

NUTZUNGS- UND VERWALTUNGSREGLEMENT

der

STOCKWERKEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

"IM ZENTRUM", 8165 OBERWENINGEN

(OBERWENINGEN Kat. Nr. 1006)

U.S.

A. Die Aufteilung des Eigentums

Art. 1

Gegenstand des Stockwerkeigentums

An der Liegenschaft Oberweningen Kat. Nr. 1006 mit dem neu zu erstellenden Mehrfamilienhaus besteht Stockwerkeigentum im Sinne der Art. 712 a ff. ZGB.

Jede Stockwerkeinheit ist ein Miteigentumsanteil, mit dem das Sonderrecht des Miteigentümers verbunden ist, bestimmte Teile des Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen.

Die nicht als Stockwerkeigentum ausgeschiedenen Teile des Gebäudes stehen grundsätzlich in gemeinschaftlicher Nutzung aller Stockwerkeigentümer, können aber durch Reglement einzeln oder einer Gruppe von Stockwerkeigentümern zur ausschliesslichen Benutzung zugewiesen werden (Sondernutzungsrechte, vgl. Art. 6 hiernach).

Art. 2

Aufteilung des Eigentums an der Liegenschaft

Gemäss Grundbucheintrag ist die Liegenschaft Oberweningen Kat. Nr. 1006 in 8 (in Worten: acht) Stockwerkeinheiten aufgeteilt, für welche je ein besonderes Grundbuchblatt (Oberweningen Grundbuch Blatt Nrn. 1440 bis 1447), wie nachfolgend dargestellt, besteht:

StWE-Anteil	Geschoss	Wertquote	GB-Nr.
B1	EG	116.00/1000	1440
B2	EG	116.00/1000	1441
B3	1.OG	114.00/1000	1442
B4	1.OG	114.00/1000	1443
B5	2.OG	115.00/1000	1444
B6	2.OG	115.00/1000	1445
B7	3. + 4.OG	155.00/1000	1446
B8	3. + 4.OG	155.00/1000	1447

Lage und Aufteilung der einzelnen Stockwerkeinheiten ergeben sich im Einzelnen aus den Aufteilungsplänen, die Bestandteil der Begründungsurkunde sind.

Art. 3

Änderung der Wertquoten

Die Wertquoten der einzelnen Stockwerkeigentumsanteile sind in der Begründungsurkunde festgelegt.

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.

Spätere Veränderungen des Innenausbaus berühren das hiervor festgelegte Wertquotenverhältnis nicht und es entsteht daraus kein Anspruch auf Neufestsetzung der Wertquoten.

Art. 4

Gemeinschaftliche Teile

Alle Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen, welche in der Stockwerkbegründungsurkunde und in den Aufteilungsplänen nicht ausdrücklich zu Sonderrecht ausgeschieden sind, gehören zu den gemeinschaftlichen Teilen.

Dies sind insbesondere:

- Der Grund und Boden der Liegenschaft;
- Die Umgebung der Liegenschaft inkl. sämtlicher Zugangswege;
- Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der einzelnen Räume von Bedeutung sind, und jene Teile, welche die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen (z. B. das Fundament, Umfassungsmauern, Tragwände, Dach, äussere Verputze und Anstriche, Lackierungen, Aussenanstriche und -beläge von Fensterrahmen, Fensterumrahmungen, Fensterläden, Rollläden etc.);
- Anlagen und Einrichtungen, die auch den anderen Stockwerkeigentümern oder einzelnen von ihnen dienen, gleichgültig, ob sie sich innerhalb oder ausserhalb der Räume befinden, an denen Sonderrecht besteht (z. B. Räume für Technik und Heizung, Treppenhäuser, Liftanlagen, hausinterne Steigleitungen, Containerplatz, Veloabstellplatz).

Gemeinschaftlich sind ferner die für den Verwalter der Liegenschaft gebildeten Rückstellungen (insbesondere die Mittel des Erneuerungsfonds), die zur Reinigung und zum Unterhalt benötigten Gerätschaften und die durch den Verwalter getätigten Anschaffungen und Putzmaterialien.

Art. 5

Teile im Sonderrecht

Das Sonderrecht eines jeden Stockwerkeigentümers umfasst alle gemäss Begründungsurkunde und Aufteilungsplänen oder späterer Zuteilung zu seiner Stockwerkeinheit gehörenden Räume, Nebenräume (Kellerabteil) und Einrichtungen, namentlich:

- Die inneren Zwischenwände, soweit sie keine tragende Funktion haben und nicht an gemeinschaftliche Räume oder an andere Stockwerkeinheiten angrenzen (gemeinsame Mauern);
- Die Innenverkleidungen der gemeinsamen Mauern, die Fussbodenbeläge ohne Unterlagsböden und die Deckenverkleidungen inkl. Isolationsmaterial;
- Die Verglasungen der Fenster und Fenstertüren;
- Allfällige Fensterläden, Rollläden und Sonnenstoren;
- Die Türen (einschliesslich Eingangstüren) innerhalb der Stockwerkeinheiten;
- Die eingebauten Schränke;
- Die Küchen-, Bade- oder Toiletteneinrichtungen;
- Die Leitungen von ihren Abzweigungen ab den gemeinschaftlichen Leitungen an.

Die Abgrenzung von Sonderrecht und gemeinschaftlichem Eigentum hat im Übrigen nach funktionellen Gesichtspunkten zu erfolgen.

Art. 6

Teile in Sondernutzung

Die Sitzplätze, Balkone und Terrassen (in den Aufteilungsplänen mit der Farbe der Wohnungskennzeichnung schraffiert bemalt) gelten als Bestandteile der Fassaden bzw. der Umgebung. Die Eigentümer der dazugehörenden Stockwerkeinheiten haben ein alleiniges, ausschliessliches und dauerndes Benutzungsrecht.

Den jeweiligen Eigentümern der Erdgeschossstockwerkeinheiten wird hiermit reglementarisch das ausschliessliche Benutzungsrecht von Gartenanteilen gemäss Einzeichnung im beiliegenden Aufteilungsplan zugewiesen.

Der Unterhalt der vorstehenden, zur ausschliesslichen Benutzung zugewiesenen Gartenanteile obliegt vollumfänglich den Berechtigten.

Die Gartenanteile dürfen mit Sträuchern, Hecken und Zierbäumen bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m abgegrenzt werden.

Das Anbringen von Aussenantennen für den Radio- und TV-Empfang ist nicht zulässig.

Lärm verursachende Gartenarbeiten sind auf folgende Zeiten zu beschränken:
Mo. – Sa. 08.00 – 12.00 Uhr ; 13.00 – 19.00 Uhr

B. Die Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen

Art. 7

Grundsatz der Benutzungsfreiheit

In der Verwendung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung der eigenen Räume ist der Stockwerkeigentümer frei und nur den Beschränkungen unterworfen, welche nötig sind, damit jeder andere Stockwerkeigentümer in der Ausübung der gleichen Rechte nicht gestört oder behindert wird, die Benutzung der gemeinsamen Räume gewährleistet ist und die Interessen der Gemeinschaft nicht beeinträchtigt werden.

Innerhalb seiner 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 Gestaltung und das Aussehen des Gebäudes nicht berührt werden. Vorbehalten bleiben öffentlichrechtliche (insb. baupolizeiliche) Bestimmungen.

Art. 8

Schranken des Nutzungsrechts

Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Nutzung oder Veränderung der Räume seiner Stockwerkeinheit, durch welche gemeinschaftliche Bauteile beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden, der Wert oder das gute Aussehen der zu Stockwerk aufgeteilten Gesamtliegenschaft eine Einbusse erleiden oder andere Stockwerkeigentümer oder Bewohner der Gesamtliegenschaft durch übermässige Einwirkungen belästigt oder geschädigt werden.

Inbesondere ist dem Stockwerkeigentümer untersagt:

- Die Böden seiner Räume zu überlasten;
- Die bestehenden DB-Werte betreffend Schallschutz zu verschlechtern;
- In den gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft Gegenstände und Stoffe abzustellen bzw. unterzubringen;
- In seinen Räumen feuergefährliche, explosive oder übel riechende Stoffe unterzubringen;
- Feuchtigkeit, Nässe und Frostscha den entstehen zu lassen, welche sich auf Bauteile ausserhalb seiner Stockwerkeinheit nachteilig auswirken;
- Den ihm zu Sonderrecht oder Sondernutzung zugewiesenen Bauteilen durch Anbringung von Aufschriften, Reklamevorrichtungen oder durch die Art der Benutzung eine äussere Erscheinung zu geben, die das gute Aussehen des Hauses und seine Zweckbestimmung als Wohnhaus beeinträchtigen;
- Die Heizungs-Einrichtungen so zu ändern, dass dadurch die Wärmeleistungsentnahme aus dem gemeinsamen Netz vergrössert wird.
- Aufladen von Elektrofahrzeugen, bzw. Elektrogeräten über den allgemeinen Strom.

Die Stockwerkeinheiten dürfen ausschliesslich zu Wohnzwecken und für ruhiges Gewerbe verwendet werden.

Die durch die Berufsausübung erhöhte Abnutzung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile sowie erhöhte Unterhaltskosten gehen zu Lasten des sie verursachenden Stockwerkeigentümers.

Art. 9

Instandhaltungspflicht

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, seine Stockwerkeinheit auf seine Kosten und sein Risiko so zu unterhalten, wie dies notwendig ist, damit das Haus ein gutes Ansehen bewahrt und in einwandfreiem baulichem Zustand bleibt.

Bei krasser Vernachlässigung der Instandhaltungspflicht kann der Verwalter die erforderlichen Arbeiten - nach Voranzeige - auf Kosten des säumigen Stockwerkeigentümers veranlassen. Gegenüber einer solchen Anordnung kann der betroffene Stockwerkeigentümer den Entscheid der nächsten Stockwerkeigentümerversammlung anrufen, die über die Vornahme der betreffenden Arbeiten entscheidet.

Art. 10

Zutrittsrecht zu den Stockwerkeinheiten und Duldung von Arbeiten

Der Stockwerkeigentümer hat dem Verwalter sowie den Vertretern und Beauftragten der Gemeinschaft den Zutritt und den Aufenthalt in seiner Stockwerkeinheit zum Zwecke der Feststellung, Behebung oder Verhinderung von Schäden sowie zu Erneuerungs- und Umbauarbeiten an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes unentgeltlich zu gestatten. Die Räume sollen mit möglichster Rücksicht und nicht zu Unzeit beansprucht werden.

Art. 11

Haftung der Stockwerkeigentümer

Jeder Stockwerkeigentümer haftet den übrigen Stockwerkeigentümern dafür, dass die Gemeinschaftsordnung durch alle Personen beachtet wird, denen er den Aufenthalt in einer Stockwerkeinheit oder deren Gebrauch gestattet.

Ferner haftet er für Schäden, die durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfaltspflichten und Instandstellungsverpflichtungen an den Räumlichkeiten und Einrichtungen der andern Stockwerkeigentümer oder am gemeinschaftlichen Eigentum entstanden sind.

Weiter besteht die Haftpflicht als Werkeigentümer i.S. Art. 58 OR gegenüber Drittpersonen, soweit es die im Sonderrecht stehenden Räumlichkeiten betrifft.

Art. 12

Überlassung des Gebrauchs an Dritte

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, den Verwalter zu unterrichten, wenn er seine Stockwerkeinheit dauernd Dritten zum Gebrauch überlässt oder seinen Anteil mit dinglichen Rechten wie Nutzniessung, Wohnrecht usw. belastet.

Beim Abschluss solcher Verträge ist der Stockwerkeigentümer verpflichtet, den Dritten eingehend über die Vorschriften der Gemeinschaft, insbesondere dieses Reglements, zu orientieren.

C. Die Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen

Art. 13

Benutzung im Allgemeinen

Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes, d.h. diejenigen Teile, die nicht im Sinne von Art. 5 als Sonderrecht bzw. zur Sondernutzung gemäss Art. 6 ausgeschieden sind, sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen frei zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes anderen Stockwerkeigentümers und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.

Nicht gestattet ist dem Stockwerkeigentümer namentlich:

- Irgendwelche Veränderung an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes oder an Grund und Boden der Liegenschaft vorzunehmen;
- Namen- und Firmenschilder an irgendwelchen gemeinschaftlichen Teilen anzubringen - ausser an den hiefür speziell bestimmten Einrichtungen (Briefkasten und Sonnerie) - sofern nicht der Verwalter oder die Eigentümerversammlung mit einfachem Mehr die Zustimmung erteilt hat;
- Das Lagern, Abstellen oder Liegenlassen von Gegenständen auf sämtlichen Zugängen oder auf dem Umgelände der Liegenschaft, wodurch der freie Durchgang behindert und die gute Ordnung beeinträchtigt wird.

Art. 14

Sorgfaltspflicht

In der Benutzung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen hat sich jeder Stockwerkeigentümer bzw. Mieter einer Stockwerkeinheit an die dafür aufgestellten besonderen Anweisungen zu halten, sich jeder übermassigen und unnötigen Beanspruchung zu enthalten und im Gebrauch Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen.

Art. 15

Hausordnung

Nähere Vorschriften über die Benutzung der gemeinschaftlichen Teile können in einer Hausordnung geregelt werden. Für deren Erlass und Abänderung ist die Versammlung der Stockwerkeigentümer zuständig.

D. Unterhalt, Umbau und Erneuerung der Gebäude

Art. 16

Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten

Die Gemeinschaft ist verpflichtet, die notwendigen Massnahmen wie Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten, die für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft erforderlich sind, ausführen zu lassen.

Im Rahmen seiner Zuständigkeit werden die Arbeiten vom Verwalter angeordnet. In dringenden und unbedingt notwendigen Fällen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren, kann jeder Stockwerkeigentümer die nötigen Anordnungen treffen und Massnahmen ergreifen, sofern der Verwalter bzw. der betroffene Stockwerkeigentümer nicht innert nützlicher Frist erreichbar ist.

Art. 17

Nützliche Änderungen an der Liegenschaft

Bauliche Veränderungen und Verbesserungen, die über die ordnungsgemässe Instandhaltung und Instandsetzung der Liegenschaft hinausgehen, die jedoch eine Wertsteigerung und Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit mit sich bringen, können nur ausgeführt werden, wenn jeder Stockwerkeigentümer, dem diese Änderungen erhebliche und bleibende Nachteile am Gebrauch seiner Sache bringen, seine Zustimmung erteilt.

Verlangen diese Änderungen von einem Stockwerkeigentümer unzumutbare Leistungen, die in einem Missverhältnis zum Wert seiner Stockwerkeinheit stehen, so können diese ohne seine Zustimmung nur durchgeführt werden, wenn die andern Stockwerkeigentümer den Kostenanteil ganz oder teilweise übernehmen.

Art. 18

Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen

Arbeiten, die lediglich der Verschönerung oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen (luxuriöse Massnahmen), können nur durchgeführt werden, wenn die nicht zustimmenden Stockwerkeigentümer im Gebrauch ihrer Sache und der gemeinschaftlichen Teile nicht beeinträchtigt werden und sie keine Mehrkosten übernehmen müssen.

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

E. Versicherung, Zerstörung und Wiederaufbau der Gebäude

Art. 19

Versicherungen

Gegen Feuer und Elementarschäden sind die Gebäude einschliesslich der einzelnen Wohnungen von der Stockwerkeigentümergeinschaft zu versichern.

Zudem ist von der Stockwerkeigentümergeinschaft eine gemeinsame Hauseigentümer-Haftpflichtversicherung abzuschliessen.

Ein Stockwerkeigentümer, der seine Räume mit ausserordentlicher Aufwendung baulich ausgestaltet hat, kann zur Leistung eines zusätzlichen Prämienanteils verpflichtet werden.

Art. 20

Zerstörung und Wiederaufbau der Gebäude

Sind bei einer Zerstörung der Gebäude die Wiederaufbaukosten durch die Versicherung voll gedeckt oder kann die Leistung des Fehlbetrages jedem Stockwerkeigentümer zugemutet werden, so besteht eine Verpflichtung zum Wiederaufbau innerhalb der von der Gebäudeversicherung gesetzten Frist. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschliesst über den Wiederaufbau, wenn ein ungedeckter Mehrkostenbetrag von mehr als der Hälfte der Wiederaufbaukosten besteht, oder der Aufbau der Gebäude im bisherigen Umfange durch baupolizeiliche Vorschriften erschwert wird.

In besonders schwerwiegenden Fällen kann jeder Stockwerkeigentümer die Aufhebung des Stockwerkeigentums verlangen, wobei jedoch den aufbauwilligen Stockwerkeigentümern die Möglichkeit gegeben ist, durch Abfindung der übrigen die Aufhebung abzuwenden. Die Abfindungssumme soll dem Verkehrswert entsprechen und ist durch drei Mitglieder der kantonalen Gülterschätzungskommission festzusetzen.

F. Gemeinschaftliche Kosten

Art. 21

Allgemeine Beitragspflicht

Die Stockwerkeigentümer haben an die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und die Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung und an die Betriebskosten Beiträge nach Massgabe ihrer Wertquoten zu leisten, soweit nicht eine andere Kostenaufteilung gemäss Reglement (Art. 22, 23) massgebend ist.

Die Verteilung der Kosten und der Beiträge für den Erneuerungsfonds (Art. 25) erfolgt gemäss Wertquote auf die im Sonderrecht ausgeschiedenen Stockwerkeinheiten.

Gemeinschaftlich sind alle Kosten, die durch Benützung, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile (ohne Benützung, Unterhalt und Erneuerung der in Sondernutzung stehenden Teile) und die gemeinschaftliche Verwaltung entstehen.

Dazu gehören insbesondere:

- Auslagen für den laufenden Unterhalt, Betrieb, Anschaffungen, Reparaturen und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile des Grundstückes und Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen;
- Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungsarbeiten und Umbauten;
- allgemeine Betriebskosten für Heizungsanlage, Kaltwasserverbrauch, Strom für allgemeine Zwecke;
- öffentlich-rechtliche Abgaben, die den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegt werden;
- Prämien für gemeinschaftliche Versicherungen;
- Beiträge für den Erneuerungsfonds;
- Kosten für die Verwaltungstätigkeit und den Hauswart.

Art. 22

Reglementarische Aufteilung der gemeinschaftlichen Kosten

In Abweichung von Art. 21 sind die Kosten für Betrieb, Unterhalt, Wiederherstellung und Erneuerung von gemeinschaftlichen Teilen und Einrichtungen, die im Wesentlichen nur einem Teil oder einzelnen Stockwerkeigentümern dienen, von diesen zu tragen.

Dies gilt insbesondere für die Kosten sämtlicher gemäss Art. 6 hiervoor zur Sondernutzung zugewiesenen Teile und Einrichtungen.

Ein Stockwerkeigentümer, der durch Umstände, die auf sein Verhalten oder Verschulden 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.

Art. 23

Individuelle Abrechnung

Über nachfolgende Kosten wird individuell abgerechnet:

a) Heizkosten

Der Wärmeverbrauch der einzelnen Stockwerkeinheiten wird verbrauchsabhängig individuell gemessen; jede Stockwerkeinheit ist mit einem individuellen Wärmezähler ausgerüstet.

Der allgemeine Stromverbrauch, die Unterhalts-, Service- und Erneuerungskosten der Heizanlage werden hingegen nach Wertquoten abgerechnet.

b) Kalt- und Warmwasser

Der Kaltwasserverbrauch wird über die Wertquoten abgerechnet; das Warmwasser wird hingegen - nach individuellem Zähler je Stockwerkeinheit - nach Verbrauch abgerechnet.

Art. 24

Einzug der Beiträge und Vorschüsse, Sicherstellung

Die Höhe der Beiträge und Vorschüsse sowie der Zeitpunkt des Inkassos wird von der Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Antrag des Verwalters mit der Genehmigung des Voranschlages jeweils für ein Kalenderjahr festgesetzt. Vorschüsse und Beiträge sind innert 30 Tagen seit Rechnungsstellung zahlbar. Schuldner der nicht durch Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Stockwerkeigentümer am Jahresende.

Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer besitzt im Sinne von Art. 712 i und k ZGB für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen ein gesetzliches Pfandrecht an dem entsprechenden Stockwerkanteil und ein Retentionsrecht an den sich in diesen Räumen befindlichen Beweglichkeiten.

Art. 25

Erneuerungsfonds

Zur Verteilung der Kosten grösserer Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten an gemeinschaftlichen Teilen wird 2 Jahre nach Fertigstellung des Gebäudes (Ablauf der Garantiefristen für offene Mängel) ein Erneuerungsfonds angelegt.

Für den Erneuerungsfonds folgende Regelungen:

- Die Höhe der jährlichen Beiträge wird durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer festgelegt;
- Solange der Fonds nicht die Höhe von 2 % (zwei Prozent) der ordentlichen Brandversicherungssumme erreicht hat, sollten ihm keine Unterhalts- und Instandstellungskosten belastet werden;
- Der Erneuerungsfonds gehört der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer;
- Dem Stockwerkeigentümer steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils am Fonds zu. Hingegen kann er sich seinen Anteil von einem allfälligen Käufer vergüten lassen.

G. Die Organe der Stockwerkeigentümergemeinschaft

Art. 26

Organisation

Die Organe der Stockwerkeigentümergemeinschaft sind:

- a) die Versammlung der Stockwerkeigentümer,
- b) der Verwalter.

Art. 27

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer

1. Zuständigkeit und Beschlussfassung

Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtigt ist, anwesend oder vertreten ist. Für den Fall der ungenügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von zehn Tagen seit der ersten stattfinden darf. Die zweite Versammlung ist ungeachtet der anwesenden oder vertretenen Stockwerkeigentümer beschlussfähig.

Jeder Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer kann durch die schriftliche Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ersetzt werden (Zirkulationsbeschlüsse).

Die Versammlung beschliesst namentlich über folgende Aufgaben und Geschäfte:

- a) Mit der Mehrheit der anwesenden Stockwerkeigentümer, die zugleich die Mehrheit der Wertquoten vertreten:
 - Genehmigung der Jahresrechnung und des Voranschlages;
 - Festsetzung der Beiträge und Vorschüsse;
 - Festsetzung der Gebühren für die Benützung gemeinschaftlicher Einrichtungen.
 - Festsetzung der Zahlungsfristen;
 - Festsetzung der Aufteilungsart der Heizungskosten;
 - Anschaffungen für den normalen Unterhalt;
 - Wahl und Abberufung des Verwalters und dessen Beaufsichtigung;
 - Entlastung des Verwalters;
 - Genehmigung und Abänderung der Hausordnung;
 - Genehmigung und Abänderung des Pflichtenheftes für den Verwalter sowie Festsetzung der Kompetenzen des Verwalters;
 - Abänderung dieses Reglements;
 - Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten unter Vorbehalt des Art. 30 hiernach;
 - Für alle Entscheide, die nicht unter lit. b) namentlich aufgeführt sind.

b) Mit der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer:

- Nützliche Änderungen an der Liegenschaft gemäss Art. 15 hievor.
- Beschluss über die Aufhebung des Stockwerkeigentums (Art. 33), mit Ausnahme des Falles gemäss Art. 20 Abs. 2.

2. Einberufung und Leitung

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer wird vom Verwalter durch schriftliche Einladung mindestens 14 Tage vor der Versammlung einberufen.

Die ordentliche Versammlung findet alljährlich spätestens drei Monate nach Abschluss des Geschäftsjahres statt.

Eine ausserordentliche Versammlung kann vom Verwalter jederzeit, so oft es die Geschäfte verlangen, einberufen werden.

Ferner ist eine ausserordentliche Versammlung einzuberufen, wenn dies mindestens 1/4 der Stockwerkeigentümer verlangen.

Der Verwalter leitet die Versammlung, protokolliert die Beschlüsse und bewahrt die Protokolle auf.

3. Ausübung des Stimmrechtes

Jeder Stockwerkeigentümer hat pro Stockwerkeinheit grundsätzlich eine Stimme.

Mehrere Personen, denen eine Stockwerkeinheit gemeinschaftlich zusteht, haben nur eine Stimme, die sie durch einen Vertreter abgeben. Bei Nutzniessung und Wohnrecht gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Ein Stockwerkeigentümer kann sich durch einen andern Stockwerkeigentümer oder durch eine Drittperson vertreten lassen.

Stockwerkeigentümer, die ihren Wohnsitz im Ausland haben, sollen einen im Bezirk Dielsdorf wohnenden Zustellungsbevollmächtigten bezeichnen. Unterlassen sie dies, so gilt der Verwalter als ihr Bevollmächtigter.

Art. 28

Der Verwalter

Der Verwalter steht zur Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer im Auftragsverhältnis gemäss Art. 394 ff. OR.

Vorbehältlich der in diesem Reglement im Einzelnen geordneten Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich diese sinngemäss aus den gesetzlichen Bestimmungen über die Organe juristischer Personen gemäss Art. 54 und 55 ZGB.

Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer schliesst mit dem Verwalter einen Vertrag ab, in welchem die Dauer seines Amtes, Kündigungsbestimmungen und Entschädigungsfragen etc. geregelt sind.

Art. 29

Wahl und Abberufung

Die Versammlung wählt einen Verwalter, der Stockwerkeigentümer oder Aussenstehender sein kann. Wählbar ist auch eine juristische Person.

Die Wahl des Verwalters erfolgt für die Dauer von einem Jahr; erstmals für 3 Jahre durch die PAX Wohnbauten AG. Erfolgt kein anderer Beschluss durch die Versammlung, so wird die Dauer jeweils um ein weiteres Jahr verlängert.

Der Verwalter kann von der Versammlung jederzeit abberufen werden; vorbehalten bleiben dessen vertragliche Ansprüche.

Lehnt die Versammlung die Abberufung des Verwalters unter Missachtung von wichtigen Gründen ab, so kann jeder Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist richterliche Abberufung verlangen.

Art. 30

Aufgaben und Befugnisse im Allgemeinen

Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften des Gesetzes und dieses Reglementes und unter Berücksichtigung der Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer.

Er wacht darüber, dass die Vorschriften des Gesetzes, des Reglements und allfälliger Hausordnungen beachtet werden.

Der Verwalter kann Reparaturen und Anschaffungen bis zum Betrage von CHF 2'000.00 im Einzelfalle, jedoch nicht mehr als CHF 5'000.00 pro Jahr, in eigener Zuständigkeit veranlassen.

Ist der Verwalter nicht selbst Stockwerkeigentümer, so nimmt er an der Versammlung der Stockwerkeigentümer nur mit beratender Stimme teil.

Art. 31

Aufgaben und Befugnisse im Einzelnen

Dem Verwalter obliegt insbesondere:

- Die ordentliche Verwaltung der Häuser zu besorgen;
- Der Versammlung der Stockwerkeigentümer alljährlich einen Bericht über Geschäftsführung und Rechnung zu erstatten;
- Der Versammlung der Stockwerkeigentümer einen Voranschlag für das folgende Kalenderjahr vorzulegen mit Antrag für die Bemessung der Beiträge, die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten auf die einzelnen Miteigentümer zu verteilen, diesen Rechnung zu stellen und deren Beiträge einzuziehen;
- Die vorhandenen Geldmittel zu verwalten und bestimmungsgemäss zu verwenden;
- Die Bücher, Protokolle, Aktenstücke und Pläne der Gemeinschaft sorgfältig zu führen und ordnungsgemäss aufzubewahren;
- Alle Massnahmen zu treffen, die keinen Aufschub ertragen, um die Gemeinschaft vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren;
- Vorschläge für notwendige Arbeiten zur Instandstellung, Instandhaltung und Werterhaltung der Liegenschaft, nebst den Kostenvoranschlägen vorzubereiten;



- Anstellung und Beaufsichtigung des Hauswartes.

Im Weiteren ist er verpflichtet:

- Die Gelder der Gemeinschaft von seinem Vermögen getrennt zu halten;
- Den gesamten Geldverkehr über die Konten der Gemeinschaft abzuwickeln;
- An der Stockwerkeigentümerversammlung teilzunehmen.

Die Übertragung weiterer Aufgaben und Befugnisse sowie die Festsetzung der Kompetenzlimiten erfolgt in einem Pflichtenheft.

Art. 32

Vertretung der Gemeinschaft

In allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung vertritt der Verwalter die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer nach aussen.

Art. 33

Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters

Gegen selbständige Verfügungen des Verwalters kann der betroffene Stockwerkeigentümer innert 14 Tagen an die Versammlung der Stockwerkeigentümer schriftlich Rekurs erheben.

Sollte ein Stockwerkeigentümer Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft sein, so hat er bei der Behandlung des Rekurses kein Stimmrecht.

H. Änderungen bei den Stockwerkeigentümern und Aufhebung des Stockwerkeigentums

Art. 34

Handänderungen und dingliche Belastung

Jede Stockwerkeinheit ist als Grundstück im Grundbuch eingetragen und kann selbständig veräußert, vererbt und dinglich belastet werden.

Der Erwerber übernimmt die sämtlichen Rechte und Pflichten gegenüber der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer. Namentlich sind die von den Stockwerkeigentümern vereinbarte Nutzungs- und Verwaltungsordnung (Begründungsakt, Reglemente etc.) und die von ihnen gefassten Verwaltungsbeschlüsse sowie allfällige richterliche Urteile und Verfügungen für den Erwerber oder Rechtsnachfolger ohne weiteres verbindlich.

Dieser hat dem Verwalter vom Eigentumsübergang ohne Verzug Kenntnis zu geben.

Art. 35

Der Ausschluss eines Stockwerkeigentümers

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.

Diese Voraussetzung ist namentlich dann gegeben, wenn wesentliche Vorschriften dieses Reglements missachtet werden und die vorschriftswidrige Haltung trotz mehrmaliger Aufforderung durch den Verwalter nicht aufgegeben wird. Nachdem die Versammlung der Stockwerkeigentümer den Ausschluss eines Mitgliedes beschlossen hat, erfolgt dieser durch Urteil des Richters.

Art. 36

Aufhebung des Stockwerkeigentums

Das Stockwerkeigentum kann unter Vorbehalt der Bestimmungen bei Zerstörung der Gebäude nur mit der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer aufgehoben werden.

Ein sich nach durchgeführter Liquidation des Gemeinschaftsvermögens ergebender Aktivsaldo ist mangels anderer Abrede im Verhältnis der Wertquoten aufzuteilen.

I. Gerichtsstand und weitere Bestimmungen

Art. 37

Gerichtsstand und Domizil

Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstande am Orte der Liegenschaft, und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Ausland ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen.

Sie bestimmen diesfalls als Betreibungsdomizil den Wohnsitz des Verwalters, sofern nicht ausdrücklich eine andere Vertretung im Bezirk Dielsdorf bezeichnet wird.

Art. 38

Weitere Bestimmungen

Im Weiteren gelten ergänzend die Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, namentlich Art. 712 a ff. über das Stockwerkeigentum und Art. 647 ff. über das Miteigentum.

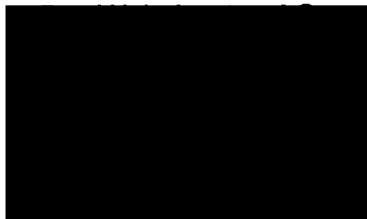
Art. 39

Anmerkung im Grundbuch

Dieses Nutzungs- und Verwaltungsreglement ist im Grundbuch anzumerken.

Dielsdorf, 28. September 2012

Die Grundeigentümerin



Anmeldung

Zur Eintragung wird angemeldet durch:

[REDACTED]
als Alleineigentümerin, heute mit schriftlicher Vollmacht vertreten durch Herr [REDACTED]

Gemeinde: Oberweningen

Grundbuch Blatt 1440
Grundbuch Blatt 1441
Grundbuch Blatt 1442
Grundbuch Blatt 1443
Grundbuch Blatt 1444
Grundbuch Blatt 1445
Grundbuch Blatt 1446
Grundbuch Blatt 1447

StWE Nr. B1
StWE Nr. B2
StWE Nr. B3
StWE Nr. B4
StWE Nr. B5
StWE Nr. B6
StWE Nr. B7
StWE Nr. B8

Anmerkung

Reglement für die Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft,
gemäss vorstehendem Beleg.

Dielsdorf, 28. September 2012

Mit Vollmacht für die [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

.....



**Zur Eintragung ins Grundbuch
angemeldet am 28. September 2012**

Grundbuchamt Dielsdorf

