

HB 2020 Nr. 458
Wallisellen
Tb 20 Nr. UA
O.-Nr. Sch. Nr.

Grundbuchanmeldung

Zur Eintragung wird angemeldet durch:

Herr **Sejbit Murati**, geb. 17.05.1973, Bürgerort: Illnau-Effretikon, Hueberstrasse 18, 8304 Wallisellen, als Alleineigentümer

In der Gemeinde Wallisellen

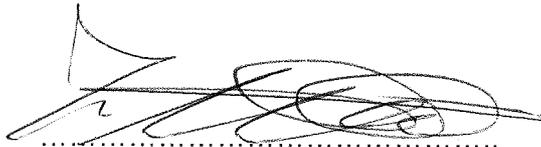
Grundbuch Blatt 2408, Kataster 6156, Wallisellen

Anmerkung

Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft

gestützt auf das vorstehende Reglement.

Wallisellen, 9. Juli 2020



Sejbit Murati

Stockwerkeigentümergeinschaft

„Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen“

Reglement

Stockwerkeigentum**Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft****„Zielackerstrasse 6“****Liegenschaft / Ort****8304 Wallisellen****Anhang 1 - Wertquotenzusammenstellung****Seite 14****Anhang 2 - Verteilungsschlüssel gemeinschaftliche Kosten****Seite 15****1 Gegenstand des Stockwerkeigentums****A AUFTEILUNG DES EIGENTUMS**

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

1 Aufteilung der Liegenschaft

Die Liegenschaft ist gemäss Eintrag im Grundbuch in Stockwerkeinheiten und entsprechende Wertquoten aufgeteilt, für welche je ein besonderes Grundbuchblatt besteht (Aufteilung siehe Aufteilungspläne bei den Akten des Grundbuchamtes).

Die Aufteilungspläne sind Bestandteil des Begründungsaktes.

Das Sonderrecht ist mit dem betreffenden Miteigentumsanteil untrennbar verbunden.

1 Änderung an der Wertquote

Änderungen an der Wertquote bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer. Gleiches gilt für Änderungen in der Zuteilung einzelner Räume zu Sonderrecht.

Die betreffenden Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung und des Eintrages im Grundbuch. Jeder Stockwerkeigentümer hat Anspruch auf Berichtigung der Wertquoten, wenn sie aus Irrtum unrichtig festgesetzt oder infolge baulicher Veränderungen der Gebäudes oder dessen Umgebung unrichtig geworden sind.

Die Aufteilung oder Zusammenlegung von Stockwerkeinheiten bedarf der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer (Ziffer 41)

1 Sonderrechte

Das Sonderrecht umfasst die zur betreffenden Stockwerkeinheit gehörenden Räume und Einrichtungen. Lage und Grösse der Räume ergeben sich aus den Aufteilungsplänen

Gegenstand des Sonderrechtes sind insbesondere:

- die inneren Zwischenwände, soweit sie keine tragende Funktion haben
- der Fussbodenbelag oder die Deckenverkleidung
- die Verkleidung der Wände gegen die im Sonderrecht stehenden Räume
- die Türen (ausgenommen diejenigen gegen gemeinschaftliche Teile)
- die eingebauten Schränke
- die Küchen-, Bade-, und Toiletteneinrichtungen
- Heizkörper und Röhren innerhalb der im Sonderrecht stehenden Räume
- alle Leitungen wie für Warmwasser, Elektrisch, Gemeinschaftsantenne von ihrer gemeinschaftlichen Hauptleitung bis zu den einzelnen Räumen, mit Ausnahme der Durchgangsleitungen

Zu den gemeinschaftlichen Teilen gehören insbesondere:

- der Grund und Boden der Liegenschaft
- die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind:
 - Teile, welche die äussere Gestaltung und das Aussehen des Gebäudes bestimmen
 - alle Anlagen und Einrichtungen, die auch den 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.

Gemeinschaftliche Räume und Einrichtungen sind insbesondere auch:

- Treppenhäuser und Korridore
- Liftanlagen
- Abwart- und Technikräume
- Velo-/Kinderwagenräume

B BENUTZUNG DER IM SONDERRECHT STEHENDEN RÄUME UND EINRICHTUNGEN

In der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung der eigenen Räume ist der Stockwerkeigentümer frei, soweit dies mit den gleichen Rechten jedes anderen Stockwerkeigentümers oder den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist oder dieses Reglement keine Einschränkungen enthält.

Innerhalb der Stockwerkeinheit kann der Stockwerkeigentümer Bauteile beseitigen oder umgestalten, soweit dadurch der Bestand, die konstruktive Gliederung oder die Festigkeit des Gebäudes, die Räume anderer Stockwerkeigentümer oder die äussere Gestalt und das Ansehen der Gebäudes nicht berührt werden, vorbehalten bleiben ferner die baupolizeilichen Bestimmungen.

Änderungen an der Liegenschaft, die dem Stockwerkeigentümer die bisherige Art der Benutzung seiner Räume erschweren oder verunmöglichen, können nur mit seiner Zustimmung getroffen werden.

Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Nutzung oder Veränderung der Räume seiner Stockwerkeinheit, wodurch gemeinschaftliche Bauteile beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden, der Wert oder das gute Aussehen des Hauses leidet oder andere Bewohner durch übermässige Einwirkungen belästigt oder geschädigt werden können.

Im Besonderen ist dem Stockwerkeigentümer untersagt:

- die Böden seiner Räume übermässig zu belasten
- in seinen Räumen oder in gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft feuergefährliche oder explosive Stoffe unterzubringen
- Feuchtigkeit und Nässe entstehen zu lassen, die sich auf die Liegenschaft oder Teile davon nachteilig auswirken können

Gemeinschaftliche Teile

Grundsatz

Beschränkungen des Nutzungsrechtes

- den zur Stockwerkeinheit gehörenden Teilen durch die Art der Benutzung eine äussere Erscheinung zu geben, die das gute Aussehen des Hauses beeinträchtigen
- ohne Zustimmung des Verwalters Aufschriften, Reklamevorrichtungen und dergleichen an den zur Stockwerkeinheit gehörenden Räumen und Bauteilen anzubringen

Die Bestimmungen der Hausordnung bleiben vorbehalten.

Die Stockwerkeinheiten sind in erster Linie für Wohnzwecke bestimmt.

Die Benützung aller Stockwerkeinheiten zu gewerblichen Verrichtungen wie z.B. dem Betrieb einer Arzt- oder Anwaltspraxis, Büro etc. ist gestattet, sofern von dieser Tätigkeiten keine lästigen oder schädlichen Auswirkungen wie Lärm, Erschütterungen oder üble Gerüche ausgehen oder gegen die Ruhe der Bewohner, Hygiene, Moral oder äussere Erscheinungen des Hauses verstossen wird. Vorbehalten bleiben öffentlichrechtliche Bestimmungen.

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 bewahrt und in einwandfreiem baulichen Zustand bleibt.

Zulasten des einzelnen Stockwerkeigentümers gehen insbesondere die Kosten für Unterhalt, Reparaturen und Ersatz nachstehender Gegenstände und Einrichtungen:

- allfällige Gläser in Abschlusstüren zu einzelnen Stockwerkeinheiten
- Fenster
- Sonnenstoren und Rollläden sowie Vorrichtungen zu deren Bedingung

Sofern der Stockwerkeigentümer Unterhaltsarbeiten unterlässt, die im Interesse des Aussehens des ganzen Gebäudes geboten wären, so kann der Verwalter nach vorangegangener Anzeige die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des säumigen Stockwerkeigentümers veranlassen. Gegenüber einer solchen Anordnung kann der Stockwerkeigentümer den Entscheid der Versammlung der Stockwerkeigentümer anrufen, die über die Vornahme der betreffenden Arbeiten mit Mehrheitsbeschluss entscheidet.

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. Gleiches gilt für die Vornahme von Erneuerungs- und Umbauarbeiten am Gebäude.

Die Räume des Stockwerkeigentümers sollen mit möglichster Rücksicht und nicht zur Unzeit beansprucht werden.

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 und denen er sonstwie durch Vertrag den Aufenthalt in seiner Stockwerkeinheit oder deren Gebrauch gestattet hat.

Vom Stockwerkeigentümer, dessen Mieter die Gemeinschaftsordnung missachtet, kann, wenn wiederholte Ermahnungen fruchtlos bleiben, verlangt werden, dass er den Mietvertrag durch Kündigung oder gegebenenfalls durch Rücktritt aus wichtigen Gründen auflöse. Zu dieser Aufforderung ist der Verwalter befugt.

Jeder Stockwerkeigentümer haftet den übrigen Stockwerkeigentümern für Schäden, die durch Vernachlässigung der im obenliegenden Sorgfalts- und

1 Zweckbestimmung

2 Pflicht zum Unterhalt

3 Zutrittsrecht zu den Wohnungen und Duldung von Arbeitern

4 Verantwortlichkeit für die Bewohner der Stockwerkeinheit

Instandhaltungs-Verpflichtungen an ihren Räumlichkeiten oder am gemeinschaftlichen Eigentum entstanden sind. Dies gilt auch für Schäden, die durch Personen seinen Haushaltes oder seines Geschäftsbetriebes verursacht wurden, oder durch sonstige Personen, denen er die Benützung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen überlässt. Er haftet nicht, wenn er beweist, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat.

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

Befindet sich eine Wohnung im Mit- oder Gesamteigentum mehrerer Personen, so haben die Berechtigten innerhalb Monatsfrist seit deren Übernahme einen bevollmächtigten Vertreter für alle Angelegenheiten ihrer Wohnung aus ihren Reihen zu bestellen.

C SONDERNUTZUNGSORDNUNG

Die unter diesem Abschnitt aufgeführten Bestimmungen regeln die den einzelnen Stockwerkeinheiten zugeordneten **ausschliesslichen Benützungsrechte** an gemeinschaftlichen Gebäude- oder Grundstücksteilen.

Die Balkone und Terrassen, gemäss farbig schraffierter Einzeichnung in den Aufteilungsplänen (Grundrisse), und der Gartensitzplatz und Gartenflächen, gemäss farbig schraffierter Einzeichnung im Aufteilungsplan, stehen denjenigen Stockwerkeigentümern zur ausschliesslichen Benützung zu, von deren im Plan gleichfarbig angelegter Wohnung aus sie allein zugänglich sind.

Bei dem zur alleinigen Nutzung zugeordneten Gartensitzplatz sind:

- Umzäunung und/oder heckenähnliche Abschränkungen vorgängig von der Verwaltung genehmigen zu lassen. Die Verwaltung stellt Richtlinien für Art und Grösse (Höhe) auf.
- Das Aufstellen eines Gartencheminée ist grundsätzlich erlaubt. Der Standort muss so gewählt werden, dass die übrigen Eigentümer nicht übermässig gestört werden. Standort, Grösse und Art der Cheminéeanlage sind vorgängig der Verwaltung zur Genehmigung vorzulegen.

Jede Stockwerkeinheit hat Anrecht auf einen separaten Briefkasten.

Jeder Stockwerkeigentümer, dessen Keller zum Schutzraum bestimmt ist verpflichtet sich diesen unverzüglich zu räumen und allen Berechtigten zugänglich zu machen, falls irgendwelche Ereignisse die tatsächliche Verwendung des Kellers als Schutzraum nötig machen.

Insbesondere wissen die Eigentümer, denen die Luftschutzräumlichkeiten zu Sonderrecht gehören, dass auf Grund der öffentlichen Vorschriften das Sonderrecht und damit die Nutzung entsprechend eingeschränkt ist.

Die Besucherparkplätze dienen vorübergehend den Besuchern, Lieferanten, Ärzten, Hauspflegedienst etc. Sie sind nicht für eine dauernde Belegung bestimmt.

Was die Pflicht zum Unterhalt der alleinigen und ausschliesslichen Benützung zugewiesenen Räume und Anlagen anbelangt, ist Art. 9 des Reglements analog anwendbar.

Die Bestimmungen dieser Sondernutzungsordnung können nur mit Zustimmung der Mehrheit der Stockwerkeigentümer, welche zugleich zusammen mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile (Wertquoten) besitzen, abgeän-

12 Überlassung des Gebrauchs an Dritte

13 Gartensitzplätze und Balkone

14 Briefkasten

15 Schutzraum

16 Besucherparkplätze

17 Unterhaltspflicht

18 Abänderung der Sondernutzung

dert oder aufgehoben werden, sofern der oder die Sonder-berechtigten ebenfalls einverstanden sind. Im Übrigen gelten die Reglementsbestimmungen betreffend der Beschlussfassung der Stockwerkeigentümersversammlung.

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

Nicht gestattet ist namentlich:

- irgendwelche Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen, namentlich in Treppenhäusern und Hausgängen
- irgendwelche Gegenstände zu lagern oder abzustellen, die deren Benutzung beeinträchtigen, insbesondere den freien Durchgang behindern oder der guten Ordnung und dem Aussehen des Gebäudes nachteilig sein können
- Namen- und Firmenschilder im Hauseingang oder anderswo ohne Zustimmung der Verwalters anzubringen. Dieser hat Grundsätze für Grösse, Ausführung und Anordnung solcher Anschriften aufzustellen (siehe auch Art. 7).

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

Über die Vermietung von gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen haben sich Stockwerkeigentümer und übrige Bewohner an die vom Verwalter aufgestellten besonderen Vorschriften zu halten und sich jeder übermässigen oder unnötigen Beanspruchung derselben zu enthalten. Bei Gebrauch der Einrichtungen haben Stockwerkeigentümer oder übrige Mitbewohner allenfalls eine Entschädigung zu entrichten. Die Höhe der Entschädigung für die Benutzung solcher Räume wird von der Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Vorschlag des Verwalters festgesetzt. Dieser ist ermächtigt, die Räume unter Vorbehalt der nachträglichen Genehmigung schon vorher einzelnen Stockwerkeigentümern zuzuteilen.

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

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

Gemeinschaftlich sind alle Kosten, die durch Benutzung, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile und die gemeinschaftliche Verwaltung entstehen.

Dazu gehören insbesondere:

- die Kosten für den laufenden Unterhalt (eingeschlossen Reinigung), Instandstellung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen
- die Kosten des Betriebes der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen
- Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten

19 Benutzung im Allgemeinen

20 Benutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen

21 Benutzung der gemeinschaftlichen Räume gegen besondere Vergütung

22 Hausordnung

23 Begriff der gemeinschaftlichen Kosten

- öffentlich-rechtliche Beiträge und Steuern, soweit sie den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegt sind
- Prämien für die Versicherung des Gebäudes gegen Feuer- und Wasserschaden und für die Haftung als Werkeigentümer
- die Kosten der Verwaltung, insbesondere die Entschädigung an den Verwalter
- die Einlagen in den Erneuerungsfonds.

Die gemeinschaftlichen Kosten werden von der Stockwerkeigentümern im Verhältnis ihrer Wertquoten getragen (Abweichungen vergleiche Ziffer 25).

Wenn das Mass der Benutzung einzelner Einrichtungen aus Gründen, die nicht beim Stockwerkeigentümer liegen, eine dauernde und erhebliche Veränderung erfahren hat, kann eine andere Verteilung der Kosten verlangt werden.

Ein Stockwerkeigentümer, der durch Umstände, die auf sein Verhalten zurückgehen, die gemeinschaftlichen Lasten erhöht, hat für die daraus erwachsenden Aufwendungen allein aufzukommen.

Sind an einer Stockwerkeinheit mehrere Personen beteiligt, so haften sie für den betreffenden Kostenanteil solidarisch.

Spezielle Verteilungsschlüssel für gemeinschaftliche Kosten, welche nicht nach Wertquoten aufgeteilt werden, sind im Anhang 1 aufgeführt.

Zur teilweisen Bestreitung der alle Stockwerkeigentümer treffenden Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten wird ein Erneuerungsfonds gebildet. Dieser wird durch jährliche Beiträge geäufnet, deren Höhe durch Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer festgesetzt wird. Sie sollen in der Regel insgesamt $\frac{1}{2}\%$ des Assekuranzwertes nicht übersteigen.

Der Erneuerungsfonds braucht nicht mehr geäufnet zu werden, wenn er die Höhe von 3% des Assekuranzwertes erreicht hat. Solange der Fonds die Höhe von 1% des Assekuranzwertes nicht übersteigt, sollen ihm keine Unterhalts- und Instandstellungskosten belastet werden. Der Erneuerungsfonds soll erst ab dem 3. Geschäftsjahr geäufnet werden.

Aufwendungen zulasten des Erneuerungsfonds bedürfen eines Beschlusses der Versammlung der Stockwerkeigentümer. Vorbehalten bleibt die Bestreitung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten, für deren Bezahlung dem Verwalter keine andere Mittel zur Verfügung stehen.

Dem Stockwerkeigentümer steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils am Erneuerungsfonds zu.

Beiträge und Vorschüsse werden vom Verwalter eingezogen. 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 Vorschlages jeweils ein Geschäftsjahr festgesetzt. Die Vorschüsse sind halbjährlich auf Semesterbeginn (des Geschäftsjahres) zu leisten; es wird darüber nach Beendigung eines Geschäftsjahres abgerechnet.

Auch beim Verkauf eines Stockwerkanteils während des Jahres erstellt die Verwaltung für das Geschäftsjahr nur eine Abrechnung. Schuldner der nicht durch die Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Stockwerkeigentümer am Ende des Geschäftsjahres. Die Abrechnung auf den Stichtag ist zwischen dem Verkäufer und dem Käufer direkt vorzunehmen.

24 Verteilung der gemeinschaftl. Kosten nach Wertquoten

25 Spezielle Verteilungsschlüssel für gemeinschaftlich Kosten

26 Erneuerungsfonds

27 Einzug der Beiträge und Vorschüsse

28 Sicherung der Beiträge an

Regement „Zielackerstr. 6, 8304 Wallisellen“

die Gemeinschaftskosten

Für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen hat die Gemeinschaft Anspruch auf Eintragung des Pfandrechtes am Anteil des säu- migen Stockwerkeigentümers. Die Eintragung ist vom Verwalter namens der Gemeinschaft innert nützlicher Frist zu bewirken.

Der Gemeinschaft steht für die gleichen Beitragsforderungen zudem ein Retentionsrecht an den beweglichen Sachen zu, die sich in den Räumen eines Stockwerkeigentümers befinden und zu deren Einrichtung und Benutzung gehören.

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

28 Versicherung des Gebäudes

Die Versicherung des ganzen Gebäudes gegen Feuer und andere Gefahren sowie für die Haftpflicht des Werkeigentümers ist eine gemeinschaftliche Angelegenheit der Stockwerkeigentümer.

Ein Stockwerkeigentümer, der seine Räume mit ausserordentlichen Aufwendungen baulich erstattet, ist zur Leistung eines zusätzlichen Prämienanteils verpflichtet, wenn er nicht eine Zusatzversicherung auf eigene Rechnung abschliesst.

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschliesst, welche Gefahren zu versichern sind.

30 Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten

Die Gemeinschaft hat alle für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft notwendigen Unterhalts- und Wiederherstellungs- oder Erneuerungsarbeiten vornehmen zu lassen. Im Rahmen seiner Zuständigkeit werden die Arbeiten vom Verwalter angeordnet.

Werden diese 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.

Dringliche Massnahmen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren, kann, wenn der Verwalter nichts vorkehrt, nötigenfalls jeder Stockwerkeigentümer von sich aus ergreifen.

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

31 Nützliche Änderungen an der Liegenschaft

Änderungen an der Liegenschaft, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit bezwecken, können gegenüber einem Stockwerkeigentümer, der dadurch im Gebrauch oder in der Benutzung seiner Sache zum bisherigen Zweck erheblich oder dauernd beeinträchtigt wird, ohne dessen Zustimmung nicht durchgeführt werden.

Verlangt die Änderung von einem Stockwerkeigentümer Aufwendungen, die ihm nicht zumutbar sind, weil sie beispielsweise in einem Missverhältnis zum Wert seiner Stockwerkeinheit stehen, so kann sie ohne eine Zustimmung nur durchgeführt werden, wenn die übrigen Stockwerkeigentümer seinen Kostenanteil auf sich nehmen, soweit er den ihm zumutbaren Beitrag übersteigt.

Maßnahmen, die der
Verschönerung oder der
Bequemlichkeit dienen

Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend Verschönerung oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, dürfen nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ausgeführt werden. Sofern für einen nicht zustimmenden Stockwerkeigentümer nur eine vorübergehende Beeinträchtigung entsteht und die übrigen Stockwerkeigentümer ihm Ersatz leisten und seinen Kostenanteil übernehmen, können solche Arbeiten auch gegen seinen Willen ausgeführt werden, wenn die Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich auch die Mehrheit aller Anteile vertritt, dies auch beschliesst.

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

Zerstörung des Gebäudes

Werden die Gebäude zu mehr als der Hälfte Ihres Wertes zerstört und ist der Wiederaufbau nicht ohne schwer tragbare Belastung oder unter Preisgabe von mehreren Räumen, die zu Sonderrecht zugewiesen sind, möglich, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen.

Die Stockwerkeigentümer, welche die Gemeinschaft fortsetzen wollen, können die Aufhebung durch Abfindung der Übrigen zum Verkehrswert im Falle des Wiederaufbaus abwenden.

Für den Beschluss über den Wiederaufbau sind die Bestimmungen über die nützlichen Änderungen an der Liegenschaft anwendbar (Ziffer 31).

F VERWALTUNG

Träger der Verwaltung

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

Zuständigkeit

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz, dem Begründungsakt oder dem Reglement zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören und soweit sie nicht dem Verwalter zugewiesen sind.

Soweit das Gesetz darüber nicht besondere Bestimmungen enthält, finden auf sie die Vorschriften des Vereinsrechtes sinngemäss Anwendung. Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse zu:

- Wahl und Abberufung des Verwalters sowie dessen Beaufsichtigung
- Genehmigung der Jahresrechnung und der Verteilung der Kosten unter die Stockwerkeigentümer
- Festsetzung der Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds
- Genehmigung der Voranschläge und Festsetzung der von den Stockwerkeigentümern auf die Kostenanteile zu leistenden Vorschüsse
- Entlastung des Verwalters
- Ermächtigung des Verwalters zur Führung von Prozessen.

Einberufung und Leitung der
Versammlung

Die Versammlung wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens zehn Tagen mit Abgabe der zu behandelnden Gegenstände schriftlich einberufen.

Die Jahresrechnung sowie Anträge betreffend der Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten sind den Stockwerkeigentümern spätestens mit der Einberufung zur Versammlung zuzustellen oder mit entsprechendem Hinweis in der Liegenschaft aufzulegen.

Die ordentliche Jahresversammlung findet jeweils bis spätestens vier Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres statt. Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft es der Verwalter als notwendig erachtet oder wenn es einer oder mehrere Stockwerkeigentümer, die mindestens einen Fünftel aller Anteile vertreten, verlangen.

Der Verwalter leitet die Versammlung.

Die Beschlüsse der Versammlung sind zu protokollieren, und das Protokoll ist vom Verwalter aufzubewahren.

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

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

Mehrere Personen, denen eine Stockwerkeinheit gemeinschaftlich zusteht, haben nur eine Stimme, die sie durch einen von ihnen bezeichneten Vertreter abzugeben haben. Steht einem Stockwerkeigentümer mehr als eine Stockwerkeinheit zu, so kann er die Rechte für jede Stockwerkeinheit gesondert geltend machen, für die Bemessung der Stimmkraft nach Personen hat er nur eine Stimme.

Ein Stockwerkeigentümer kann sich durch eine Drittperson vertreten lassen, die nicht der Gemeinschaft anzugehören braucht.

Stockwerkeigentümer, die ihren Wohnsitz im Ausland haben, müssen einen in der Schweiz wohnenden Zustellungsbevollmächtigten bezeichnen.

Der Nutzniesser einer Stockwerkeinheit hat sich mit dem Eigentümer über die Ausübung des Stimmrechts zu verständigen.

Soweit eine Vereinbarung nicht nachgewiesen ist, übt der Nutzniesser in allen Fragen der Verwaltung Stimmrecht aus; nur bei baulichen Massnahmen, die bloss nützlich sind oder der Verschönerung oder Bequemlichkeit dienen, gilt der Eigentümer als stimmberechtigt.

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

Bei Stimmgleichheit entscheidet der Verwalter.

Es darf nur über Gegenstände Beschluss gefasst werden, die gehörig angekündigt sind. Anträge sind der Verwaltung schriftlich einzureichen. Solche Anträge sind vor Ablauf des Geschäftsjahres einzureichen, damit sie an der ordentlichen Eigentümerversammlung behandelt werden können.

Jeder Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer kann durch schriftliche Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ersetzt werden.

7 Beschlussfähigkeit

8 Ausübung des Stimmrechts

9 Stimmrecht bei Nutzniessung

10 Beschlussfassung im Allgemeinen

Qualifiziertes Mehr

Der Zustimmung der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigt sind, bedürfen für:

- die Anordnung von Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Sache bezwecken
- Erlass und Abänderung des Reglements

2/3-Mehrheit aller Stockwerkeigentümer qualifiziert durch die 2/3-Mehrheit aller Anteile ist massgebend für

- Änderungen am gemeinschaftlichen Grundstück (kleinere Abtretungen an Nachbargrundstücke, Strassenabtretungen und Grundstücksarrondierungen) sowie zur Begründung und Löschung von Dienstbarkeiten
- Änderungen der Zweckbestimmung der Stockwerkeinheiten (Ziffer 8)

Einmütigkeit

Der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bedürfen Beschlüsse über die Abänderung des Reglements, soweit sich dieses bezieht auf:

- die Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen und die Verbindlichkeit von Beschlüssen der Versammlung der Stockwerkeigentümer
- die Abänderung der Bestimmungen über den Ausschluss eines Stockwerkeigentümers (Ziffer 50)
- Beschlüsse über Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung der Sache oder der Bequemlichkeit dienen (vorbehalten bleibt Ziffer 32, Abs.2)
- der Beschluss über die Aufhebung des Stockwerkeigentums (Ziffer 52)
- Grundbuchverkehr

Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung

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

Verwalter / Wahl und Abberufung

Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer wählt den Verwalter und schliesst mit ihm einen Vertrag ab, der insbesondere den Aufgabenkreis, das Honorar und die Kündigung regelt. Der Verwalter soll über die erforderlichen Fähigkeiten und Erfahrungen für die Erfüllung der ihm obliegenden Aufgaben verfügen. Wählbar ist auch eine juristische Person.

Kommt die Bestellung des Verwalters durch die Versammlung nicht zustande, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Ernennung durch den Richter verlangen. Das gleiche Recht steht auch Pfandgläubigern und anderen Personen zu, die ein berechtigtes Interesse haben.

Aufgaben und Befugnisse im Allgemeinen

Der Verwalter kann nur bei Vorliegen wichtiger Gründe vorzeitig abberufen werden. Seine vertraglichen Ansprüche aus vorzeitiger Auflösung des Vertragsverhältnisses bleiben indessen vorbehalten. Lehnt die Versammlung der Stockwerkeigentümer die Abberufung des Verwalters unter Missachtung wichtiger Gründe ab, so kann jeder Stockwerkeigentümer innert Monatsfrist die richterliche Abberufung verlangen.

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

Vertretung der Gemeinschaft

In allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung vertritt der Verwalter im Bereiche der ihm zustehenden Aufgaben sowohl die Gemeinschaft wie auch die Stockwerkeigentümer im Verfahren auf Erlass vorsorglicher Verfügungen kann die Ermächtigung an den Verwalter auch nachträglich erteilt werden.

Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters

Gegen selbstständiges Verfügen des Verwalters kann der betroffene Stockwerkeigentümer Rekurs erheben.

Die Versammlung entscheidet endgültig über den Rekurs.

G ÄNDERUNGEN IM BESTAND DER STOCKWERK- EIGENTÜMER UND AUFHEBUNG DES STOCKWERK- EIGENTUMS

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

Die von den Stockwerkeigentümern vereinbarte oder beschlossene Verwaltungs- und Nutzungsordnung (Begründungsakt, Reglement, Verwaltungsvertrag, Hausordnung) wie die von ihnen gefassten Verwaltungsabschlüsse sowie allfällige richterliche Urteile und Verfügungen sind für alle Rechtsnachfolger eines Stockwerkeigentümers (z.B. Käufer) und für den Erwerber eines dinglichen Rechtes an einer Stockwerkeinheit (z.B. Pfandgläubiger) ohne weiteres verbindlich. Jeder Stockwerkeigentümer ist gehalten, von den sich aus Vereinbarung und Reglement ergebenden Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger Kenntnis zu geben.

Der Verwalter ist verpflichtet, den künftigen Erwerber einer Stockwerkeinheit oder eines dinglichen Rechtes daran auf Veranlassung und unter Kostenfolge über die bestehende Verwaltungs- und Nutzungsordnung umfassend und vollständig zu unterrichten. Der Erwerber einer Stockwerkeinheit hat vom Eigentumsübergang dem Verwalter ohne Verzug Kenntnis zu geben.

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

Der Ausschluss erfolgt durch Urteil des Richters, auf Klage eines oder mehrerer Stockwerkeigentümer, die durch Beschluss der Versammlung mit einfacher Mehrheit nach Personen dazu ermächtigt worden sind. Der auszuschliessende ist dabei nicht mitzuzählen.

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

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

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

Veräusserungen und Belastung

Rechtsstellung des
Erwerbers

Ausschluss eines Stock-
werkeigentümers

Ausschluss von anderen
Berechtigten

Aufhebung des Stockwerk-
eigentums

H VERSCHIEDENES

Dieses Reglement über die Benutzung und Verwaltung ist im Grundbuch an-
gemerkt.

Der Verwalter wird bevollmächtigt, Nachträge und Abänderungen zu diesem
Reglement im Grundbuch anmerken zu lassen.

Dieses Reglement kann jederzeit durch die Versammlung der Stockwerk-ei-
gentümer abgeändert werden.

Hierzu bedarf es der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zu
mehr als der Hälfte anteilsberechtigt sind (Ziffer 41). Vorbehalten bleibt die
Zustimmung aller Stockwerkeigentümer, wo diese vorgeschrieben ist (Ziffer
42). Die ausschliesslichen Benützungsrechte können jedenfalls nur mit Zu-
stimmung des Berechtigten geändert oder aufgehoben werden.

Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Ge-
meinschaftsverhältnis dem Gerichtsstand am Orte der Liegenschaft, und zwar
für den Fall des Wohnsitzes im Ausland ausdrücklich auch für allfällige Betrei-
bungen. Der Verwalter trägt die Verantwortung, dass die Stockwerkeigentü-
mer, wo notwendig, vom Inhalte dieser Zustellung innert nützlicher Frist
Kenntnis erhalten.

Soweit dieses Reglement nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Vorschrif-
ten des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über das Stock-
werkeigentum (Art. 712 a ff.) und über das einfache Miteigentum (Art. 646 ff.). Auf die Ver-
sammlung der Stockwerkeigentümer finden ergänzend die Vorschriften über
die Organe des Vereins (Art. 60 ff.) Anwendung.

Anmerkung des Reglementes

Abänderung des Reglementes

Gerichtsstand und Domizil-
klausel

Verweis auf gesetzliche
Bestimmungen

WERTQUOTENZUSAMMENSTELLUNG

gemäss Ziffer 2 des Reglementes

**VERTEILUNGSSCHLÜSSEL FÜR
GEMEINSCHAFTLICHE KOSTEN**

gemäss Ziffern 24 und 25 des Reglementes

„Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen“

WERTQUOTENZUSAMMENSTELLUNG

Objekt	Beschrieb Sonderrecht	STWE-Nr.	GB Bl.	Wertquote .../1000
	Garten-Maisonette-Wohnung im EG + 1.OG links inkl. Keller- und Abstellraum	1	50553	310
	Garten-Maisonette-Wohnung, im EG + 1 OG rechts inkl. Keller- und Abstellraum	2	50554	310
	Attika-Wohnung im 2. OG inkl. Keller Nr. 1 im UG	3	50555	310
	Unterniveau-Garage gem. Plan Untergeschoss	4	50556	70
Total „Zielackerstr, 6, 8304 Wallisellen“				1000/1000

**SPEZIELLER VERTEILUNGSSCHLÜSSEL FÜR GEMEINSCHAFTLICHE KOSTEN GEMÄSS ZIFFERN
24 UND 25 DES REGLEMENTES**

Die **Betriebskosten der Heizung** werden wie folgt aufgeteilt:

- 60 % der Betriebskosten auf Grund der individuellen Wärmemessung
- 40% der Betriebskosten auf Grund der Wertquoten

Die **Erneuerungskosten** der Heizanlage werden im Verhältnis der individuellen Wärmemessung der letzten fünf Jahre verteilt.

Die **Stromkosten** für die Keller und für die Waschautomaten und Tumbler werden von den jeweiligen Wohnungszählern erfasst. Alle übrigen allgemeinen Stromkosten mit Ausnahme derjenigen für den Betrieb der Heizung werden nach Wertquoten aufgeteilt.

Die **Kosten** für den Unterhalt und Erneuerung „der ausschliesslichen Benützungsrechte“ gehen ausschliesslich zulasten des berechtigten Stockwerkeigentümers. Art. 9 des Reglementes ist analog anwendbar.

Sämtliche Kosten für den Betrieb, Unterhalt und Erneuerung des Fernseh- und Radioempfangs werden unter den beteiligten Eigentümern von Wohnungen zu gleichen Teilen getragen, unabhängig davon, ob diese Anlage benützt wird oder nicht.

Die **Wasser- und Abwassergebühren** werden (falls entsprechende Zähler vorhanden sind) nach Verbrauch verteilt.

Die **hausspezifischen** Unterhalts- und Erneuerungskosten (z.B. Treppenhaus, Fassaden, Dach, usw.) werden von den Stockwerkeigentümern getragen.

