

REGLEMENT

für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer

Winterthur Wülflingerstr. 276

INHALTSVERZEICHNIS REGLEMENT

A. DIE AUFTEILUNG DES EIGENTUMS Art. 1-5

- Art. 1 Gegenstand des Stockwerkeigentums
- Art. 2 Aufteilung der Liegenschaften (Beschrieb Sonderrechte)
- Art. 3 Autonomie-Grundsatz
- Art. 4 Aenderung an der Wertquote (Miteigentumsanteil)
- Art. 5 Teile, an denen Sonderrecht besteht
- Art. 6 Die gemeinschaftlichen Teile

B. BENUTZUNG DER IM SONDERRECHT STEHENDEN RÄUME UND EINRICHTUNGEN Art. 6-12

- Art. 7 Grundsatz
- Art. 8 Beschränkung des Nutzungsrechtes
- Art. 9 Zweckbestimmung
- Art. 10 Pflicht und Unterhalt des Stockwerkes
- Art. 11 Zutrittsrecht zu den Wohnungen und Duldung von Arbeiten
- Art. 12 Verantwortlichkeit für die Bewohner des Stockwerkes
- Art. 13 Ueberlassung des Gebrauchs an Dritte

C. DIE BENUTZUNG DER GEMEINSCHAFTLICHEN TEILE UND EINRICHTUNGEN Art. 13-15

- Art. 14 Die Benutzung im allgemeinen
- Art. 15 Die allgemeine Benutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen
- Art. 16 Hausordnung

D. DIE KOSTEN FÜR DIE VERWALTUNG UND DEN UNTERHALT DER GEMEINSCHAFTLICH BENUTZTEN TEILE Art. 16-21

- Art. 17 Begriff der gemeinschaftlichen Kosten
- Art. 18 Grundsatz für die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten
- Art. 19 Abweichungen von der Regel über die Verteilung der Kosten
- Art. 20 Erneuerungsfonds
- Art. 21 Einzug der Beiträge und Vorschüsse
- Art. 22 Sicherung der Beträge an die gemeinschaftlichen Kosten

E. UNTERHALT, UMBAU UND ERNEUERUNG DES GEBÄUDES Art. 22-26

- Art. 23 Die Versicherung des Gebäudes
- Art. 24 Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten
- Art. 25 Nützliche Aenderungen an der Liegenschaft
- Art. 26 Massnahmen, die der Verschönerung oder Bequemlichkeit dienen
- Art. 27 Zerstörung des Gebäudes

F. DIE VERWALTUNG Art. 27-44

- Art. 28 Die Träger der Verwaltung
- Art. 29 Die Zuständigkeit
- Art. 30 Einberufung und Leitung der Versammlung
- Art. 31 Beschlussfähigkeit
- Art. 32 Die Ausübung des Stimmrechts

- Art. 33 Stimmrecht bei Nutzniessung
- Art. 34 Die Beschlussfassung im allgemeinen
- Art. 35 Qualifiziertes Mehr
- Art. 36 Einstimmigkeit
- Art. 37 Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung
- Art. 38 Wahl und Abberufung des Verwalters
- Art. 39 Vereinbarungen mit dem Verwalter
- Art. 40 Die Stellvertretung des Verwalters
- Art. 41 Aufgaben und Befugnisse im allgemeinen
- Art. 42 Einzelne Befugnisse und Aufgaben des Verwalters
- Art. 43 Vertretung der Gemeinschaft
- Art. 44 Haftung der Gemeinschaft für Handlungen des Verwalters
- Art. 45 Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters

G. VERÄNDERUNGEN IM BESTAND DER STOCKWERKEIGENTÜMER UND AUFHEBUNG DES STOCKWERKEIGENTUMS Art. 45-49

- Art. 46 Veräusserung und Belastung
- Art. 47 Rechtsstellung des Erwerbers
- Art. 48 Ausschluss eines Stockwerkeigentümers
- Art. 49 Beseitigung von anderen Berechtigten
- Art. 50 Aufhebung des Stockwerkeigentums

H. VERSCHIEDENES Art. 50-53

- Art. 51 Anmerkung des Reglementes
- Art. 52 Abänderung des Reglementes
- Art. 53 Gerichtsstand und Domicilklausel
- Art. 54 Verweis auf gesetzliche Bestimmungen

A. DIE AUFTEILUNG DES EIGENTUMS

Art. 1 Gegenstand des Stockwerkeigentums

1. An der Wüflingerstrasse 276 in Winterthur GBl. Kataster Nr.5370, besteht Stockwerkeigentum im Sinne der Art. 712 a ff. ZGB.

Jede Stockwerkeinheit ist ein Miteigentumsanteil, mit dem das Sonderrecht verbunden ist, bestimmte Teile der Gebäuden (vgl. Art. 2) ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen.

Art. 2 Aufteilung der Liegenschaften

1. Die Liegenschaft ist gemäss Eintrag im Grundbuch in folgende Stockwerkeinheiten aufgeteilt, für welche je ein besonderes Grundbuchblatt besteht:

Beschreibung der Stockwerkeinheiten und der in Sonderrecht stehenden Räume	Grundbuchblatt Nr.	Miteigentumsanteil (Wertquote in Tausendstel)
A1, 4 ½ Zi-Wohnung im EG mit Hobbyraum, Waschküche/ Keller im UG		47/1000
1. A2, 4 ½ Zi-Wohnung im EG mit Hobbyraum, Waschküche/ Keller im UG		47/1000
2. A3, 4 ½ Zi-Wohnung im 1. OG mit Keller im UG		39/1000
3. A4, 4 ½ Zi-Wohnung im 1. OG mit Keller im UG		39/1000
4. A5, 4 ½ Zi-Wohnung im 2. OG mit Keller im UG		39/1000
5. A6, 4 ½ Zi-Wohnung im 2. OG mit Keller im UG		39/1000
6. A7, 4 ½ Zi-Maisonette-Whg im 1. und 2. DG mit Keller im UG		50/1000
7. A8, 4 1/2 Zi-Maisonette-Whg. im 1. Und 2. DG mit Keller im Ug		50/1000
9 B1, 4 ½ Zi-Wohnung im EG mit Hobbyraum, Waschküche, Keller im UG		48/1000
10 B2, 4 ½ Zi-Wohnung im EG mit Hobbyraum, Waschküche/ Keller im UG		48/1000
11 B3, 4 ½ Zi-Wohnung im 1. OG mit Hobbyraum, Waschküche/ Keller im UG		47/1000

OBJEKT 208 WINTERTHUR WÜLFINGERSTR. 276 / 22 EIGENTUMSWOHNUNGEN

- | | |
|---|---------|
| 12. B4, 4 ½ Zi-Wohnung im 1. OG
mit Keller im UG | 41/1000 |
| 13. B5, 4 ½ Zi-Maisonette-Whg. im 1. und 2. DG
Keller im UG | 52/1000 |
| 14. B6, 4 1/2 Zi-Maisonette-Whg. im 1. und 2. DG
Keller im UG | 53/1000 |
| 15. C1, 4 ½ Zi-Wohnung im EG
mit Hobbyraum, Waschküche/
Keller im UG, | 48/1000 |
| 16. C2, 4 ½ Zi-Wohnung im EG
mit Hobbyraum, Waschküche/
Keller im UG | 48/1000 |
| 17 C3, 4 ½ Zi-Wohnung im 1. OG
mit Keller im UG | 40/1000 |
| 18 C4, 4 ½ Zi-Wohnung im 1. OG
mit Keller im UG | 40/1000 |
| 19 C5, 4 ½ Zi-Wohnung im 2. OG
mit Keller im UG | 41/1000 |
| 20 C6, 4 ½ Zi-Wohnung im 2. OG
mit Keller im UG | 40/1000 |
| 21 C7, 4 ½ Zi-Maisonette-Whg. im 1. und 2. DG
mit Keller im UG | 52/1000 |
| 22 C8, 4 1/2 Zi-Maisonette-Whg. im 1.und 2. DG
mit Keller im UG | 52/1000 |
2. Die Aufteilung der Gebäude ergibt sich im einzelnen aus den Aufteilungsplänen, die Bestandteil des Begründungsaktes und dieses Reglementes sind.
3. Das Sonderrecht ist mit dem betreffenden Miteigentumsanteil untrennbar verbunden.

Art. 3 Autonomie-Grundsatz

Die Ueberbauung Wülflingerstrasse besteht aus drei Gebäuden bzw. Häusern, sowie der Unter-niveaugarage mit 32 Autoeinstellplätzen und 1 Mofa-Einstellplatz.

Die Eigentümer der sich jeweils in den Gebäuden befindlichen Einheiten bilden sogenannte „Untergemeinschaften“, faktisch also je eine Gemeinschaft in der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft.

Pro Gebäude ist je eine separate Rechnung zu führen und je ein separater Erneuerungsfonds zu öffnen.

Um eine möglichst weitgehende Autonomie der drei Blöcke zu gewährleisten, sind die in diesem Reglement enthaltenen Bestimmungen je einzeln auf diese Blöcke anwendbar, soweit dies praktisch und rechtlich durchführbar bzw. anwendbar ist.

In einzelnen Artikeln wird diese Autonomie noch zusätzlich erwähnt, dies jedoch nur zum besseren Verständnis in den einzelnen Fällen. Auf eine Aufzählung wird hier bewusst verzichtet.

In diesem Reglement ist meistens nur von einem Gebäude die Rede. Mit dieser Bezeichnung sind immer alle Gebäude gemeint.

Art. 4 Änderung an der Wertquote (Miteigentumsanteil)

1. Änderungen an der Wertquote bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer.
2. Gleiches gilt für die Änderungen in der Zuteilung einzelner Räume zu Sonderrecht.
3. Die betreffenden Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung und des Eintrages im Grundbuch.
4. Jeder Stockwerkeigentümer hat Anspruch auf Berichtigung der Wertquoten, wenn sie aus Irrtum unrichtig festgesetzt oder in der Folge von baulichen Veränderungen des Gebäudes oder seiner Umgebung unrichtig geworden sind.
5. Die Aufteilung oder Zusammenlegung von Stockwerkeinheiten bedarf der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer.

Art. 5 Teile, an denen Sonderrecht besteht

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

Art. 6 Die gemeinschaftlichen Teile

1. Zu den gemeinschaftlichen Teilen gehören insbesondere:
 - a) Der Grund und Boden der Liegenschaft
 - b) die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind,
 - c) Teile, welche die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen,
 - d) alle Anlagen und Einrichtungen, die auch den anderen 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.
2. Folgende Räume sind ebenfalls gemeinschaftlich:
 - a) Abstellräume für Velos
 - b) Abstellplätze für Kinderwagen
 - c) Treppenhaus und Korridore

OBJEKT 208 WINTERTHUR WÜFLINGERSTR. 276 / 22 EIGENTUMSWOHNUNGEN

- d) Kellervorraum
- e) Garagenplätze für 32 Auto und 1 Mofa
- f) Installationsraum
- g) Heizungsraum
- h) Liftanlagen
- i) Trockenraum

3. Gemeinschaftlich sind ferner die für die Liegenschaft gebildeten Rückstellungen, die Apparate und Gerätschaften für Reinigung und Unterhalt gemeinschaftlicher Teile.

4. Ausschliessliche Benutzungsrechte an gemeinschaftlichen Teilen und Räumen

a) Gartensitzplätze

4 ½ Zimmerwohnung im Erdgeschoss Nr. A1, in den Aufteilungsplänen gelb schraffiert

4 ½ Zimmerwohnung im Erdgeschoss Nr. A2, in den Aufteilungsplänen grau dunkel schraffiert

4 ½ Zimmerwohnung im Erdgeschoss Nr. B1, in den Aufteilungsplänen gelb hell schraffiert

4 ½ Zimmerwohnung im Erdgeschoss Nr. B2, in den Aufteilungsplänen grau schraffiert

4 ½ Zimmerwohnung im Erdgeschoss Nr. C1, in den Aufteilungsplänen zinnoberrot schraffiert

4 ½ Zimmerwohnung im Erdgeschoss Nr. C2, in den Aufteilungsplänen maigrün schraffiert

Die Balkone sind in den Wohnungsfarben schraffiert eingezeichnet

b) Garagenplätze in der Tiefgarage:

An den Garagenplätzen Nrn. 1 bis 32 und Mofaeinstellplatz 33 werden ausschliessliche und alleinige Benutzungsrechte eingeräumt und, soweit noch nicht zugeteilt, zu gegebener Zeit in diesem Reglement aufgenommen. Soweit das Benutzungsrecht an den einzelnen Garagenplätzen nicht aufgrund der Kaufverträge übertragen wird, steht es den Verkäufern zu und kann von diesen beliebig weiterveräussert werden. Diese Veräusserung hat durch Begründung von Personaldienstbarkeiten zulasten der gemeinschaftlichen Liegenschaft zu geschehen.

Die nachstehende Aufstellung ist aufgrund der Grundbuchanmeldungen der Verkäufer laufend zu ergänzen:

Liste der zugeteilten Garagenplätze:

	<u>StWE-Einheit</u>	<u>Platz/Plätze</u>
4 ½ Zi-Whg. im EG	A1	1
4 ½ Zi-Whg. im EG	A2	
4 ½ Zi-Whg. im 1. OG	A3	3
4½ Zi-Whg. im 1. OG	A4	4
4 ½ Zi-Whg. im 2. OG	A5	5
4½ Zi-Whg. im 2. OG	A6	6
4 ½ Zi-Whg. im 1.+2. DG	A7	7

4 ½ Zi-Whg. im 1.+2. DG	A8	
4 ½ Zi-Whg. im EG	B1	16
4 ½ Zi-Whg. im EG	B2	9+ 10
4 ½ Zi-Whg. im 1. OG	B3	15
4½ Zi-Whg. im 1. OG	B4	12
4 ½ Zi-Whg. im 1.+2. DG	B5	11
4 ½ Zi-Whg. im 1.+2. DG	B6	13 + 14
4 ½ Zi-Whg. im EG	C1	
4 ½ Zi-Whg. im EG	C2	17 + 18
4 ½ Zi-Whg. im 1. OG	C3	23
4 ½ Zi-Whg. im 1. OG	C4	24
4 ½ Zi-Whg. im 2. OG	C5	25
4 ½ Zi-Whg. im 2. OG	C6	26
4 ½ Zi-Whg. im 1.+2. DG	C7	21 + 22
4 ½ Zi-Whg. im 1.+2. DG	C8	27 + 28

Diese ausschliesslichen Benutzungsrechte können nur mit Zustimmung des Berechtigten geändert oder aufgehoben werden.

B. BENUTZUNG DER IM SONDERRECHT STEHENDEN RÄUME UND EINRICHTUNGEN

Art. 7 Grundsatz

1. 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.
2. 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 schliesslich die äussere Gestalt und das Ansehen des Gebäudes nicht berührt werden. Vorbehalten bleiben ferner die baupolizeilichen Bestimmungen.
3. Änderungen am Gebäude, die dem Stockwerkeigentümer die bisherige Art der Benutzung seiner Räume erschweren oder verunmöglichen, können nur mit seiner Zustimmung getroffen werden.

Art. 8 Beschränkung des Nutzungsrechtes

1. Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Nutzung oder Veränderung der Räume seiner Stockwerkeinheit, wodurch gemeinschaftliche Bauteile beschädigt oder in deren Funktion beeinträchtigt werden, der Wert oder das gute Aussehen des Hauses leidet oder andere Bewohner durch übermässige Einwirkung belästigt oder geschädigt werden können.
2. Im besonderen ist dem Stockwerkeigentümer untersagt:
 - a) die Böden seiner Räume übermässig zu belasten,
 - b) in seinen Räumen oder in gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft feuergefährliche oder explosive Stoffe unterzubringen,
 - c) Feuchtigkeit und Nässe entstehen zu lassen, die sich auf die Liegenschaft oder Teile davon nachteilig auswirken können,

- d) den zur Stockwerkeinheit gehörenden Teilen durch die Art der Benutzung eine äussere Erscheinung zu geben, die das gute Aussehen des Hauses beeinträchtigen,
 - e) ohne Zustimmung der Gemeinschaft Aufschriften, Reklamevorrichtungen und dergleichen an den zur Stockwerkeinheit gehörenden Räumen und Bauteilen anzubringen.
3. Die Bestimmungen der Hausordnung bleiben vorbehalten.
 4. Vor dem Bepflanzen mit Sträuchern oder dem Erstellen von Zäunen, Wänden und ähnliches um die Gartensitzplätze ist der Eigentümerversammlung einen Vorschlag zur Entscheidung zu unterbreiten. Individuelle Aenderungen dürfen das Gesamtbild nicht stören.
 5. Die Parkplätze dienen als Abstellplätze für Fahrzeuge.
 - sie dürfen nicht als Lagerfläche für irgend welche Materialien verwendet werden.
 - die Garagenanlage ist kein Kinderspielplatz.
 - Verunreinigungen mit Brennstoffen, Oelen, Fetten etc. sind untersagt. Die Kosten einer allfälligen Beseitigung solcher Verunreinigungen gehen voll zu Lasten des verursachenden Miteigentümers.
 - Fahrzeuge dürfen nicht in der Garagenanlage gewaschen werden
 - in der Fahrzeughalle besteht ein Rauchverbot
 - das Anbringen von einheitlichen Wand- und Pneukästen ist erlaubt
 - die feuerpolizeilichen Vorschriften sind zu beachten

Art. 9 Zweckbestimmung

1. Die Stockwerkeinheiten dürfen nur zu dem im Begründungsakt und in diesem Reglement umschriebenen Zweck verwendet werden.
2. Die Stockwerke sind in erster Linie für Wohnzwecke bestimmt.
3. Eine Tätigkeit, welche Lärm oder Erschütterungen bewirkt oder sonstwie die übrigen Bewohner beeinträchtigt, ist auf jeden Fall verboten.

Art. 10 Pflicht und Unterhalt des Stockwerkes

1. Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die Räume und Einrichtungen, die im Sonderrecht stehen, auf seine Kosten so zu unterhalten, wie dies nötig ist, damit das Gebäude ein gutes Aussehen bewahre und in einwandfreiem baulichem Zustand bleibe.
2. Zu Lasten des einzelnen Stockwerkeigentümers gehen insbesondere die Kosten für Unterhalt und Reparatur nachstehender Gegenstände und Einrichtungen:
 - Fenster,
 - Sonnenstoren und Vorrichtungen zu deren Bedienung,
 - Lamellenstoren und Vorrichtungen zu deren Bedienung.
3. 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.
4. Gegenüber einer solchen Anordnung kann der Stockwerkeigentümer den Entscheid der Versammlung der Stockwerkeigentümer anrufen, die über die Vornahme der betreffenden Arbeiten mit Mehrheitsbeschluss nach Köpfen entscheiden.

Art. 11 Zutrittsrecht zu den Wohnungen und Duldung von Arbeiten

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

Art. 12 Verantwortlichkeit für die Bewohner des Stockwerkes

1. 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 seinem Stockwerk oder dessen Gebrauch gestattet hat.
2. 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 Anforderung ist der Verwalter befugt. Gegenüber einer solchen Anordnung kann der Stockwerkeigentümer den Entscheid der Versammlung der Stockwerkeigentümer anrufen.

Art. 13 Überlassung des Gebrauchs an Dritte

1. Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, den Verwalter zu unterrichten, wenn er sein Stockwerkeigentum dauernd Dritten zum Gebrauch überlässt.

C. DIE BENUTZUNG DER GEMEINSCHAFTLICHEN TEILE UND EINRICHTUNGEN

Art. 14 Die Benutzung im allgemeinen

1. Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes anderen und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.
2. Nicht gestattet ist namentlich:
 - a) irgend welche Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes vorzunehmen;
 - b) In gemeinschaftlichen Teilen, namentlich in Treppenhäusern und Hausgängen, irgend welche Gegenstände zu lagern oder abzustellen, die deren Benutzung beeinträchtigen, insbesondere den freien Durchgang hindern oder der guten Ordnung und dem Ansehen des Gebäudes nachteilig sein können;
 - c) Namen- und Firmenschilder im Hausgang oder anderswo ohne Zustimmung der Gemeinschaft anzubringen. Der Verwalter unterbreitet Grundsätze von Grösse, Ausführung und Anordnung solcher Anschriften der Gemeinschaft.

Art. 15 Die allgemeine Benutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen

1. In der Benutzung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen wie Garagenzufahrt, Garagenplatz, Veloraum, Treppenhäusern und Kellervorräumen haben sich die Stockwerkeigentümer und übrige Bewohner an die von der Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Antrag des Verwalters aufgestellten besonderen Vorschriften zu halten und sich jeder übermässigen oder unnötigen Beanspruchung zu enthalten.
2. Bei Gebrauch der Einrichtungen haben Stockwerkeigentümer und übrige Bewohner Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen.
3. Im Begründungsakt oder im Reglement können einzelnen Stockwerkeigentümern Befugnisse zur ausschliesslichen Benützung einzelner gemeinschaftlicher Teile eingeräumt werden (Sondernutzungsrechte).

Art. 16 Hausordnung

1. Nähere Vorschriften über Benutzung der Stockwerkeinheiten und der gemeinschaftlichen Teile können in einer Hausordnung aufgestellt werden. Sie wird auf Antrag des Verwalters durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer mit einfacher Mehrheit beschlossen und abgeändert.
2. Die Hausordnung ist auch für Personen verbindlich, denen der Stockwerkeigentümer die im Sonderrecht stehenden Räume zur Benutzung überlassen hat.

D. DIE KOSTEN FÜR DIE VERWALTUNG UND DEN UNTERHALT DER GEMEINSCHAFTLICH BENUTZTEN TEILE

Art. 17 Begriff der gemeinschaftlichen Kosten

1. Gemeinschaftlich sind alle Kosten, die durch Benutzung, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile und die gemeinschaftliche Verwaltung entstehen.
2. Dazu gehören insbesondere:
 - a) die Kosten für den laufenden Unterhalt (eingeschlossen Reinigung), Instandstellung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen;
 - b) die Kosten des Betriebes der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen;
 - c) Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten;
 - d) öffentlich-rechtliche Beiträge und Steuern, soweit sie den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegt sind;
 - e) Prämien der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer- und Wasserschaden und für die Haftung als Werkeigentümer;
 - f) die Kosten der Verwaltung, insbesondere die Entschädigung an den Verwalter;
 - g) die Einlagen in den Erneuerungsfonds (vgl. Art. 19)
 - h) die Kosten für den anteilmässigen Unterhalt, Instandstellung und Erneuerung der Autoeinstellhalle
 - i) die Kosten für den anteilmässigen Unterhalt, Instandstellung und Erneuerung der Heizungsanlage

Art. 18 Grundsatz für die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten

1. Soweit im Nachstehenden keine abweichende Ordnung getroffen ist, werden die Kosten von den Stockwerkeigentümern im Verhältnis ihrer Wertquote getragen.

2. Wenn das Mass der Benutzung einzelner Einrichtungen aus Gründen, die nicht beim Stockwerkeigentümer liegen, eine dauernde und erhebliche Veränderung erfahren hat, kann eine andere Verteilung der Kosten verlangt werden.
3. Ein Stockwerkeigentümer, der durch Umstände, die auf sein Verhalten zurückgehen, die gemeinschaftlichen Lasten erhöht, hat für die daraus erwachsenden Aufwendungen allein aufzukommen.
4. Sind an einer Stockwerkeinheit mehrere Personen beteiligt, so haften sie für den betreffenden Kostenanteil solidarisch.

Art. 19 Abweichungen von der Regel über die Verteilung der Kosten

1. Die Kosten für Betrieb, Unterhalt, Wiederherstellung und Erneuerung von gemeinschaftlichen Teilen und Einrichtungen, die im wesentlichen nur einem Teil der Stockwerkeigentümer dienen, sind von diesen im Verhältnis ihrer Wertquoten zu tragen.
2. Die Heizkosten werden gemäss der Individuellen Heizkostenabrechnung verteilt.
3. Die Warmwasserkosten werden gemäss der individuellen Warmwasserabrechnung resp. Kalorienzählung verteilt.
4. Für die Autoeinstellhalle ist eine sep. Rechnung zu führen. Die Kosten werden entsprechend der Anzahl Plätze verteilt. Ueber die Bildung eines separaten Erneuerungsfonds entscheidet die Eigentümergemeinschaft.

Art. 20 Erneuerungsfonds

1. Zur Begleichung von Kosten grösserer und ausserordentlicher Reparaturen, Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten an den Gemeinschaftsanlagen wird ein Fonds geschaffen, über dessen zweckgebundene Verwendung die Mehrheit der Stockwerkeigentümer und Wertquoten beschliesst.
2. Der Fonds sollte eine Höhe von 2.5% des Gebäudeversicherungswertes nicht übersteigen und es sollen keine Bezüge erfolgen, bevor er den Betrag von Fr. 45'000.-- erreicht hat. Der Fonds wird gespeisen durch jährliche Beiträge der Eigentümer, diese sind jährlich im voraus, jeweils auf den 1. Januar zu bezahlen.
3. Der Fonds wird auf den Namen der Gemeinschaft angelegt. Über die Entnahme aus dem Fonds, Änderung der Fondshöhe und der jährlichen Beiträge entscheidet die Mehrheit der Eigentümer und Wertquoten.
4. Die jährliche Einzahlung wird hiermit erstmals mit Fr. 7'000.--,-- (Fr. 350.-- pro Wohnung) festgesetzt. Die Verteilung der Beiträge der einzelnen Eigentümer erfolgt gemäss Wertquoten.
5. Der Fonds gehört der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer. Einbezahlte Beträge werden den einzelnen Eigentümern nicht zurückbezahlt, auch nicht bei Veräusserung der Stockwerkeinheit. An Stelle des Verkäufers tritt dessen Rechtsnachfolger. Der Verkäufer kann sich jedoch seinen Anteil am Fonds vom Erwerber auszahlen lassen.

Art. 21 Einzug der Beiträge und Vorschüsse

1. Beiträge und Vorschüsse hierauf werden vom Verwalter eingezogen.

2. Die Stockwerkeigentümer zahlen angemessene Vorschüsse an die gemeinschaftlichen Kosten. Deren Höhe wird von der Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Antrag des Verwalters zusammen mit der Genehmigung des Voranschlages jeweils für ein Kalenderjahr festgesetzt.
3. Die Vorschüsse sind jeweils vierteljährlich auf die Quartalersten zu leisten; es wird darüber nach Jahresende abgerechnet.
5. Schuldner der nicht durch Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Stockwerkeigentümer am Jahresende.

Art. 22 Sicherung der Beträge an die gemeinschaftlichen Kosten

1. Für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen hat die Gemeinschaft Anspruch auf Eintragung des Pfandrechtes am Anteil des säumigen Stockwerkeigentümers.
2. Die Eintragung ist vom Verwalter namens der Gemeinschaft innert nützlicher Frist zu bewirken.
3. 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.
4. Pfand- und Retentionsrecht bestehen auch für Forderungen aus Bezug von Warmwasser und Wärme sowie für Ansprüche aus Ersatzvornahme.

E. UNTERHALT, UMBAU UND ERNEUERUNG DES GEBÄUDES

Art. 23 Die Versicherung des Gebäudes

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

Art. 24 Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten

1. Die Gemeinschaft hat alle für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft notwendigen Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten vornehmen zu lassen. Im Rahmen seiner Zuständigkeit werden die Arbeiten vom Verwalter angeordnet.
2. Werden die Arbeiten oder hierzu 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 ermächtigt.
3. Dringliche Massnahmen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache von drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren, kann, wenn der Verwalter nichts vorkehrt, nötigenfalls jeder Stockwerkeigentümer von sich aus ergreifen.

4. In allen Fällen tragen die Stockwerkeigentümer, die sich daraus ergebenden Kosten nach Massgabe ihrer Anteile.

Art. 25 Nützliche Änderungen an der Liegenschaft

1. 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.
2. 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.

Art. 26 Massnahmen, die der Verschönerung oder Bequemlichkeit dienen

1. Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, können nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ausgeführt werden.
2. Wird die Arbeit mit Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich die Mehrheit aller Anteile vertreten, beschlossen, so kann sie auch gegen den Willen eines nicht zustimmenden Stockwerkeigentümers ausgeführt werden, sofern ihm die übrigen Stockwerkeigentümer für eine bloss vorübergehende Beeinträchtigung Ersatz leisten und seinen Kostenanteil übernehmen.
3. 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.

Art. 27 Zerstörung des Gebäudes

1. 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. Hierfür gelten die Bestimmungen von Art. 49.
2. Die Stockwerkeigentümer, welche die Gemeinschaft fortsetzen wollen, können die Aufhebung durch Abfindung der übrigen zum Verkehrswert im Falle des Wiederaufbaus abwenden.
3. Für den Beschluss über den Wiederaufbau sind die Bestimmungen über die nützlichen Änderungen an der Liegenschaft anwendbar (Art. 24).

F. DIE VERWALTUNG

Art. 28 Die Träger der Verwaltung

Träger der Verwaltung sind die Versammlung der Stockwerkeigentümer, der Verwalter, ein Stellvertreter des Verwalters und je nach Bedarf ein Delegierter der Wohneigentümer und 1 oder 2 Rechnungsrevisoren.

Art. 29 Die Zuständigkeit

1. 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.
2. Soweit das Gesetz darüber nicht besondere Bestimmungen enthält, finden auf sie die Vorschriften des Vereinsrechtes sinngemäss Anwendung.
3. Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse zu:
 - a) Wahl und Abberufung des Verwalters sowie dessen Beaufsichtigung,
 - b) Genehmigung der Jahresrechnung und der Verteilung der Kosten unter die Stockwerkeigentümer,
 - c) Festsetzung der Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds,
 - d) Genehmigung des Voranschlages und Festsetzung der von den Stockwerkeigentümern auf die Kostenanteile zu leistenden Vorschüsse,
 - e) Entlastung des Verwalters,
 - f) Ermächtigung des Verwalters zur Führung eines Prozesses,
 - g) Wahl eines Stellvertreters des Verwalters,¹ oder 2 Rechnungsrevisoren und bei Bedarf ein Delegierter der Wohneigentümer.
 - h) Erlass einer Hausordnung und weiterer Vorschriften über die Benutzung gemeinschaftlicher Teile,
 - i) Erlass eines Reglementes für den Verwalter, Entscheidung über Rekurse gegen Verfügungen des Verwalters,
 - j) Bezeichnung der abzuschliessenden Versicherungen.

Art. 30 Einberufung und Leitung der Versammlung

1. Die Versammlung wird vom Verwalter und Beachtung einer Frist von mindestens zwanzig Tagen mit Angabe der zu behandelnden Gegenstände schriftlich einberufen.
2. Jahresrechnung sowie Anträge betreffend Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten sind den Stockwerkeigentümern innert gleicher Frist zuzustellen oder mit entsprechendem Hinweis in der Liegenschaft aufzulegen.
3. Die ordentliche Jahresversammlung findet jeweils bis spätestens Ende März statt.
4. Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft es der Verwalter als notwendig erachtet, oder wenn einer oder mehrere Stockwerkeigentümer es verlangen.
5. Fehlt ein Verwalter oder gibt dieser dem Begehren eines Stockwerkeigentümers um Einberufung keine Folge, so kann die Versammlung von jedem Stockwerkeigentümer einberufen werden.
6. Der Verwalter leitet die Versammlung, sofern nichts anderes beschlossen wird.
7. Die Beschlüsse der Versammlung sind zu protokollieren, und das Protokoll ist vom Verwalter oder, wenn ein solcher nicht vorhanden ist, vom Stockwerkeigentümer, der den Vorsitz führt, aufzubewahren.

Art. 31 Beschlussfähigkeit

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

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

Art. 32 Die Ausübung des Stimmrechts

1. Mehrere Personen, denen eine Stockwerkeinheit gemeinschaftlich zusteht, haben nur eine Stimme, die sie durch einen von ihnen zu bezeichnenden Vertreter abzugeben haben.
2. 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.
3. Ein Stockwerkeigentümer kann sich durch eine Drittperson vertreten lassen, die nicht der Gemeinschaft anzugehören braucht.
4. Stockwerkeigentümer, die ihren Wohnsitz im Auslande haben, sollen einen in der Schweiz wohnenden Zustellungsbevollmächtigten bezeichnen.

Art. 33 Stimmrecht bei Nutzniessung

1. Der Nutzniesser einer Stockwerkeinheit hat sich mit dem Eigentümer über die Ausübung des Stimmrechtes zu verständigen.
2. Soweit eine Vereinbarung nicht dargetan 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.

Art. 34 Die Beschlussfassung im allgemeinen

1. Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse mit Mehrheit der stimmenden Stockwerkeigentümer, soweit nicht im Reglement oder im Gesetz etwas anderes vorgeschrieben ist.
2. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Verwalter.
3. Jeder Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer kann durch die schriftliche Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ersetzt werden.

Art. 35 Qualifiziertes Mehr

Der Zustimmung der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtig sind bedürfen

- a) die Anordnung von Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Sache bezwecken,
- b) Erlass und Abänderung dieses Reglementes.

Art. 36 Einstimmigkeit

Der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bedürfen

- a) 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 (räumliche Ausscheidung) (Art. 2);
 - die Zweckbestimmung der Stockwerke (Art. 8);
 - die Abänderung der Bestimmung über den Ausschluss eines Stockwerkeigentümers (Art. 47);
- b) unter Vorbehalt von Art. 25, Abs. 2, Beschlüsse über Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung der Sache oder der Bequemlichkeit dienen;
- c) der Beschluss über die Aufhebung des Stockwerkeigentums (Art. 49).

Art. 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.

Art. 38 Wahl und Abberufung des Verwalters

1. Die Versammlung wählt einen Verwalter, der Stockwerkeigentümer oder Aussenstehender sein kann. Der Verwalter soll über die erforderlichen Fähigkeiten und Erfahrungen für die Erfüllung der ihm obliegenden Aufgaben verfügen. Wählbar ist auch eine juristische Person.
2. 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 den Pfandgläubigern und anderen Personen zu, die ein berechtigtes Interesse haben.
3. Der Verwalter kann von der Versammlung jederzeit abberufen werden. Vorbehalten bleiben dessen vertragliche Ansprüche.
4. Lehnt die Versammlung der Stockwerkeigentümer die Abberufung des Verwalters unter Missachtung wichtiger Gründe ab, so kann jeder Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist die richterliche Abberufung verlangen.

Art. 39 Vereinbarungen mit dem Verwalter

1. Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer schliesst mit dem Verwalter einen Vertrag, der insbesondere Dauer des Amtes, Kündigung und die Grundsätze für die Bemessung der Entschädigung regelt.
2. Die Wahl des Verwalters erfolgt erstmals auf die Dauer von zwei Jahren. Nachher verlängert sich die Bestellung jeweils um ein weiteres Jahr, wenn die Versammlung nicht einen anderen Beschluss fasst.
3. Die Verwaltung wird anlässlich der 1. Eigentümerversammlung bestimmt.

Art. 40 Die Stellvertretung des Verwalters

1. Die Stellvertretung des Verwalters wird durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer gewählt.
2. Der Stellvertreter handelt anstelle des Verwalters, wenn dieser aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen daran gehindert ist und ein Aufschub der Handlung nicht tunlich ist.

Art. 41 Aufgaben und Befugnisse im allgemeinen

1. Der Verwalter vollzieht die Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften des Gesetzes und des Reglementes und unter Beachtung der Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer.
2. Er wacht darüber, dass bei der Ausübung der Sonderrechte wie bei der Benutzung der gemeinschaftlichen Teile die Vorschriften des Gesetzes, des Reglementes und der Hausordnung beachtet werden.
3. Der Verwalter kann Reparaturen und Anschaffungen bis zum Betrage von Fr. 2,000.-- im Einzelfall, jedoch nicht mehr als Fr. 5,000.-- im Jahr in eigener Zuständigkeit veranlassen.
4. Der Verwalter nimmt an den Versammlungen der Stockwerkeigentümer nur mit beratender Stimme teil, sofern er nicht selber Stockwerkeigentümer ist.
5. Für Stellung und Aufgaben des Verwalters kann ein Reglement erlassen werden.
6. Die Aufgaben des Verwalters können aufgeteilt werden.

Art. 42 Einzelne Befugnisse und Aufgaben des Verwalters

1. Dem Verwalter obliegt insbesondere
 - a) die ordentliche Verwaltung des Hauses sowie der anteilmässigen Autoeinstellhalle zu besorgen,
 - b) der Versammlung der Stockwerkeigentümer jährlich einen Bericht über Geschäftsführung und Rechnung zu erstatten,
 - c) der Versammlung der Stockwerkeigentümer einen Voranschlag für das folgende Kalenderjahr vorzulegen, der auch für die vorläufige Bemessung der Beiträge (Vorauszahlungen) der Stockwerkeigentümer massgebend ist,
 - d) die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten auf die einzelnen Miteigentümer zu verteilen, diesen Rechnung zu stellen und deren Beiträge einzuziehen,
 - e) die vorhandenen Geldmittel zu verwalten und bestimmungsgemäss zu verwenden,
 - f) die Bücher, Protokolle und Register der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer sorgfältig zu führen sowie für deren ordnungsgemässe Aufbewahrung zu sorgen,
 - g) den Stockwerkeigentümern über bestimmte gemeinschaftliche Angelegenheiten Auskunft zu geben und Einblick in die einschlägigen Bücher und Akten zu gewähren,
 - h) die Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer auszuführen,
 - i) die Versicherungsverträge nach den Weisungen der Versammlung abzuschliessen,
 - k) alle auf das Gebäude bezüglichen Akten (Baupläne, Pläne und Unterlagen über Belastungsverhältnisse und statische Funktion einzelner Bauteile) zu verwahren,
 - l) alle Massnahmen von sich aus zu treffen, die keinen Aufschub ertragen, um die Gemeinschaft von drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren,
 - m) den Hauswart anzustellen und zu beaufsichtigen.
2. Hauptaufgaben des Delegierten der Wohneigentümer
Er übernimmt folgende Aufgaben vom Verwalter:
 - a) Ueberwachung des Zustandes der Liegenschaft
 - b) Erarbeiten des Voranschlages für Unterhalt und Erneuerungen für die allgemeinen Anlagen
 - c) Veranlassung der notwendigen Reparaturen und budgetierten Renovationen an den allgemeinen Anlagen.
 - d) Ueberwachung und Abnahme dieser Arbeiten
 - e) Finanzkompetenz für nicht aufschiebbare Reparaturen und Anschaffungen bis Fr. 2'000.—im Einzelfall, jedoch max. Fr. 5'000.—im Jahr.

- f) Abschluss von genehmigten Unterhaltsverträgen (Lift, automatisches Garagentor, Heizung u.ä.) und Ueberwachung dieser Arbeiten.
- g) Kontrolle und Visieren der Rechnungen für Reparaturen und Unterhalt mit Zahlungsfreigabe an den Verwalter.
- h) Mitunterzeichnung bei neuen und geänderten Versicherungsabschlüssen für die Eigentümergemeinschaft.
- i) Anstellen und Beaufsichtigen des Hauswartes im Rahmen des Pflichtenheftes und Voranschlages.

Art. 43 Vertretung der Gemeinschaft

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

Art. 44 Haftung der Gemeinschaft für Handlungen des Verwalters

Weder die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer noch diese selbst werden durch andere als rechtsgeschäftliche Handlungen des Verwalters verpflichtet.

Art. 45 Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters

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

G. VERÄNDERUNGEN IM BESTAND DER STOCKWERKEIGENTÜMER UND AUFHEBUNG DES STOCKWERKEIGENTUMS

Art. 46 Veräusserung und Belastung

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

Art. 47 Rechtsstellung des Erwerbers

- 1. Die von den Stockwerkeigentümern vereinbarte oder beschlossene Verwaltungs- und Nutzungsordnung (Begründungsakt, Reglement, 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.
- 2. Jeder Stockwerkeigentümer ist gehalten, von den sich aus Vereinbarung und Reglement ergebenden Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger Kenntnis zu geben.

3. 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.
4. Der Erwerber einer Stockwerkeinheit hat vom Eigentumsübergang dem Verwalter ohne Verzug Kenntnis zu geben.

Art. 48 Ausschluss eines Stockwerkeigentümers

1. Ein Stockwerkeigentümer kann aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn er durch sein eigenes Verhalten oder durch das Betragen von Personen, denen er den Gebrauch der Sache überlassen hat oder für die er einzustehen hat, seine Verpflichtungen gegenüber allen oder einzelnen Mitberechtigten so schwer verletzt hat, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann.
2. 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.
3. 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.

Art. 49 Beseitigung von anderen 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.

Art. 50 Aufhebung des Stockwerkeigentums

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

H. VERSCHIEDENES

Art. 51 Anmerkung des Reglementes

1. Dieses Reglement über die Benutzung und Verwaltung ist im Grundbuch angemerkt.
2. Der Verwalter ist gehalten, für die Anmerkungen aller Änderungen am Reglement besorgt zu sein.

Art. 52 Abänderung des Reglementes

1. Dieses Reglement kann jederzeit durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer abgeändert werden.
2. Hierzu bedarf es der Mehrheit der Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigt sind (Art. 34).
2. Vorbehalten bleibt die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer, wo diese vorgeschrieben ist (Art. 35).

Art. 53 Gerichtsstand und Domizilklausel

1. Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstand Winterthur, und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Ausland ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen. Sie erwählen dann Betreibungsdomizil am hiesigen Wohnsitz oder bei der Geschäftsniederlassung des Verwalters.
2. 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.

Art. 54 Verweis auf gesetzliche Bestimmungen

1. Soweit dieses Reglement nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über das Stockwerkeigentum (Art. 712 a ff.) und über das einfache Miteigentum (Art. 646 ff. in der Fassung vom 19. Dezember 1963).
2. Auf die Versammlung der Stockwerkeigentümer und den Ausschluss finden ergänzend die Vorschriften über die Organe des Vereins (Art. 64 ff.) Anwendung.

Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft bestätigt:

8400 Winterthur, den