

## REGLEMENT DER STOCKWERKEIGENTUEMERGEMEINSCHAFT

---

für die Stockwerkeigentumsverhältnisse an der Liegenschaft  
Parz. Nr. 8560, IM GRUENTAL 15 / 17, in 8400 Winterthur - Seen

---

Gesetzesartikel für dieses Reglement sind die entsprechenden Artikel des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über Miteigentum und Stockwerkeigentum.

### Art. 1 - Stockwerkeinheiten

Die Liegenschaft Winterthur Parz. Nr. 8560 ist zu Stockwerkeigentum aufgeteilt und umfasst 15 Stockwerkeinheiten. Diese Stockwerkeinheiten haben folgende Wertquoten:

Einheit Nr. 11	77/1000	Einheit Nr. 31	81/1000
Einheit Nr. 12	62/1000	Einheit Nr. 32	102/1000
Einheit Nr. 13	55/1000	Einheit Nr. 33	96/1000
Einheit Nr. 14	67/1000	Einheit Nr. 34	70/1000
Einheit Nr. 21	78/1000	Einheit Nr. 41	62/1000
Einheit Nr. 22	63/1000	Einheit Nr. 44	57/1000
Einheit Nr. 23	55/1000	Einheit Nr. 51	7/1000
Einheit Nr. 24	68/1000		

Die in den Plänen sowie in obenstehender Tabelle aufgeführten Stockwerkeinheiten Nr. 11 bis 44 dürfen nur als Wohnungen, die Stockwerkeinheit Nr. 51 nur als Bastelraum benützt werden.

## Art. 2 - Sonderrecht

Das Sonderrecht eines jeden Stockwerkeigentümers umfasst alle Bauteile innerhalb seiner Stockwerkeinheit, welche beseitigt oder umgestaltet werden können, ohne dass dadurch der Bestand, die Festigkeit, die konstruktive Gliederung oder die äussere Gestalt des Gebäudes verändert oder beeinträchtigt werden.

Im Aufteilungsplan sind die Stockwerkeinheiten rot eingrahmt und mit den Nummern gemäss Art. 1 bezeichnet.

Im besonderen sind Gegenstände des Sonderrechts: Die inneren Zwischenwände, sofern sie keine tragende Funktion haben, die Bodenbeläge, die Verkleidung der Wände und Decken. Die Türen und Fenster, einschliesslich der Wohnungstüre, alle eingebauten Schränke, die Küchen- und Sanitäreinrichtungen, die Leitungen von ihren Abzweigungen an zu den einzelnen Räumen der Stockwerkeinheit (mit Ausnahme der Durchgangsleitungen), die Rolläden und Sonnenstoren, die Cheminées mit den zugehörigen Kaminen.

Beeinflussen im Sonderrecht stehende Teile die äussere Gestalt oder die konstruktive Gliederung des Gebäudes (z.B. die Fenster, die Aussenseiten der Wohnungstüren) ist für eine Aenderung gegenüber dem ursprünglichen Zustand die Zustimmung der Eigentümerversammlung notwendig.

Soweit an gemeinschaftlichen Räumen ausschliessliche Benutzungsrechte bestehen, entspricht der Umfang der Berechtigung an diesen Räumen dem Sonderrecht an einer Stockwerkeinheit.

## Art. 3 - Benutzungsfreiheit

In der Benutzung aller Räume seiner Stockwerkeinheit ist der Stockwerkeigentümer frei und nur den Beschränkungen unterworfen, welche nötig sind, damit jeder andere Stockwerkeigentümer im gleichen Benutzungsrecht nicht gestört wird und die Interessen der Gemeinschaft nicht beeinträchtigt werden.

Soweit die Sicherheit, die Gebrauchsfähigkeit, die Zweckbestimmung und das gute Aussehen der Liegenschaft nicht beeinträchtigt werden, kann jeder Stockwerkeigentümer seine Stockwerkeinheit baulich umgestalten. Mit den Arbeiten darf jedoch erst begonnen werden, wenn die Pläne von der Verwaltung genehmigt sind. Die Prüfung der Pläne, wozu die Verwal-

tung auch Fachleute zuziehen kann, hat sich auf eine allfällige Beeinträchtigung der Sicherheit, Gebrauchsfähigkeit und des guten Aussehens der Liegenschaft durch die vorgesehenen Bauten zu beschränken.

Vorbehalten bleibt Art. 25 b.

#### Art. 4 - Schranken der Benutzung

Untersagt ist den Stockwerkeigentümern jede Nutzung, wodurch gemeinschaftliche Bauteile beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden, der Wert des Hauses oder dessen Aussehen eine Einbusse erleiden oder andere Stockwerkeigentümer durch übermässige Einwirkungen belästigt oder geschädigt würden.

Zum Beispiel ist es ihm untersagt, an zu Sonderrecht aus-  
geschiedenen Bauteilen wie Fenstern, Wohnungstüren, Sonnenstoren usw. durch das Anbringen von Reklameaufschriften und - Vorrichtungen, durch abweichende Farbgebung oder durch die Art der Benutzung eine äussere Erscheinung zu geben, welche das gute oder einheitliche Aussehen der Liegenschaft beeinträchtigen können.

In den Stockwerkeinheiten und gemeinschaftlichen Räumen (einschliesslich das zu Sonderrecht bestimmte gemeinschaftliche Eigentum) darf keine Tätigkeit ausgeübt werden, von welcher schädliche oder lästige Einwirkungen, wie Lärm, Erschütterungen, üble Gerüche, Rauch usw. ausgehen, oder die den guten Ruf des Hauses beeinträchtigen können.

#### Art. 5 - Verantwortlichkeit für Mitbewohner / Mieter

Der Stockwerkeigentümer ist der Gemeinschaft und jedem ihrer Glieder gegenüber verantwortlich für jede Störung und Beeinträchtigung, die durch Personen verursacht wird, die zu seinem Haushalt gehören oder denen er den Aufenthalt im Hause gestattet hat.

Vom Stockwerkeigentümer, dessen Mieter die Störung oder Beeinträchtigung verursachen, kann, wenn wiederholte Reklamationen fruchtlos geblieben sind, verlangt werden, dass er den Mietvertrag durch fristgemässe Kündigung oder gegebenenfalls aus wichtigen Gründen sofort auflöse.

Art. 6 - Instandhaltungspflicht des Stockwerkeigentümers

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, seine Stockwerkeinheit so zu unterhalten, wie dies notwendig ist, damit das Haus sein gutes Aussehen bewahrt und in einwandfreiem baulichen Zustand bleibt.

Art. 7 - Reparaturen

Der Stockwerkeigentümer hat den Vertretern und Beauftragten der Gemeinschaft, namentlich dem Verwalter, den Zutritt zu seiner Stockwerkeinheit zum Zwecke der Feststellung und Behebung von Schäden sowie Erneuerungs- oder Umbauarbeiten an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes zu gestatten. Die Inanspruchnahme seiner Stockwerkeinheit soll mit möglichster Rücksicht und nicht zur Unzeit erfolgen. Vorbehalten bleiben ausgesprochene Notfälle.

Art. 8 - Schranken der Gemeinschaftsbenutzung

Jeder Stockwerkeigentümer ist berechtigt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes, d.h. alle diejenigen Teile, die nicht im Sinne von Art. 2 und 9 als Sonderrechte, bzw. als Sondernutzungsrechte ausgeschieden sind, sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes anderen und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbart ist.

Art. 9 - Ausschliessliche und alleinige Benützungrechte an gemeinschaftlichen Anlagen

Sämtliche als Wohnungen ausgestalteten Stockwerkeinheiten, die Nr. 11 bis 44, haben das ausschliessliche Benützungsrecht an einem Kellerabteil im Untergeschoss des Hauses. Die Abteile sind im Aufteilungsplan mit den Nummern der Stockwerkeinheiten gekennzeichnet, zu denen sie gehören, die entsprechenden Flächen sind blau gerahmt und grün schraffiert.

Sämtliche als Wohnungen ausgestaltete Stockwerkeinheiten haben das ausschliessliche Benützungsrecht an einem Autoeinstellplatz in der auf Parz. 8559 gelegenen unterirdischen Autoeinstellhalle. Diesen Wohnungen sind die Plätze Nr. 1 - 6 und 20 - 27 zugewiesen, sie sind im Aufteilungsplan entsprechend gekennzeichnet. Die Zuteilung der Plätze zu den einzelnen Stockwerkeinheiten ist aus dem Anhang zu diesem Reglement ersichtlich.

Den jeweiligen Eigentümern der Wohnungen 11, 12, 13 und 14 steht eine Gartenfläche im ausschliesslichen und alleinigen Benützungsrecht zur Verfügung. Die Flächen sind im Aufteilungsplan blau gerahmt und grün schraffiert und mit den Nummern der Stockwerkeinheiten gekennzeichnet, zu denen sie gehören.

Die zugewiesenen Abschnitte dürfen von den Berechtigten nicht mit einer toten Einfriedung versehen werden, und sie sind ordnungsgemäss zu unterhalten. Kommt ein Berechtigter dieser bindenden generellen Verpflichtung nicht nach, ist die Verwaltung befugt, die erforderlichen Unterhaltsarbeiten auf Kosten des betreffenden Stockwerkeigentümers zu veranlassen.

Den jeweiligen Eigentümern der Stockwerkeinheiten mit Nr. 21, 22, 23, 24, 31, 32, 33, 34, 41 und 44 steht das alleinige und ausschliessliche Benützungsrecht an den vor Ihren Wohnungen aus direkt zugänglichen Balkonen und Dachterrassen zu. Die entsprechenden Flächen sind im Begründungsplan grün schraffiert eingezeichnet.

#### Art. 10 - Sorgfaltspflicht

In der Benützung der gemeinschaftlichen Anlagen hat jeder Eigentümer und die Personen, denen er Zutritt gewährt, sich einer übermässigen oder unnötigen Beanspruchung zu enthalten und im Gebrauch Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen.

#### Art. 11 - Hausordnung

Die Verwaltung wird, soweit nützlich oder notwendig, ergänzende Vorschriften im Rahmen einer Hausordnung festlegen. Diese Hausordnung kann mit Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer mit einfacher Mehrheit abgeändert oder aufgehoben werden. Soweit sie nicht durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer abgeändert oder aufgehoben wird, ist sie für sämtliche Eigentümer und Personen, die zu seinem Haushalt gehören oder denen er den Aufenthalt gestattet hat (Mieter, Besucher) verbindlich.

#### Art. 12 - Schadenmeldung

Erlangt ein Stockwerkeigentümer von Gefahren Kenntnis, welche dem Grundstück, den Bauten darauf oder Einrichtungen darin drohen, hat er sofort der Verwaltung Mitteilung zu machen. Greift diese innert nützlicher Frist nicht ein, hat er das Recht

- a) von sich aus Massnahmen zu treffen, die sofort ergriffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren. Derartige Massnahmen gehen auf Kosten der Gemeinschaft, bzw. Gesamtheit;
- b) vom Richter die für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Sache notwendigen Verwaltungshandlungen anordnen zu lassen.

### Art. 13 - Gemeinschaftliche Kosten

Gemeinschaftliche Kosten sind insbesondere:

1. Auslagen für den laufenden Unterhalt, für Reparaturen der gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes (inkl. alle Fenster-Aussenseiten), der Wege und Plätze, Spiel- und Grünanlagen und aller gemeinschaftlicher Einrichtungen, wie z.B. Installations- und Heizzentralen. Ferner die Kosten für gemeinschaftliche Versicherungen, Stromverbrauch für allgemeine Beleuchtung und Lüftung, Energieverbrauch für Heizzentrale, Wasserverbrauch und Klärgebühren.
2. Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungsarbeiten, Umbauten oder Sanierungen; einschliesslich der Beiträge für den Erneuerungsfonds.
3. Die den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegten Steuern und übrigen öffentlich-rechtlichen Beiträge.
4. Die Kosten der Verwaltungstätigkeit und der Haus- und Umgebungswartung, insbesondere die Entschädigung, welche der Verwaltung gemäss Vereinbarung auszurichten ist.

Die Kosten werden in Form eines Betriebskostenanteils vorschüssig quartalsweise durch die Verwaltung erhoben und auf die Stockwerkeigentümer verteilt. Die zur Anwendung gelangenden Aufteilungsschlüssel sind in Artikel 16 festgehalten.

Die Schlussabrechnung erfolgt nach Ablauf des Geschäftsjahres. Nachforderungen oder Rückvergütungen schuldet der, bzw. gehören dem Stockwerkeigentümer, der am Ende des Geschäftsjahres im Grundbuch eingetragen ist.

Art. 14 - Kostentragung in Sonderfällen

Die Kosten des Unterhalts, der Reparaturen und des allfälligen Ausbaus von gemeinschaftlichen Teilen und Einrichtungen, welche nur einem Teil der Stockwerkeigentümer offenstehen, werden unter den Stockwerkeigentümern dieser Gruppe verteilt.

Art. 15 - Erneuerungsfonds

Zur Verteilung der Kosten für grössere Anschaffungen, Reparaturen, Unterhalts- und Sanierungsarbeiten auf mehrere Jahre wird ein Erneuerungsfonds geschaffen, über dessen Verwendung die Eigentümergemeinschaft beschliesst.

Die Speisung des Fonds wird jährlich im Rahmen des Kostenvoranschlages von der ordentlichen Generalversammlung für das folgende Geschäftsjahr festgelegt. Für das erste Geschäftsjahr kann die Verwaltung im Rahmen des von ihr zu erstellenden Budgets einen Fondsbeitrag festsetzen.

Der Fonds wie die Fondserträge gehören der Gemeinschaft. Die einbezahlten Beträge werden einem Stockwerkeigentümer, der seine Stockwerkeinheit verkauft, nicht zurückbezahlt. Der Verkäufer kann sich hingegen seinen Anteil am Fonds vom Käufer zurückerstatten lassen.

Art. 16 - Kostenverteilung

Die Verteilung erfolgt je nach Kostenart. Entweder gemäss Anteil Wertpromille oder gemäss Kubikmeter Rauminhalt der im Sonderrecht stehenden Teile, oder zu gleichen Teilen auf alle Stockwerkeigentümer. Vorbehalten bleibt Art. 14 sowie anderweitige, öffentlich-rechtlich bedingte Aufschlüsselungen, beispielsweise Kehrrichtgebühren.

Kostenverteilung nach Wertpromille:

- allgemeiner Unterhalt, Reparaturen, Renovationen und Sanierungen, Beiträge an Erneuerungsfonds;
- Grundstückunterhalt (Wege, Strassen, Plätze, Spiel- und Grünanlagen, Bepflanzung);
- Versicherungsprämien, Verwaltungshonorar, Entlohnung des Hauswartes;

- Wasserzins, Kanalisations- und Abwassergebühren;
- allgemeine Stromkosten;
- sowie alle übrigen, nicht speziell aufgeführten Kostenarten, es sei denn, das Gesetz oder die Generalversammlung verlangen eine andere Aufschlüsselung;
- Betrieb und Unterhalt Liftanlagen.

Kostenverteilung nach Kubikmeter Rauminhalt:

- Heizöl, Brennerstrom, mit der Heizung verbundene Unterhalts-, Service, Betreuungs- und Erneuerungskosten. Unterhalt und Service Tankanlage.

Gleichmässige Verteilung auf alle Wohnungen:

- Kosten für Fernsehanlage, insbesondere Abonnementsgebühren;
- Kosten für Kehrrichtabfuhr (vorbehalten andere gesetzliche Regelung).
- Kosten für Autoabstellplätze .

#### Art. 17 - Versicherungen

Die Versicherung gegen Brand-, Elementar- und Wasserschaden sind Sache der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, ebenso der Abschluss der Haushaftpflichtversicherung.

Um den Versicherungsschutz von Anbeginn zu gewährleisten, ist die Verwaltung ermächtigt, für eine erste Versicherungsperiode die notwendigen Verträge der Gemeinschaft abzuschliessen.

Baut ein Stockwerkeigentümer seine Stockwerkeinheit mit ausserordentlichem Aufwand aus, muss er; um die erforderlichen Schadendeckungen zu erreichen, einen zusätzlichen Prämienanteil entrichten oder auf eigene Rechnung entsprechende zusätzliche Versicherungen abschliessen.

Art. 18 - Träger der Verwaltung

Träger der Verwaltung ist eine von der Gemeinschaft zu bestimmende natürliche oder juristische Person, die nachstehend als Verwaltung bezeichnet wird.

Art. 19 - Eigentümerversammlung und Stimmrecht

Die Eigentümerversammlung beschliesst in allen Angelegenheiten der Gemeinschaft, soweit nicht durch Gesetz, Begründungsakt oder dieses Reglement die Zuständigkeit der Verwaltung gegeben ist. Jeder Stockwerkeigentümer verfügt über soviel Stimmen, als ihm Stockwerkeinheiten gehören. Die Eigentümerversammlung entscheidet mit einfachem Mehr der anwesenden oder vertretenen Stockwerkeinheiten. Vorbehalten bleiben die qualifizierten Mehrheiten, die im Gesetz oder in diesem Reglement vorgesehen sind.

Steht eine Stockwerkeinheit im Eigentum mehrerer Personen, so haben diese in der Eigentümerversammlung nur eine Stimme, zu deren Abgabe sie einen Vertreter zu bezeichnen haben.

Wird an einer Stockwerkeinheit oder an einzelnen Räumen derselben Nutzniessung begründet, so übt der Nutzniesser oder Wohnberechtigte das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung aus, sofern nicht zwischen ihm und dem Eigentümer eine andere Regelung vereinbart worden ist.

Art. 20 - Ordentliche und ausserordentliche Versammlungen

Die Eigentümerversammlung findet normalerweise einmal im Jahr statt, und zwar innert 4 Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres.

Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft die Verwaltung es als notwendig erachtet, oder wenn zwei Fünftel der Stockwerkeigentümer dies verlangen.

Art. 21 - Einberufung

Die Versammlung wird von der Verwaltung einberufen.

Die Stockwerkeigentümer sind schriftlich einzuladen, unter Beachtung einer 14-tägigen Frist. Mit der Ein-

ladung hat die Verwaltung die Traktanden bekanntzugeben. Ergänzungen zur Traktandenliste sind ihr bis spätestens 10 Tage vor der Versammlung schriftlich einzureichen. Die Verwaltung hat diese Ergänzungen bis spätestens 5 Tage vor der Versammlung ebenfalls schriftlich allen Stockwerkeigentümern zu eröffnen.

Ueber Anträge, die nicht in der vorbeschriebenen Weise bekanntgemacht wurden, kann die Versammlung nicht beschliessen.

Für jede Versammlung ist ein Protokollführer zu bestimmen, der nicht Stockwerkeigentümer zu sein braucht. Das Protokoll ist vom Protokollführer und der Verwaltung, bezw. einem an deren Stelle den Vorsitz führenden Stockwerkeigentümer zu unterzeichnen und den Eigentümern nach der Versammlung innert nützlicher Frist zuzustellen. Das Original wird von der Verwaltung aufbewahrt.

#### Art. 22 - Beschlussfassung

Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, resp. Stockwerkeinheiten, mit der Hälfte aller Anteile anwesend oder vertreten ist.

Wird dieses Quorum nicht erreicht, so 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 Stockwerkeinheiten vertreten ist.

Jeder Stockwerkeigentümer kann seinen Anteil durch einen Dritten, der nicht Stockwerkeigentümer zu sein braucht, mittels schriftlicher Vollmacht vertreten lassen.

Stockwerkeigentümer, die ihren Wohnsitz vorübergehend oder dauernd im Ausland haben, sind verpflichtet, einen ständigen Vertreter im Inland zu ernennen und diesen Vertreter der Verwaltung bekanntzugeben.

#### Art. 23 - Einfache Mehrheit der Anwesenden

Die Mehrheit der an der Versammlung vertretenen Stockwerkeinheiten ist massgebend für sämtliche Beschlüsse, welche keine qualifizierte Mehrheit erfordern, insbesondere für:

- a) die Genehmigung des Geschäftsberichtes und der Rechnung über das abgelaufene Geschäftsjahr;
- b) die Genehmigung des Kostenvoranschlages für das neue Geschäftsjahr;
- c) die Entlastung der Verwaltung;
- d) die Beschlüsse über die Durchführung und Finanzierung der zur Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit des Grundstücks und der Gebäude nötigen Reparatur-, Unterhalts-, Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten, die über das Budget hinausgehen, und die nicht schon von der Verwaltung ihrer Dringlichkeit wegen von sich aus angeordnet werden mussten;
- e) die Wahl der Verwaltung;
- f) die allfällige Wahl einer Delegation von Stockwerkeigentümern (siehe Art. 27);
- g) den Beschluss, die Verwaltung zur Durchführung eines Prozesses zu ermächtigen (Aktiv- und Passivlegitimation), vorbehalten bleibt Art. 24;
- h) gewöhnliche Verwaltungshandlungen, sofern keine Verwaltung bestellt ist.

Art. 24 - Einfache Mehrheit aller und nach Anteilen

Die Mehrheit aller Stockwerkeigentümer und die Mehrheit nach Anteilen sind massgebend für:

- a) Aenderung des Verwaltungsreglementes; vorbehalten bleibt Art. 26;
- b) Einleitung eines Prozesses auf Ausschluss eines Stockwerkeigentümers im Sinne von Art. 649b ZGB;
- c) die Kündigung des Verwaltungsvertrages und die Abberufung der Verwaltung aus wichtigen Gründen;
- d) bauliche Massnahmen, die wohl nützlich, aber nicht notwendig sind;
- e) wichtigere Verwaltungshandlungen im Sinne von ZGB Art. 647 b.

Art. 25 - Einstimmigkeit

Die Zustimmung aller Stockwerkeinheiten ist erforderlich für:

- a) Arbeiten, auch Anschaffungen irgendwelcher Art, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung, der Bequemlichkeit des Gebrauchs oder der Ansehnlichkeit der Sache dienen (luxuriöse Aufwendungen);
- b) die Erteilung einer Bewilligung an Stockwerkeigentümer, die beim Ausbau ihrer Stockwerkeinheit gemeinschaftliches Eigentum tangieren (z.B. Mauerdurchbrüche);
- c) die Begründung oder Löschung von Grunddienstbarkeiten zulasten oder zugunsten der Gesamtliegenschaft;
- d) die Veräußerung von Teilen der unüberbauten Grundstücksfläche zwecks Vornahme von Grenzbereinigungen sowie für öffentliche Bauten, bei welchen das Expropriationsrecht gegeben ist.

Art. 26 - Aenderung des Begründungsaktes

Die Aenderung des Begründungsaktes sowie jener Teile des Reglements, welche Bestimmungen des Begründungsaktes wiedergeben, kann nur mit Zustimmung von 100 % der Stockwerkeigentümer, bzw. Stockwerkeinheiten beschlossen werden.

Art. 27 - Die Delegation der Stockwerkeigentümer

Die Eigentümerversammlung kann eine Delegation (einen Ausschuss), bestehend aus zwei oder mehreren Stockwerkeigentümern für die Dauer von 2 Jahren wählen. Diese Delegation wird von der Verwaltung zur Beratung wichtiger Angelegenheiten herangezogen. Ihr steht insbesondere auch die Vorberatung der Geschäfte der Eigentümerversammlung zu. Sie überprüft die Geschäftsführung der Verwaltung und stellt der Eigentümerversammlung Antrag über deren Genehmigung und über die Entlastung der Verwaltung.

Sofern die Verhältnisse es erlauben oder erfordern, können auch mehrere Delegationen (Ausschüsse) mit gesonderten Aufgabenbereichen gebildet werden.

Die Mitglieder der Delegation (des Ausschusses) können nach Ablauf der Amtsdauer wiedergewählt werden.

#### Art. 28 - Die Verwaltung

Mit der Verwaltung ist bis zum 30. Juni 1990 die Devo Verwaltungs AG mit Sitz in Baden betraut. Der Verwaltungsvertrag verlängert sich jeweils um 1 Jahr, sofern er nicht seitens der Eigentümer mit 6-monatiger Frist, seitens der Verwaltung mit 12-monatiger Frist vor Ablauf gekündigt wird.

Die Verwaltung kann bei Vorliegen wichtiger Gründe abberufen werden. Liegen die wichtigen Gründe nicht bei ihr selbst, so bleiben ihr Schadenersatzansprüche jeder Art vorbehalten.

Lehnt die Eigentümerversammlung die Abberufung der Verwaltung aus wichtigen Gründen ab, so kann jeder Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist die richterliche Abberufung und Ersetzung verlangen.

#### Art. 29 - Recht und Pflichten der Verwaltung

Die Verwaltung hat die im Gesetz umschriebenen Aufgaben zu erfüllen (Art. 712 s und t des ZGB);

Sie hat insbesondere auch die gewöhnlichen Verwaltungshandlungen im Sinne von Art. 637 a ZGB vorzunehmen.

Des weitern hat sie alle Unterhalts-, Renovations-, Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten im Sinne von Art. 647 c ZGB zu veranlassen und zu überwachen, soweit dies zur Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Anlagen notwendig ist. Vorbehalten der dringenden Massnahmen zur Abwehr oder Beseitigung von Schädigungen hat sie sich dabei an die Beschlüsse der Generalversammlung und des Budgets zu halten.

Sie veranlasst die Garantiarbeiten am gemeinschaftlichen Eigentum und überwacht deren Ausführung. Betreffend die Führung eines Prozesses siehe Art. 23 g.

Sie erstattet der Eigentümerversammlung alljährlich einen Bericht über die Geschäftsführung und legt die Jahresrechnung sowie das Budget vor.

Sie hat den Stockwerkeigentümern über gemeinschaftliche Angelegenheiten jederzeit Auskunft zu geben und ihnen Einblick in die entsprechenden Akten zu gewähren.

Die Verwaltung hat den aus den Beiträgen der Stockwerkeigentümer zu äufnenden Erneuerungsfonds zu verwalten und die Gelder sicher, aber ertragbringend, anzulegen.

Die gesamten Geschäfte (Geldverkehr) wickelt die Verwaltung über die Konten der Eigentümergeinschaft bei Banken oder Post ab. Der Verwaltung obliegt die Führung der Bücher und Register der Gemeinschaft, sowie die Ordnung und Aufbewahrung des gesamten Bestandes an Büchern, Plänen und Akten.

Für das Inkasso der Betriebskostenbeiträge (Art. 13) ist die Verwaltung im Sinne einer Generalvollmacht ermächtigt, gegebenenfalls die zur Erhältlichmachung gesetzlich vorgesehenen Schritte zu unternehmen. Namentlich gilt dies für Betriebs- und Rechtsöffnungsverfahren, Retentionsverfahren und die Eintragung von Miteigentümergepfandrechten gemäss Art. 712 i ZGB.

Die Verwaltung stellt den Hauswart an und überwacht die ordnungsgemässe Erfüllung aller Hauswartaufgaben.

#### Art. 30 - Allgemeine Ausschlussgründe

Ein Stockwerkeigentümer kann aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn er seine Pflichten gegenüber der Gemeinschaft gröblich verletzt, oder wenn er selber oder Personen, denen er den Gebrauch seiner Stockwerkeinheit oder einzelner Räume derselben überlassen hat, oder für die er einzustehen hat, sich gegenüber Eigentümern oder Bewohnern anderer Stockwerkeinheiten ein dermassen ungebührliches Betragen hat zuschulden kommen lassen, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann.

#### Art. 31 - Spezielle Ausschlussgründe

Im besonderen kann ein Ausschluss erfolgen:

1. Wenn der Stockwerkeigentümer die Verpflichtung zur ordnungsgemässen Instandhaltung der ihm gehörenden Stockwerkeinheit dauernd und schwer verletzt, sodass darunter der bauliche Zustand des Hauses leidet oder dessen äussere Erscheinung beeinträchtigt wird.

2. Wenn er sich beharrlich der Vornahme von Wiederherstellungs- oder Erneuerungsarbeiten an gemeinschaftlichem Eigentum (Bauteilen und Einrichtungen) innerhalb seiner Stockwerkeinheit widersetzt.
3. Wenn er für die Gemeinschaft oder einzelne Eigentümer nachteilige Aenderungen am gemeinschaftlichen Grundstück oder an Gebäudeteilen vorgenommen hat und sich der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes widersetzt oder sich weigert, den verursachten Schaden zu ersetzen.
4. Wenn er oder ihm angehörige Personen ein friedliches Zusammenleben und nachbarschaftlichen Verkehr, wie es unter Hausgenossen nach Brauch und guter Sitte üblich ist, durch verletzendes, arglistiges, gewalttätiges oder anstössiges Verhalten verunmöglicht.
5. Wenn er die wiederholte Aufforderung des Verwalters oder eines sonstigen Vertreters der Gemeinschaft missachtet, Personen, denen er seine Stockwerkeinheit oder Teile davon zum Gebrauch überlassen hat, wegen ihres unerträglichen Verhaltens innert nützlicher Frist aus dem Haus zu weisen (vgl. Art. 5).

#### Art. 32 - Verfahren

Der Ausschluss eines Stockwerkeigentümers erfolgt durch richterliches Urteil auf Klage im ordentlichen Verfahren. Die Versammlung entscheidet mit der Mehrheit nach Stimmen und nach Anteilen (vgl. Art. 24 b) über die Bewilligung, das entsprechende Verfahren einzuleiten.

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 gesetzter Frist veräussert wird, dessen öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die Zwangsversteigerung von Grundstücken an.

#### Art. 33 - Anmerkung im Grundbuch

Dieses Reglement ist im Grundbuch angemerkt. Von der Versammlung der Stockwerkeigentümer beschlossene Aenderungen sind durch die Verwaltung nachtragen zu lassen.

Winterthur, ~~1. August 1985~~

26. Aug. 1985

BAUGENOSSENSCHAFT LINDENSTRASSE

*H. Brück* *Oliver*

ANHANG zum REGLEMENT DER STOCKWERKEIGENTUEMERGEMEINSCHAFT

---

Die der Parzelle Winterthur-Seen Nr. 8560 zur Verfügung stehenden 14 Autoabstellplätze in der unterirdischen Einstellhalle auf Parz. Winterthur-Seen Nr. 8559 werden den einzelnen Stockwerkeinheiten wie folgt zugeteilt:

<u>Stockwerkeinheit Nr.</u>	<u>Autoabstellplatz Nr.</u>
12	1
11	2
13	3
14	4
21	5
22	6
23	20
24	21
31	22
32	23
33	24
34	25
41	26
44	27

Winterthur, den 26. Aug. 1985

Die Grundeigentümerin:  
Baugenossenschaft Lindenstrasse

*Robert Müller*