnis zum Vermögenswert seines Anteiles stehen, so kann sie ohne seine Zustimmung nur durchgeführt werden, wenn die übrigen Miteigentümer seinen Kostenanteil auf sich nehmen, soweit er den ihm zumutbaren Betrag übersteigt.”

Ziff. 14

Arbeiten zur Verschönerung

Für Arbeiten die der Verschönerung und der Bequemlichkeit im Gebäude dienen, gilt ZGB Art. 647 e:

“Bauarbeiten die lediglich der Verschönerung, der Ansehnlichkeit der Sache oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, dürfen nur mit Zustimmung aller Miteigentümer ausgeführt werden.

Werden solche Arbeiten mit Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt, angeordnet, so können sie auch gegen den Willen eines nicht zustimmenden Miteigentümers ausgeführt werden, sofern dieser durch sie in seinem Nutzungs- und Gebrauchsrecht nicht dauernd beeinträchtigt wird, und die übrigen Miteigentümer ihm für eine bloss vorübergehende Beeinträchtigung Ersatz leisten und seinen Kostenanteil übernehmen.”

Ziff. 15

Mitteilungspflicht bei Gefahr

Jeder Stockwerkeigentümer, der von Gefahren Kenntnis erhält, welche der Liegenschaft oder einzelnen Einrichtungen derselben drohen, hat nach Vorkehr des Unaufschiebbaren sofort dem Verwalter Mitteilung zu machen. Für das Recht, solche Massnahmen zur Abwendung der Gefahr zu ergreifen, ist ZGB Art. 647, Abs. 2, Ziff. 2, massgebend:

“Nicht aufheben oder beschränken können sie (die Miteigentümer) die jedem Miteigentümer zustehenden Befugnisse:

Von sich aus auf Kosten aller Miteigentümer die Massnahmen zu ergreifen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren.”

III. Die Eigentümerversammlung

Ziff. 16

Eigentümerversammlung

Für die Befugnisse der Eigentümerversammlung ist ZGB Art. 712 m massgebend:
"Ausser den in anderen Bestimmungen genannten hat die Versammlung der Stockwerkeigentümer insbesondere die folgenden Befugnisse:

- 1) In allen Verwaltungsangelegenheiten, die nicht dem Verwalter zustehen, zu entscheiden;
- 2) Den Verwalter zu bestellen und die Aufsicht über dessen Tätigkeit zu führen;
- 3) Einen Ausschuss oder einen Abgeordneten zu wählen, dem sie Verwaltungsangelegenheiten übertragen kann, wie namentlich die Aufgabe, dem Verwalter beratend zur Seite zu stehen, dessen Geschäftsführung zu prüfen und der Versammlung darüber Bericht zu erstatten und Antrag zu stellen;
- 4) Jährlich den Kostenvoranschlag, die Rechnung und die Verteilung der Kosten unter den Eigentümern zu genehmigen;
- 5) Ueber die Schaffung eines Erneuerungsfonds für Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten zu befinden;
- 6) Die Gebäude gegen Feuer und andere Gefahren zu versichern und die üblichen Haftpflichtversicherungen abzuschliessen, ferner den Stockwerkeigentümer, der seine Räume mit ausserordentlichen Aufwendungen baulich ausgestaltet hat, zur Leistung eines zusätzlichen Prämienanteils zu verpflichten, wenn er nicht eine Zusatzversicherung auf eigene Rechnung abschliesst;
- 7) Die bestehende Hausordnung abzuändern oder zu ergänzen.

Soweit das Gesetz nicht besondere Bestimmungen enthält, finden auf die Versammlung der Stockwerkeigentümer und auf den Ausschuss die Vorschriften über die Organe des Vereins und über die Anfechtung von Vereinsbeschlüssen Anwendung.

Ziff. 17

Einberufung und Leitung

Für die Einberufung und Leitung der Eigentümerversammlung sind die in ZGB Art. 712 n, aufgestellten Regeln massgebend:

“Die Versammlung der Stockwerkeigentümer wird vom Verwalter einberufen und geleitet, wenn sie nicht anders beschlossen hat.

Die Beschlüsse sind zu protokollieren, und das Protokoll ist vom Verwalter oder von dem den Vorsitz führenden Stockwerkeigentümer aufzubewahren.”

Ziff. 18

Stimmrecht

Für die Ausübung des Stimmrechtes an der Eigentümerversammlung gilt:

1. Mehrere Personen, denen ein Stockwerk gemeinschaftlich zusteht, haben nur eine Stimme, die sie durch einen Vertreter abgeben.
2. Ebenso haben sich der Eigentümer und der Nutzniesser eines Stockwerkes über die Ausübung des Stimmrechtes zu verständigen, ansonst der Nutzniesser in allen Fragen der Verwaltung, mit Ausnahme der bloss nützlichen oder der Verschönerung und Bequemlichkeit dienen bauliche Massnahmen, als stimmberechtigt gilt.
3. Jeder Stockwerkeinheit steht eine Stimme zu.

Ziff. 19

Beschlussfähigkeit

Ueber die Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung gilt die Bestimmung von ZGB Art. 712 p:

“Die Versammlung der Stockwerkeigentümer ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtigt ist, mindestens aber zwei Stockwerkeigentümer, anwesend oder vertreten sind.

Für den Fall der ungenügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von zehn Tagen seit der Ersten stattfinden darf.

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

Ziff. 20

Nötige Mehrheit für Beschlüsse

Die Eigentümerversammlung beschliesst über die ihr unterbreiteten Geschäfte mit einfacher Mehrheit der anwesenden oder vertretenen Stockwerkeigentümer (d.h. mit der Hälfte der Stimmen plus eine), sofern nicht durch Gesetz, Begründungsakt, Reglement oder frühere Beschlüsse der Eigentümerversammlung im Einzelfall etwas anderes zu gelten hat.

Ziff. 21

Vorbereitung der Eigentümerversammlung

Alle Anträge an die Eigentümerversammlung, einschliesslich Budget und Jahresrechnung sind mindestens zehn Tage vor dem angesetzten Termin, gleichzeitig mit der Einladung zur Versammlung, allen Stockwerkeigentümern schriftlich zuzustellen.

Ziff. 22

Einstimmige Zirkularbeschlüsse

Jeder Beschluss der Eigentümerversammlung kann ersetzt werden durch die schriftliche Zustimmung aller stimmberechtigten Stockwerkeigentümer.

IV. Verwalter

Ziff. 23

Wahl und Abberufung des Verwalters

Der Verwalter wird durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer gemäss Ziff. 16 ff. dieses Reglementes gewählt. Kommt eine Bestellung nicht zustande, so findet ZGB Art. 712 q (Ernennung durch den Richter) Anwendung.

Für die Abberufung gilt Art. 712 r ZGB.

Ziff. 24

Befugnisse des Verwalters

Für die Aufgaben und Verantwortlichkeiten des Verwalters gelten die Bestimmungen von ZGB Art. 712 s und 712 t:

Art. 712 s

“Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung gemäss den Vorschriften des Gesetzes und des Reglementes sowie gemäss den Beschlüssen der Versammlung der Stockwerkeigentümer und trifft von sich aus dringliche Massnahmen zur Abwehr oder Beseitigung von Schädigungen.

Er verteilt die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten auf die einzelnen Stockwerkeigentümer, stellt ihnen Rechnung, zieht ihre Beiträge ein und besorgt die Verwaltung und bestimmungsgemäss Verwendung der vorhandenen Geldmittel.

Er wacht darüber, dass in der Ausübung der Sonderrechte und in der Benützung der gemeinschaftlichen Teile des Grundstückes und der Gebäude sowie der gemeinschaftlichen Einrichtungen die Vorschriften des Gesetzes, des Reglementes und der Hausordnung befolgt werden.

Der Verwalter kann Anschaffungen bis zu einem Betrag von Fr. 5'000.-- (fünftausend Franken) pro Jahr in eigener Zuständigkeit veranlassen.”

Art. 712 t

“ Der Verwalter vertritt in allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung, die in den Bereich seiner gesetzlichen Aufgaben fallen, sowohl die Gemeinschaft als auch die Stockwerkeigentümer nach aussen.

Zur Führung eines anzuhebenden oder vom Gegner eingeleiteten Zivilprozesses bedarf der Verwalter ausserhalb des summarischen Verfahrens der vorgängigen Ermächtigung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer, unter Vorbehalt dringender Fälle, in denen die Ermächtigung nachgeholt werden kann.

An die Stockwerkeigentümer insgesamt gerichtete Erklärungen, Aufforderungen, Urteile und Verfügungen können durch Zustellung an den Verwalter an seinen Wohnsitz oder am Ort der gelegenen Sache wirksam mitgeteilt werden.”

V. Die Verteilung der Kosten

Ziff. 25

Kostentragung

Für die von den Stockwerkeigentümern gemeinsam zu tragenden Kosten wird nach Massgabe von ZGB Art. 712 h bestimmt:

1. Die Stockwerkeigentümer haben an die Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums und an die Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung Beiträge nach folgendem Schlüssel (analog Wertquoten) zu leisten:

Einheit Nr.

Haus A1

Wohnung	A1.0.1	93/1000
Wohnung	A1.0.2	48/1000
Wohnung	A1.0.3	93/1000
Wohnung	A1.1.1	93/1000
Wohnung	A1.1.2	48/1000
Wohnung	A1.1.3	93/1000
Wohnung	A1.2.1	93/1000
Wohnung	A1.2.2	48/1000
Wohnung	A1.2.3	93/1000
Wohnung	A1.3.1	147/1000
Wohnung	A1.3.2	147/1000

Hobbyraum	1	2/1000
Hobbyraum	2	2/1000

Total 1000/1000

An die Kosten sind vierteljährlich im voraus Akontobeträge auf das durch den Verwalter zu bestimmende Konto einzuzahlen.

Solche Lasten und Kosten sind namentlich:

- 1) Die Auslagen für den laufenden Unterhalt, für die Reparaturen und Erneuerungen (inkl. Balkone, Terrassen, Gartensitzplätze) sowie der gemeinschaft-

lichen Anlagen und Einrichtungen, (Spielplätze, Trockenraum, Velo- und Kinderwagenraum etc.). Siehe auch Ziffer

- 2) Die Kosten der Verwaltungstätigkeit einschliesslich der Entschädigung des Verwalters.
 - 3) Die den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegten öffentlich-rechtlichen Beiträge und Steuern.
 - 4) Die anteilmässigen Betriebs-, Unterhalts- und Reparaturkosten der Heizungsanlage, Liftanlage, Lüftungsanlagen etc. sowie die Energiekosten für die allgemeinen Räume.
 - 5) Die Kosten für die Reinigung der gemeinsamen Anlagen und Hauswartung.
 - 6) Die Kosten für Stromverbrauch in allen gemeinschaftlichen Räumen.
 - 7) Die Kosten für sämtlichen Kaltwasserverbrauch.
2. Die Energiekosten der Heizung (Oel) und Warmwasseraufbereitung für die einzelnen Wohnungen werden individuell nach Massgabe der Wärmezähler abgerechnet.
 3. Die Cheminéereinigungskosten (inkl. Unterhalt) sind von den einzelnen Eigentümern zu tragen.

Ziff. 26

Ausserordentlicher Verbrauch

Wird in den Räumen eines Eigentümers oder in einem zugeteilten Benützungsrecht durch einen zusätzlichen nachträglichen Ausbau ein ausserordentlicher Strom-, Wärme- oder Wasserverbrauch festgestellt, so ist die Verwaltung berechtigt, den nachgewiesenen Mehrverbrauch zu Gunsten der Verwaltungsrechnung separat zu verrechnen.

Ziff. 27

Versicherung des Gebäudes

Die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer- und Wasserschäden sowie die Haftpflichtversicherung des Werkeigentümers sind Bestandteile der von den Stockwerkeigentümern gemeinsam zu tragende Kosten,;

Stockwerkeigentümer, welche in ihren Räumen überdurchschnittlich teure Einbauten oder technische Einrichtungen anbringen, haben dafür auf eigene Rechnung eine Zusatzversicherung abzuschliessen.

Ziff. 28

Erneuerungsfonds

Die Gemeinschaft ist verpflichtet, einen Fonds zu äufnen, aus dem grössere Reparaturen und bauliche Massnahmen gemäss diesem Reglement bezahlt werden.

Der Fonds soll eine Höhe von 5% (fünf Prozent) des jeweiligen Assekuranzwertes des Gebäudes nicht übersteigen. Der Fonds wird auf den Namen der Gemeinschaft gemäss Beschluss der Eigentümerversammlung über Art und Ort der Anlage errichtet. Zeichnungsberechtigt sind der Verwalter und in seiner Vertretung der Delegierte.

Der Fonds wird gespiesen durch jährliche Beiträge in der Höhe von 3 o/oo des erwähnten Assekuranzwertes, erstmals per 1. Juli 2001. Die Aufteilung unter den Stockwerkeigentümern richtet sich nach den einzelnen Wertquoten.

Bei Verkauf eines Stockwerkanteiles hat der Verkäufer keinen Anspruch auf Rückerstattung seiner Einlagen in den Erneuerungsfond.

VI. Das Rechnungswesen

Ziff. 29

Budget

Der Verwalter hat auf Jahresbeginn einen Voranschlag aufzustellen und der Eigentümerversammlung zur Genehmigung zu unterbreiten; mit ihm ist auch eine provisorische Verteilungsliste der Kosten aufzustellen, welche für die während des Jahres zu leistenden Akontozahlungen der Stockwerkeigentümer massgebend ist

Ziff. 30

Akontozahlungen

Aufgrund des Budgets der Eigentümergemeinschaft haben die Stockwerkeigentümer die ihnen nach den entsprechenden Verteilungslisten überbundenen Kostenanteile viertel-

jährlich vorschüssig zu entrichten.

Ziff. 31

Jahresabschluss

Innerhalb zweier Monate nach Ende des Rechnungsjahres, das jeweils am 30. Juni abgeschlossen wird, hat der Verwalter einen genauen Abschluss für die allgemeinen und für die Sonderrechnungen der Gemeinschaft zu erstellen und der Eigentümerversammlung zur Genehmigung vorzulegen. Damit ist eine definitive Verteilungsliste zu verbinden, aus welcher ersichtlich ist, welche Zahlungen die einzelnen Stockwerkeigentümer für das abgelaufene Rechnungsjahr noch zu leisten haben, bzw. welche Rückvergütungen sie erhalten.

Die Nachzahlungen bzw. Rückvergütungen werden sofort nach der Genehmigung der Rechnung durch die Eigentümerversammlung fällig.

VII. Sanktionen gegen Stockwerkeigentümer

Ziff. 32

Konventionalstrafe

Ist ein Stockwerkeigentümer mit seinen finanziellen Leistungen im Rückstand, so wird als Konventionalstrafe eine zusätzliche Leistung von 2% des ausstehenden Betrages pro Monat berechnet.

Ziff. 33

Ausschluss von Leistungen

Bei schweren Verstößen gegen die gemeinschaftliche Ordnung ist die Versammlung auf Antrag des Verwalters oder eines Stockwerkeigentümers berechtigt, einen Stockwerkeigentümer von Leistungen der Gemeinschaft auszuschliessen, solange das rechtswidrige Verhalten anhält.

Ziff. 34

Haftung für Beiträge

Gemäss ZGB Art. 712 i besteht ein gesetzliches Pfandrecht der Gemeinschaft auf dem Stockwerkanteil eines säumigen Stockwerkeigentümers.

Ausserdem besteht gemäss ZGB Art. 712 k ein Retentionsrecht der Gemeinschaft wie dasjenige eines Vermieters an den beweglichen Sachen eines säumigen Stockwerkeigentümers.

Ziff. 35

Ausschluss

Für den Ausschluss eines Stockwerkeigentümers aus der Gemeinschaft gilt ZGB Art. 649 b:

“Der Miteigentümer kann durch richterliches Urteil aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn durch sein Verhalten oder das Verhalten von Personen, denen er den Gebrauch der Sache überlassen 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.

Umfasst die Gemeinschaft nur zwei Miteigentümer, so steht jedem das Klagerecht zu; im übrigen bedarf es zur Klage, wenn nichts anderes vereinbart ist, der Ermächtigung durch einen Mehrheitsbeschluss aller Miteigentümer mit Ausnahme des Beklagten.

Erkennt der Richter auf Ausschluss des Beklagten, so verurteilt er ihn zur Veräusserung seines Anteils und ordnet für den Fall, dass der Anteil nicht binnen der angesetzten Frist veräussert wird, dessen öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die Zwangsversteigerung von Grundstücken, unter Ausschluss der Bestimmungen über die Auflösung des Miteigentumsverhältnisses.”

VIII. Schlussbestimmungen

Ziff. 36

Allgemeines

Auch soweit in diesem Reglement nicht ausdrücklich darauf verwiesen, gelten für die Benützung und Verwaltung der in Stockwerkanteile aufgeteilten Liegenschaften die Bestimmungen des ZGB über das Miteigentum und über das Stockwerkeigentum.

Ausserdem bleiben die Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung verbindlich. Diese gelten auch für die jeweiligen Rechtsnachfolger der Stockwerkeigentümer.

Ziff. 37

Orientierungspflicht bei Veräusserung

Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, den Erwerber eines Anteils oder eines dinglichen Rechtes an ihm, wie eines Wohnrechtes oder der Nutzniessung, aufmerksam zu machen auf Reglementsbestimmungen, welche im Grundbuch noch nicht angemerkt sind und auch auf richterliche Urteile und Verfügungen sowie auf Beschlüsse der Gemeinschaft, aus welchen sich für ihn Verpflichtungen ergeben können. Er haftet dem Erwerber für Schaden, der ihm aus der Verletzung dieser Verpflichtung erwächst, persönlich und ausschliesslich.

Ziff. 38

Anmerkung im Grundbuch

Dieses Verwaltungsreglement ist im Grundbuch auf jedem Stockwerkanteil anzumerken.

B. BENUETZUNGSREGLEMENT

Für die gemeinsame Benützung der unüberbauten Grundstücksfläche und der gemeinsamen Räume und Einrichtungen der Liegenschaft sowie für die ausschliessliche Benützung von Räumen oder Grundstücksflächen durch einzelne Stockwerkeigentümer gilt folgendes Benützungsreglement:

I. Gemeinsame Benützung

Ziff. 39

Zivilschutzkeller

Der Schutzraum befindet sich im Haus A1.

In Kriegs- und Katastrophenzeiten sowie bei behördlicher Anordnung steht der Schutzraum den Stockwerkeinheiten des Hauses A1 zur Verfügung.

Diesfalls ist der Schutzraum innert der behördlichen Frist auf Kosten der Gemeinschaft zu räumen. Die Zuweisung in den Schutzraum erfolgt durch die zuständige Behörde.

In Friedenszeiten dient der Schutzraum den benützungsberechtigten Eigentümern als Kellerräume (Nebenträume gemäss Stockwerkbegründung).

Ziff. 40

Gemeinschaftsräume Velo- und Kinderwagen

Diese Räume stehen grundsätzlich allen Stockwerkeigentümern zur gemeinsamen Benützung zu. Die Unterhalts- und Erneuerungskosten gehen zulasten der allgemeinen Rechnung (Ziffer 25).

Ziff. 41

Allgemeine Installationen

Die Installationen für die Elektroverteilung, die Wasserverteilung und die Heizung usw.

befinden sich in allgemeinen Räumen.

Ziff. 42

Antennenanlage

Die Stockwerkliegenschaft ist an die Kabelanlage angeschlossen.

Ziff. 43

Besucherparkplätze, Spielplatz, Wege usw.

Diese Anlagen stehen allen Stockwerkeigentümern zur gemeinsamen Benützung zur Verfügung. Einzelheiten werden in einer Hausordnung geregelt.

Die aus diesen Rechten und Pflichten entstehenden anteilmässigen Kosten gehen zu-
lasten der allgemeinen Rechnung (Ziffer 25).

Die Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung sind zwingend einzuhalten und für
alle Stockwerkeigentümer und ihre Rechtsnachfolger verbindlich.

II. Ausschliessliche Benützungsrechte

Ziff. 44

Balkone und Gartensitzplätze

Die in den Aufteilungsplänen bezeichneten Balkone und Gartensitzplätze stehen
demjenigen Wohnungseigentümer, von dessen Wohnung aus sie zugänglich sind, zur
alleinigen und unbeschränkten Benützung zu. - Sie sind in den Stockwerkbegründungs-
Plänen **rot** umrandet und in der entsprechenden Wohnungsfarbe schraffiert.

Der Unterhalt dieser Flächen und Beläge ist alleinige Sache des Benützungsberechtig-
ten; soweit die Kosten allgemeine Bauteile, wie das Mauerwerk oder die Isolation
betreffen, ist aber Ziffer 25 dieses Reglementes massgebend.

Auf den Gartenflächen ist das Setzen von Sträuchern gestattet, sie sollen nicht störend
wirken und periodisch zurückgeschnitten werden.

Die farbliche und strukturelle Gestaltung der Balkone und Sitzplätze, insbesondere der
Fenster, Raffstoren und Untersichten soll sich in den vorgegebenen ästhetischen Rah-
men einfügen und das Gesamtbild nicht stören. Bei allfälligen Differenzen unter den

Eigentümern entscheidet die Verwaltung endgültig

Ziff. 45

Autoeinstellplätze in der Tiefgarage

Diese ausschliesslichen Benützungsrechte sind in der separaten Nutzungs- und Verwaltungsordnung (Beiblatt 1) sowie in der Vereinbarung über Gemeinschaftswerke dat. 22.12.1995.Beleg 356, geregelt.

C. Schlussbestimmungen

Ziff. 46

Aenderungen der Reglemente

Eine Aenderung von einzelnen Bestimmungen dieses Verwaltungs- und Benützungsreglementes kann nur mit einem Mehrheitsbeschluss gemäss Art. 712 g, Abs. 3, ZGB erfolgen. Eine Aenderung kann jedoch nicht gegen die Stimme eines Stockwerkanteiles oder eines Benützungsberechtigten vorgenommen werden, der durch die betreffende Bestimmung dieses Reglementes begünstigt wird.

Ziff. 47

Anmerkung im Grundbuch

Dieses Reglement ist im Grundbuch auf allen Stockwerkanteilen anzumerken. Es wird dem Grundbuchamt Turbenthal zur Anmerkung angemeldet.

Beiblatt 1

Nutzungs- und Verwaltungsordnung für die Unterniveau-Garage auf Kat. Nr. 6520, 6521, 6522 und 6523

1. Grundlage dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung

Die Pläne gemäss Urkunde auf Begründung des Stockwerkeigentums werden zu integrierenden Bestandteilen dieses Reglementes erklärt.

Auf den Kat, Nr. 6520, 6521, 6522 und 6523 wird eine Unterniveaugarage erstellt. Lage und Ausdehnung des Bauwerkes sind aus der vorerwähnten Urkunde und den dazugehörigen Plänen ersichtlich. Das Bauwerk umfasst im wesentlichen eine Zufahrt, die Unterniveaugarage mit 70 Abstellplätzen für Autos, 10 Abstellplätzen für Motorräder und 6 Abstellplätze für Mopeds.

2. Benützung der Unterniveaugarage

2.1 Zuteilung der Abstellplätze

Bezüglich der Autoabstellplätze 18 bis 33 bestehen ausschliessliche Benützungsrechte der Stockwerkeigentümer des Hauses A1. Ebenfalls bezüglich der Motorradplätze 1-3 und der Mopedplätze 1+2.

Die Zuteilung der Plätze ist in dem **Anhang** dieses Reglementes zu entnehmen.

Die Zuteilung der Plätze ist verbindlich und kann ohne Zustimmung der Berechtigten nicht geändert werden.

Der übrige Garagenraum samt allen Einrichtungen unterliegt der gemeinsamen Benützung der Eigentümer der Liegenschaften Kat. Nr. 6520, 6521, 6522 und 6523.

2.2 Benützungsvorschriften

Bei der Benützung der Unterniveaugarage und den dazugehörigen Anlagen haben sich die Stockwerkeigentümer jeder übermässigen Beanspruchung zu enthalten und Sorgfalt gelten zu lassen. Jede zweckfremde, übermässige oder unnötige Beanspruchung ist zu vermeiden. Auf die übrigen Stockwerkeigentümer ist die gebotene Rücksicht zu nehmen. Insbesondere ist untersagt:

- das Aufbewahren von Brennstoffen und Oel oder anderen feuergefährlichen

oder übelriechenden Stoffen;

- die Vornahmen von Ölwechsel (Motoren- und Getriebeöl)
- Fahrzeuge ausserhalb der dafür bestimmten Flächen abzustellen;
- das Abschränken oder Umzäunen der bezeichneten Plätze;

Die einzelnen Plätze dürfen nur als Autoabstellplatz oder Abstellplatz für ein anderes Fahrzeug benützt werden.

Die Stockwerkeigentümer sind befugt, ihre Autoabstellplätze zu vermieten.

Die Besorgung, Instandhaltung und die Reinigung der einzelnen Autoabstellplätze ist Sache des jeweiligen Berechtigten. Die Besorgung, Instandhaltung und die Reinigung der Zufahrt sowie der übrigen Flächen der Unterniveaugarage fällt in den Arbeitsbereich der Hauswartung der Liegenschaften Kat. Nr. 6520, 6521, 6522 und 6523.

Im übrigen wird auf die Bestimmungen Abs. VII., Ziff. 4 der Vereinbarung über Gemeinschaftswerke "Zentrum Rikon" vom 22. Dezember 1995 verwiesen.

2.3 Motorrad- und Moped-Abstellplätze

Die im Plan separat bezeichneten Plätze dienen Motorrädern und Mopeds mit eingelöster, gültiger Nummer als Abstellplatz.

2.4 Hauswartboxe

Dem Hauswart steht die im Plan bezeichnete Boxe in der Unterniveaugarage ausschliesslich zur Benutzung frei.

3. Kostenordnung

Für die anteilsberechtigten Unterniveaugarage wird von der Verwaltung eine separate Rechnung geführt und den Stockwerkeigentümern pro Abstellplatz belastet.

Es wird auf den Verteilschlüssel in der Vereinbarung über Gemeinschaftswerke "Zentrum Rikon" vom 22. Dezember 1995 verwiesen.

Die Stockwerkeigentümer beteiligen sich an den Hauswartskosten mit Fr. 5.-- pro Monat und Abstellplatz

4. Stimmrecht

Bei Abstimmung über die Unterniveaugarage hat jeder Stockwerkeigentümer pro Abstellplatz eine Stimme.

5. Aufhebung der Nutzungsrechte

Die Alleinbenützungsrechte an den Abstellplätzen können nur mit Zustimmung der betroffenen Stockwerkeigentümer aufgehoben oder geändert werden.

6. Weitere Bestimmungen

Soweit in dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung keine Regelung enthalten ist, gelten die gesetzlichen Vorschriften über das Miteigentum.

7. Streitfall

Sollte über die Ausübung der Benützungsrechte oder anderweitiger Probleme betr. Unterniveaugarage Streit entstehen, entscheidet das Bezirksgericht Winterthur (Gerichtspräsident) in einem freigewählten, speditiven und einfachen Schiedsverfahren endgültig.

ANMELDUNG

Eggenberger Jakob, geb. 13.9.1943, geschieden, von Zürich und Grabs SG, Kaufmann, wohnhaft in 8700 Küsnacht, Zürichstrasse 130,
mit Generalvollmacht vertreten durch
Klaus Grosser, geb. 24.9.1940, von Leissigen BE, Kaufmann, in 8600 Dübendorf, Stettbachstrasse 8,

meldet hiermit zur Eintragung ins Grundbuch Zell Blatt 2019 (gemeinschaftliches Grundstück) und Blatt bis (Stockwerkeinheiten)
an:

Anmerkung:

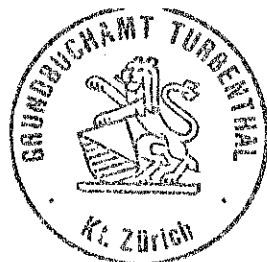
Stockwerkeigentümerreglement,
bei den folgenden Grundstücken:

- Zell Kat. Nr. 6520, Grundbuch Blatt 2019,
- 13 Stockwerkeinheiten, Grundbuch Blatt bis ,
gemäss dem beigehefteten Reglement.

Zur Eintragung ins Grundbuch
angemeldet

Turbenthal, - 3. SEP. 1997

Grundbuchamt Turbenthal



Handwritten signature
Handwritten signature