

# **NUTZUNGS- UND VERWALTUNGSREGLEMENT**

**für die Stockwerkeigentümergeinschaft**

**Moosburg, Oberholzstrasse, Effretikon**  
(selbständiges und dauerndes Unterbaurecht)

-----

## **A. Die Aufteilung des Eigentums**

### **Art. 1 Gegenstand des Stockwerkeigentums**

Am vorn erwähnten Grundstück (selbständiges und dauerndes Unterbaurecht) besteht Stockwerkeigentum im Sinne von Art. 712a ff. des Schweiz. Zivilgesetzbuches. Die 14 Wohnhäuser mit der Tiefgarage bilden eine Stockwerkeigentumsgemeinschaft.

Jedes Stockwerk ist ein Miteigentumsanteil am Grundstück mit dem das Sonderrecht verbunden ist, bestimmte Teile der Gebäude ausschliesslich zu benützen und innen auszubauen. Dazu sind jedoch die gesetzlichen Normen sowie diejenigen dieses Reglementes zu beachten.

### **Art. 2 Aufteilung des Grundstückes**

Das Grundstück ist im Grundregister gemäss der Erklärung der Grundeigentümer über die Bildung von Miteigentumsanteilen und deren Ausgestaltung zu Stockwerkeigentum aufgeteilt. Für jede Stockwerkeinheit besteht ein Grundregisterblatt.

Gemäss Beschrieb der Begründungserklärung und den Aufteilungsplänen sind 69 Stockwerkeinheiten (61 Wohnungen, 7 Bastelräume und die Tiefgarage) ausgeschieden.

### **Art. 3 Teile, an denen Sonderrecht besteht**

Das Sonderrecht umfasst die zum betreffenden Stockwerk gehörenden Räume und Einrichtungen. Lage und Grösse der Räume ergeben sich aus dem Begründungsakt und den Aufteilungsplänen.

Gegenstand des Sonderrechtes sind insbesondere:

- Die inneren Türen und Eingangstüren und die Fenster.
- Der Fussbodenbelag (jedoch nicht der Unterlagsboden) und der Deckenverputz bei den Einheiten der Gebäude 5-14. Bei den Gebäuden 1-4 (Reiheneinfamilienhäuser) gehören die gesamten Bodenbeläge zum Sonderrecht
- Alle nicht tragenden Zwischenwände und die Verkleidung der Wände gegen die im Sonderrecht stehenden Räume.
- Alle eingebauten Schränke, soweit vorhanden.
- Cheminéeanlage, inkl. inneres Kamin und Kaminhut.
- Alle Leitungen wie für Wasser, Abwasser, Elektrisch etc. von ihren Abzweigungen von den gemeinschaftlichen Leitungen an (ausgenommen sind die Durchgangsleitungen).
- Heizung mit Warmwasseraufbereitung und Leitungen (jede Stockwerkeinheit verfügt über eine eigene Heizung mit Warmwasseraufbereitung innerhalb der zu Sonderrecht ausgestalteten Räumlichkeiten).
- Badezimmer-, Toiletten- und Kücheneinrichtungen.

### **Art. 4 Gemeinschaftliche Teile**

Gemeinschaftlich sind neben dem Gebäudeumschwung alle Gebäudeteile und Einrichtungen, die nicht ausdrücklich zu Sonderrecht ausgeschieden sind.

Dazu gehören insbesondere:

- Das Nutzungsrecht am Grund und Boden.

- Die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit der Gebäude oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind (wie u.a. Fundament, Umfassungsmauern, Stützmauern, Tragwände, Decken, Dächer, Fassaden, Terrassen, Balkone etc.).
- Alle Anlagen und Gebäudeteile, welche dem gemeinsamen Gebrauch dienen, wie u.a. Hauseingänge, Treppenhäuser, gemeinsame Werkleitungen, Leitungsschächte innerhalb der zu Sonderrecht ausgetrennten Räumlichkeiten, Abstellräume in den Untergeschossen, Umgebung, usw.
- Teile, welche die äussere Gestalt und das Aussehen der Gebäude bestimmen.

## B. Benützungsordnung

### Art. 5 Grundsatz

1. In der Benützung und baulichen Ausgestaltung der eigenen Räume ist der Stockwerkeigentümer frei, soweit dies mit den gleichen Rechten jedes anderen Stockwerkeigentümers und den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist, oder dieses Reglement keine Einschränkungen enthält.
2. Innerhalb des Stockwerkes kann der Stockwerkeigentümer Bauteile beseitigen oder umgestalten, soweit dadurch der Bestand, die konstruktive Gliederung oder die Festigkeit der Gebäude, die Räume anderer Stockwerkeigentümer oder schliesslich die äussere Gestalt und das Ansehen der Gebäude nicht berührt werden.  
  
Vorbehalten bleiben ferner die baupolizeilichen Bestimmungen.
3. Änderungen an der Liegenschaft, die einem Stockwerkeigentümer die bisherige Art der Benützung seiner Räume erschweren oder verunmöglichen, können nur mit seiner Zustimmung vorgenommen werden.

### Art. 6 Beschränkung des Nutzungsrechtes

1. Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Nutzung oder Veränderung der Räume seines Stockwerkes, wodurch gemeinschaftliche Bauteile beschädigt oder in deren Funktion beeinträchtigt werden, der Wert oder das gute Aussehen der Häuser leidet oder andere Bewohner durch übermässige Einwirkungen belästigt oder geschädigt werden.
2. Im besonderen sind die Stockwerkeigentümer verpflichtet, darauf zu achten, dass:
  - a) Die Vorkehrungen für Schallschutz und Wärmedämmung nicht gemindert werden. Diese Vorschrift gilt insbesondere für Bodenbeläge, Vormauerungen, Leitungsisolierungen.
  - b) Die Böden ihrer Räume nicht übermässig belastet werden.
  - c) In ihren Räumen und auch denjenigen der Gemeinschaft keine feuergefährlichen oder explosiven Stoffe, wie Kanister mit Benzin, Schmieröl, Putzfäden, Feuerwerk etc. untergebracht werden.
  - d) Die Räume entsprechend gereinigt, gelüftet und geheizt werden, sowie geeignete Massnahmen zur Vermeidung von Frost- und Feuchtigkeitsschäden ergriffen werden.
  - e) Die Bauteile durch die Art der Benutzung keine äussere Erscheinung erhalten, die das gute Aussehen der Häuser beeinträchtigen.

3. Reklamentafeln etc. bedürfen vor ihrer Anbringung der Zustimmung der Betriebskommission.
4. Die Bestimmungen einer durch die Betriebskommission erstellten Hausordnung bleiben vorbehalten.

#### Art. 7 Zweckbestimmung

Die Stockwerkeinheiten dienen in erster Linie zu Wohnzwecken und dürfen zusätzlich höchstens für die Ausübung stiller Berufe, die zu keiner Störung der übrigen Hausbewohner führen, benützt werden.

#### Art. 8 Pflicht zum Unterhalt des Stockwerkes

Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die Räume und Einrichtungen, die im Sonderrecht stehen, auf seine Kosten so zu unterhalten, wie dies nötig ist, damit die Gebäude ein gutes Aussehen bewahren und in einwandfreiem baulichen Zustande bleiben.

Jeder Stockwerkeigentümer hat die ausschliesslich seiner Stockwerkeinheit dienenden Storen und Rolläden allein zu unterhalten. Die äussere Erscheinung dürfen nur mit Zustimmung der Betriebskommission geändert werden.

Sofern der Stockwerkeigentümer Unterhaltsarbeiten unterlässt, die im Interesse des ganzen Gebäudes geboten wären, so kann die Betriebskommission nach vorangegangener Anzeige die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des säumigen Stockwerkeigentümers veranlassen.

Gegenüber einer solchen Anordnung kann der betroffene Stockwerkeigentümer den Entscheid der Versammlung der Stockwerkeigentümer anrufen.

#### Art. 9 Zutrittsrecht zu den Stockwerkeinheiten

Der Stockwerkeigentümer hat der Betriebskommission und anderen Beauftragten der Gemeinschaft den Zutritt und Aufenthalt in seinen Räumen zum Zwecke der Feststellung und Behebung von Schäden, Wartung technischer Anlagen sowie die Vornahme von Erneuerungs- und Umbauarbeiten am Gebäude zu gestatten. Die Stockwerkeinheiten sollen mit möglicher Rücksicht und nicht zur Unzeit beansprucht werden.

#### Art. 10 Verantwortlichkeit für Drittpersonen

Jeder Stockwerkeigentümer ist haftbar, dass die Gemeinschaftsordnung auch von denjenigen Personen eingehalten wird, denen er als Nutzniesser, Wohnberechtigte, Mieter, Angehörige oder Angestellte die Benutzung seines Stockwerkanteils gestattet.

#### Art. 11 Benützung der gemeinschaftlichen Teilen

Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen zu benützen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes anderen und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.

Nicht gestattet sind u.a.:

- a) Irgendwelche Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes vorzunehmen.
- b) In gemeinschaftlichen Teilen, namentlich in den Treppenhäusern und Hauseingang, irgendwelche Gegenstände zu lagern oder abzustellen, die deren Benützung beeinträchtigen, insbesondere den freien Durchgang hindern oder der guten Ordnung und dem Aussehen des Gebäudes nachteilig sein können.

- c) Namen- und Firmenschilder an irgendwelchen Gebäudeteilen ohne Zustimmung der Betriebskommission anzubringen.

In der Benützung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen hat sich jeder Stockwerkeigentümer an die aufgestellten besonderen Weisungen zu halten.

#### Art. 12 Gemeinschaftliche Bauten und Anlagen

Die Baugenossenschaft Illeffi, Effretikon, erstellt und unterhält folgende gemeinschaftliche Bauten und Anlagen, welche nicht Gegenstand des Unterbaurechtsvertrages für die Stockwerkeigentümergeinschaft Moosburg bilden:

- Spielplätze
- Ruheflächen
- Besucherparkplätze
- Gemeinschaftsräume in den bestehenden Gebäuden Vers.Nr. 1718 und 1720

Die Stockwerkeigentümergeinschaft hat an diesen gemeinschaftlichen Bauten und Anlagen angemessene Kostenbeiträge für Unterhalt, Reinigung und Erneuerung zu bezahlen. Der Kostenverteilungsschlüssel wird von der Betriebskommission festgelegt.

#### Art. 13 Hausordnung

Die Einzelheiten für die Benützung und Reinigung der gemeinschaftlichen Teile des Grundstückes und der technischen Einrichtungen werden in einer Hausordnung umschrieben, welche von der Stockwerkeigentümergeinschaft mit einfacher Mehrheit beschlossen und abgeändert wird.

Die Hausordnung ist auch für Personen verbindlich, denen der Stockwerkeigentümer die im Sonderrecht stehenden Räume zur Benutzung überlassen hat.

#### Art. 14 Abwendung von Gefahren

Erlangt ein Stockwerkeigentümer von Gefahren Kenntnis, welche dem Grundstück, den Bauten darauf oder Einrichtungen darin drohen, so hat er sofort der Betriebskommission Mitteilung zu machen. Greift die Betriebskommission nicht rechtzeitig ein, so hat jeder Stockwerkeigentümer das Recht, seinerseits das nötige vorzukehren um die drohende Gefahr abzuwenden. Für seine dafür gemachten Aufwendungen hat er Anspruch auf Ersatz durch die Eigentümergemeinschaft.

### **C. Die Kosten für die Verwaltung und den Unterhalt der gemeinschaftlich genutzten Teile**

#### Art. 15 Kostenverteilung

##### a) Allgemein-gemeinschaftliche Kosten

Die allgemein-gemeinschaftlichen Kosten werden von den Stockwerkeigentümern im Verhältnis ihrer Wertquoten getragen, soweit das Gesetz nichts anderes bestimmt. Allgemein-gemeinschaftlich sind alle Kosten, die durch Benutzung, Unterhalt, Reinigung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile, Anlagen und die Verwaltung des Grundstückes entstehen wie u.a.:

- Unterhalt, Reinigung, Reparatur und Erneuerung der allgemein-gemeinschaftlichen Teile der Bauten und Anlagen (Installationsräume, Umgebung, sämtliche Wege und Zufahrten innerhalb der Baurechtsfläche, Spiel- und Ruheflächen, Containeranlagen usw.);

- Abgaben jeglicher Art, soweit sie den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegt sind und nicht durch die Nutzung einer zu Sonderrecht ausgeschiedenen Stockwerkeinheit entstanden sind;
- Versicherungsprämien für alle Gebäude gegen Feuer-, Wasserschäden, soweit die Versicherungen nicht pro Wohnhaus abgeschlossen sind, und für die Haftung als Werkeigentümer;
- Verwaltungskosten;
- Einlagen in den Erneuerungsfonds.
- Kostenbeiträge an die gemeinschaftlichen Bauten und Anlagen der Baugenossenschaft Illeffi, Effretikon, gem. Art. 12 vorn.

#### b) Gemeinschaftliche Kosten pro Haus

Der Unterhalt der einzelnen Häuser wird im Sinne von Art. 712 h ZGB wie folgt geregelt:

Die Kosten für den Unterhalt, Reinigung (Treppenhäuser, Gänge, Fassaden, Dächer, usw.), Versicherungsprämien, Abgaben usw. der einzelnen Wohnhäuser sind von den betroffenen Stockwerkeigentümern im entsprechenden Verhältnis der Wertquoten ihres Wohnhauses zu bezahlen. Die äussere Gesamterscheinung aller Gebäude, übrigen Bauten und Anlagen dürfen durch einzelne Erneuerungen (z.B. Fassadenunterhalt, Fenster, Rolläden, Storen usw.) nur mit Zustimmung der Betriebskommission (vgl. Art. 26 hinten) geändert werden. Unterhaltsarbeiten an einzelnen Gebäuden sind, soweit möglich und die äussere Erscheinung betroffen wird, gemeinsam mit den anderen Gebäuden vorzunehmen. Die Unterhaltsarbeiten dürfen nur von ausgewiesenen Fachleuten und unter Aufsicht der Betriebskommission ausgeführt werden.

#### c) Liftkosten der Gebäude 9/12, 10/13 und 11/14

Die Kosten für den Unterhalt, Service, Reinigung und Betrieb der Liftanlagen in den drei Gebäudegruppen bezahlen die jeweiligen Stockwerkeigentümer einer Gebäudegruppe wie folgt:

5 Stockwerkeinheiten im Erdgeschoss je  $1/17 = 5/17$

6 Stockwerkeinheiten in den Obergeschossen je  $2/17 = 12/17$

Soweit die Liftkosten nicht genau ermittelt werden können (z.B. Strom usw.), hat die Betriebskommission diese Kosten pauschal festzulegen.

#### d) Baurechtszinsen/Anteilscheine

Im Baurechtsvertrag mit der Baugenossenschaft Illeffi sind die Baurechtszinsen für die einzelnen Stockwerkeinheiten sowie die Verpflichtung zur Übernahme einer bestimmten Anzahl Anteilscheine der Baugenossenschaft Illeffi festgelegt. Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, seinen Baurechtszins fristgerecht direkt an die Baugenossenschaft Illeffi zu bezahlen. **Eine Solidarhaftung der Stockwerkeigentümergeinschaft für die einzelnen Baurechtszinse der Stockwerkeinheiten besteht jedoch nicht.**

**Mehrere Personen, denen eine Stockwerkeinheit gemeinschaftlich zusteht, haften für alle Verbindlichkeiten solidarisch. Dies gilt auch für die Miteigentumsanteile an der Stockwerkeinheit Tiefgarage.**

#### Art. 16 Versicherungen

Die Versicherung aller Gebäude gegen Brand- und Wasserschäden wird von der Eigentümergemeinschaft für das ganze Objekt abgeschlossen, inkl. den baulichen Einrichtungen, die von den einzelnen Stockwerkeigentümern in den von ihnen ausschliesslich benutzten Räumen erstellt wurden. Die Gemeinschaft schliesst auch eine Eigentümer-Haftpflichtversicherung ab. Die Prämien für diese Versicherungen sind von der Stockwerkeigentümergeinschaft nach Massgabe ihrer Wertquoten zu tragen.

Hat ein Stockwerkeigentümer in den von ihm ausschliesslich benutzten Räumen besonders kostspielige bauliche oder technische Einrichtungen getroffen, die an sich in die Gebäudeversicherung fallen, so muss er entweder für den die üblichen Kosten seines Rauminhaltes übersteigenden Betrag einen zusätzlichen Prämienanteil bezahlen oder dafür eine besondere Versicherung abschliessen.

#### Art. 17 Erneuerungsfonds

Zur Verteilung der Kosten grösserer Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungsarbeiten auf mehrere Jahre wird pro Gebäudegruppe und für die Tiefgarage je ein Erneuerungsfonds geschaffen:

- Gebäude 1-4 (Stockwerkeinheiten Nr. 1-4, 8-11, 15-18 und 22-25)
- Gebäude 5-8 (Stockwerkeinheiten Nr. 5-7, 12-14, 19-21 und 26-28)
- Gebäude 9-14 (Stockwerkeinheiten Nr. 29-61)
- Tiefgarage (Stockwerkeinheit Nr. 69).

In diese Fonds sind jährlich Einlagen von je mindestens 2 o/oo der Brandversicherungssumme der Gebäudegruppe einzulegen. Der Fonds braucht nicht mehr geöfnet zu werden, wenn er die Höhe von 5 % der Brandversicherungssumme der entsprechenden Gebäudegruppe erreicht hat.

Die Stockwerkeigentümer haben keinen Anspruch auf Rückerstattung der auf sie entfallenden Anteile an den Erneuerungsfonds. Das Inkasso der Beiträge sowie die Anlage der Fondsmittel obliegen der Betriebskommission.

#### Art. 18 Rechnungsjahr

Sämtliche Kosten sind pro Kalenderjahr abzurechnen.

#### Art. 19 Bezug der Beiträge

Von der Betriebskommission ist ein Voranschlag der Ausgaben unter Berücksichtigung des speziellen Kostenverteilers aufzustellen und zusammen mit dem Entwurf einer provisorischen Verteilungsliste der Eigentümerversammlung vorzulegen. Jeder Stockwerkeigentümer hat pro Quartal  $\frac{1}{4}$  des auf ihn entfallenden Totalbetrages im voraus zu entrichten.

Anhand des Jahresabschlusses wird dann der definitive Beitrag für das abgeiaufene Jahr festgelegt. Nachzahlungen gegenüber der provisorischen Verteilungsliste haben binnen 30 Tagen nach Genehmigung des Jahresabschlusses und der definitiven Verteilungslisten durch die Eigentümerversammlung zu erfolgen. Für verzögerte Zahlungen ist ein Verzugszins zu bezahlen. Der Verzugszins entspricht dem um 3 % erhöhten Zinssatz für 1. Hypotheken der Zürcher Kantonalbank für Wohnliegenschaften.

### **D. Verwaltungsordnung**

#### Art. 20 Organe

Die Organe der Stockwerkeigentümergeinschaft sind:

1. Eigentümerversammlung aller Stockwerkeigentümer
2. Betriebskommission
3. Kontrollstelle

#### Art. 21 Eigentümerversammlungen

Oberstes Organ der Stockwerkeigentümergeinschaft ist die Eigentümerversammlung aller Stockwerkeigentümer. Ihr steht die Befugnis zum Entscheid in allen von der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer zu lösenden Probleme zu, soweit dafür nicht durch gesetzliche Vorschriften, Vertrag oder Reglement die Betriebskommission zuständig ist. Für die Einberufung und Leitung der Versammlung, die Ausübung des Stimmrechtes und die Beschlussfähigkeit sind die Bestimmungen des ZGB über das Miteigentum und Stockwerkeigentum massgebend (insbesondere ZGB Art. 712o und 712p); subsidiär finden die Gesetzesbestimmungen des Vereinsrechtes sinngemässe Anwendung.

## Art. 22 Einberufung der Versammlungen

Die Eigentümerversammlung sind so oft es die Geschäfte erfordern durchzuführen. Die jährliche, ordentliche Versammlung erfolgt gleichzeitig mit der Generalversammlung der Baugenossenschaft Illeffi, Effretikon.

Die Eigentümerversammlung wird von der Betriebskommission unter Beachtung einer Frist von mindestens 20 Tagen, unter Mitteilung der Traktandenliste, schriftlich einberufen.

Voranschlag und Jahresrechnung, sowie alle Anträge, zu deren Annahme Einstimmigkeit oder auch die Zustimmung einer Mehrheit nach Wertquoten nötig sind, müssen mit der Einladung der Versammlung allen Stockwerkeigentümern schriftlich zugestellt werden. Jeder Beschluss der Versammlung kann ersetzt werden durch die schriftliche Zustimmung aller Stockwerkeigentümer.

Die Beschlüsse jeder Versammlung sind zu protokollieren. Die Protokolle werden im Archiv der Baugenossenschaft Illeffi aufbewahrt. Allen Stockwerkeigentümern ist innert 30 Tagen eine Kopie des Protokolls zuzustellen.

## Art. 23 Stimmrecht

Jeder Stockwerkeigentümer hat an der Eigentümerversammlung eine Stimme. Wer mehrere Stockwerkeinheiten besitzt, hat pro Einheit eine Stimme.

Mehrere Personen, denen eine Stockwerkeinheit gemeinschaftlich zusteht, haben nur eine Stimme, die sich durch einen Vertreter abgeben. Dies gilt insbesondere für die Stockwerkeinheit Tiefgarage.

Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende der Betriebskommission.

Bei Abwesenheit eines Stockwerkeigentümers soll er einen Stellvertreter für sich bestimmen. Der Stellvertreter weist sich mit einer schriftlichen Vollmacht aus.

Im weiteren wird auf Art. 712o ZGB verwiesen.

## Art. 24 Beschlussfähigkeit

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Eigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtigt sind, anwesend oder vertreten sind.

Für den Fall der ungenügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 10 Tagen seit der ersten stattfinden darf.

Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn ein Drittel aller Stockwerkeigentümer anwesend oder vertreten sind.

## Art. 25 Beschlussfassung

Sofern nicht durch Gesetz, Begründungsakt oder Reglement etwas anderes vorgeschrieben wird, kommen Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung durch Zustimmung der Mehrheit der an der betreffenden Stockwerkeigentümerversammlung anwesenden oder vertretenen Stimmen zustande.

Der Zustimmung von  $\frac{3}{4}$  der Stockwerkeigentümer sowie der Baurechtsgeberin (Baugenossenschaft Illeffi, Effretikon) bedürfen Aufhebung, Ersetzung oder Änderung dieses Reglementes.

Der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bedürfen Beschlüsse über:

- a) Die Aufhebung des Stockwerkeigentums
- b) Die Veräusserung oder Belastung der Sache



Für Änderungen am Grundstück, welche die Gemeinschaftsanlagen aller Stockwerkeigentümer bzw. die Gebäudegruppen betreffen und eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit bezwecken, gelten die Bestimmungen von Art. 647d ZGB.

Für Arbeiten am Grundstück, welche die Gemeinschaftsanlagen aller Stockwerkeigentümer bzw. die Gebäudegruppe betreffen und lediglich oder vorwiegend der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen, gelten die Bestimmungen von Art. 647e ZGB.

Stockwerkeigentümer, die an die Kosten solcher Arbeiten keine Beiträge leisten, können die neu geschaffenen Anlagen und Einrichtungen erst benutzen, wenn sie den entsprechenden Anteil an den ursprünglichen Kosten nachträglich erbringen.

#### **Art. 26 Betriebskommission**

Die Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft obliegt ausschliesslich der Betriebskommission der Baugenossenschaft Illeffi. Die Betriebskommission besteht aus 3-7 Mitgliedern, welche ausschliesslich von der Generalversammlung der Baugenossenschaft Illeffi gewählt und abberufen werden, wobei die Mehrheit der Betriebskommission gleichzeitig Stockwerkeigentümer sind. Der Präsident der Betriebskommission wird von der Generalversammlung der Baugenossenschaft Illeffi gewählt. Im übrigen konstituiert sich die Betriebskommission selbst. Sie ist angemessen zu entschädigen.

Die Betriebskommission ist für alle Betriebs- und Verwaltungsangelegenheiten der Stockwerkeigentümergeinschaft zuständig. Sie ist insbesondere befugt, die damit zusammenhängenden Erlasse, wie Hausordnungen, Nutzungsreglemente von Gemeinschaftsanlagen, Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft usw. auszuführen. Im Rahmen des jährlichen Budgets hat sie alle Kompetenzen. In einzelnen Sachen kann sie bis zum Betrag von Fr. 1000,- auch ohne Budgetierung definitiv entscheiden.

Bei Streitigkeiten zwischen der Betriebskommission und den Stockwerkeigentümern amtet die Verwaltung der Baugenossenschaft Illeffi als Schlichtungsstelle.

#### **Art. 27 Kontrollstelle**

Die Kontrollstelle der Baugenossenschaft Illeffi ist gleichzeitig die Kontrollstelle der Stockwerkeigentümergeinschaft. Für die Wahl und Abberufung der Kontrollstelle ist ausschliesslich die Generalversammlung der Baugenossenschaft Illeffi zuständig.

Die Kontrollstelle prüft die Rechnung der Stockwerkeigentümergeinschaft und erstattet der Eigentümersammlung schriftlichen Bericht.

### **E. Verschiedenes**

#### **Art. 28 Ausschluss eines Stockwerkeigentümers**

Für den Ausschluss eines Stockwerkeigentümers aus der Gemeinschaft findet die gesetzliche Regelung über das Miteigentum Art. 649 lit. b ZGB entsprechend Anwendung.

#### **Art. 29 Gerichtsstand und Domizil**

Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus diesem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstand am Ort des Grundstücks.

Das Domizil der Stockwerkeigentümergeinschaft befindet sich am Sitz der Baugenossenschaft Illeffi.

Stockwerkeigentümer die ihren Wohnsitz im Ausland haben, erwählen für allfällige Betreibungen Domizil am Ort gelegenen Sache.

Diese Bestimmungen, insbesondere die Gerichtsstandsvereinbarung und das Spezialdomizil für Betreibungen ist jedem Rechtsnachfolger ausdrücklich zu überbinden, mit der Pflicht zur Wei-

terüberbindung. Im Unterlassungsfall haftet der säumige Stockwerkeigentümer für den dadurch entstandenen Schaden.

Art. 30 Verweis auf die gesetzlichen Bestimmungen

Soweit dieses Reglement nichts abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des Schweiz. Zivilgesetzbuches über das Stockwerkeigentum und über das einfache Miteigentum. Ebenso findet bzgl. der Stockwerkeigentümerversammlung das Vereinsrecht entsprechend Anwendung.

## **F. Spezielle Nutzungsrechte**

Art. 31 Gartensitzplätze, Balkone und Terrassen

Die Balkone und Terrassen stehen denjenigen Stockwerkeinheiten zur ausschliesslichen Benützung zu, welche direkten Zugang haben.

Jeder Stockwerkeigentümer einer ebenerdigen Wohnung hat das ausschliessliche Benützungsrecht an der im separaten Umgebungsplan eingezeichneten Gartenanlage mit Sitzplatz.

Die Anlagen dürfen nur ihrem Zweck entsprechend genutzt werden. Die Nutzungsberechtigten sind befugt, ihre Gartenanlagen mit Gemüse, Beeren, Blumen, Büschen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzen dürfen nur mit Zustimmung des angrenzenden Nutzungsberechtigten auf die gemeinsame Nutzungsgrenze gepflanzt werden und sie sind so zu halten, dass keine Gebäudeteile beschädigt werden und die Besonnung der übrigen Stockwerkeinheiten nicht beeinträchtigt wird. Das Aufstellen und der Betrieb eines Gartencheminées ist gestattet, wobei die übrigen Bewohner nicht durch übermässige Rauch- oder Geruchsentwicklung beeinträchtigt werden dürfen.

Das Aufstellen von weiteren baulichen Vorrichtungen und Anlagen (Kleintierställe, Gartenhäuschen, Pergolen, Biotope, Einfriedigungsvorrichtungen etc.), das Anpflanzen von Bäumen, Hecken und Kompostieren von Abfällen sowie die Lagerung von Gegenständen, welche nicht der Gartenbenutzung und Gartenpflege dienen, ist nur mit Zustimmung der Betriebskommission erlaubt. Ausserdem ist die Einzäunung der Gartenfläche immer nur mit Zustimmung des angrenzenden Nachbarn gestattet.

Art. 32 Änderung und Aufhebung dieser Nutzungsrechte

Die speziellen Nutzungsrechte Lit. F können nur mit Zustimmung der jeweils Berechtigten geändert oder aufgehoben werden.

Effretikon, im April 1997

## Inhaltsverzeichnis

	<u>Artikel</u>	<u>Seite</u>
A. Die Aufteilung des Eigentums	1 - 4	1
B. Benützungordnung		
Grundsatz	5 - 6	2
Zweckbestimmung	7	3
Unterhaltungspflicht usw.	8 - 10	3
Benützung der gemeinschaftliche Teile	11	3
Gemeinschaftliche Bauten und Anlagen	12	4
Hausordnung	13	4
Abwendung von Gefahren	14	4
C. Kostentragung		
Kostenverteilung und spezielle Kostenverteiler	15	4
Versicherungen	16	5
Erneuerungsfonds	17	6
Rechnungsjahr	18	6
Bezug der Beiträge	19	6
D. Verwaltungsordnung		
Eigentümerversammlungen	20	6
Einberufung der Versammlungen	21	6
Stimmrecht	22	6
Beschlussfähigkeit	23	7
Beschlussfassung	24	7
Delegierte	25	7
Betriebskommission	26	8
Kontrollstelle	27	8
E. Verschiedenes		
Ausschluss eines Stockwerk- eigentümers	28	8
Gerichtsstand und Domizil	29	8
Verweis auf gesetzliche Bestimmungen	30	9
F. Spezielle Nutzungsrechte		
Gartensitzplätze, Balkone und Terrassen	31	9
Änderung und Aufhebung der speziellen Nutzungsrechte	32	9