

Reglement

für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer

Stockwerkeigentümergeinschaft "Schachenburg", Im Schachenhof 1 - 49,
8906 Bonstetten

Liegenschaft/Ort Im Schachenhof 1 - 49, 8906 Bonstetten

Beiblatt 1 / rot, mit Vordruck
Aufteilung des Gebäudes in
Stockwerkeinheiten und Wert-
quoten. ~~Verteilungsschlüssel
für gemeinschaftliche Kosten
nach Wertquoten (Ziff. 19)~~ Ja

Beiblatt 2 / blau, mit Vordruck
Gemeinschaftliche Teile
(Ziff. 5) Ja

Beiblatt 3 / grün, mit Vordruck
Spezielle Verteilungsschlüssel
für gemeinschaftliche Kosten
(Ziff. 19) Ja

Beiblatt 4 / gelb, mit Vordruck
Ausschliessliche Benutzungs-
rechte (Ziff. 14) Ja

Evtl. weitere Beiblätter oder
Anhänge (Ziff. 49) Nutzungsordnung für die Autoeinstellhalle

Reglement für Stockwerkeigentum

Inhaltsverzeichnis

Ausgabe 1985

A	Aufteilung des Eigentums	1	Gegenstand des Stockwerkeigentums	Seite	3
		2	Aufteilung der Liegenschaft		3
		3	Änderung an der Wertquote (Miteigentumsanteil)		3
		4	Sonderrechte		3
		5	Gemeinschaftliche Teile		3
B	Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen	6	Grundsatz		4
		7	Beschränkung des Nutzungsrechtes		4
		8	Zweckbestimmung		4
		9	Pflichten zum Unterhalt der Stockwerkeinheit		4
		10	Zutrittsrecht zu den Wohnungen und Duldung von Arbeiten		4
		11	Verantwortlichkeit für die Bewohner der Stockwerkeinheit		5
		12	Überlassung des Gebrauchs an Dritte		5
C	Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen	13	Benutzung im allgemeinen		5
		14	Ausschliessliche Benutzungsrechte		5
		15	Benutzung der gemeinschaftlichen Räume gegen besondere Vergütung		5
		16	Hausordnung		5
D	Kosten für die Verwaltung und den Unterhalt der gemeinschaftlich benutzten Teile	17	Begriff der gemeinschaftlichen Kosten		6
		18	Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten nach Wertquoten		6
		19	Spezielle Verteilungsschlüssel für gemeinschaftliche Kosten		6
		20	Erneuerungsfonds		6
		21	Einzug der Finanzierungsbeiträge		6
		22	Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten		7
E	Unterhalt, Umbau und Erneuerung des Gebäudes	23	Versicherung des Gebäudes		7
		24	Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten		7
		25	Nützliche Änderungen an der Liegenschaft		7
		26	Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen		8
		27	Zerstörung des Gebäudes		8
F	Verwaltung	28	Träger der Verwaltung		8
		29	Zuständigkeit		8
		30	Einberufung und Leitung der Versammlung		8
		31	Beschlussfähigkeit		9
		32	Ausübung des Stimmrechtes		9
		33	Stimmrecht bei Nutzniessung		9
		34	Beschlussfassung im allgemeinen		9
		35	Zirkularbeschlüsse		9
		36	Qualifiziertes Mehr		9
		37	Einstimmigkeit		9
		38	Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung		10
		39	Der Ausschuss der Stockwerkeigentümer		10
		40	Verwalter/Wahl und Abberufung		10
		41	Aufgaben und Befugnisse im allgemeinen		10
		42	Vertretung der Gemeinschaft		10
		43	Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters		10
G	Änderungen im Bestand der Stockwerkeigentümer und Aufhebung des Stockwerkeigentums	44	Veräusserung und Belastung		10
		45	Rechtsstellung des Erwerbers		11
		46	Ausschluss eines Stockwerkeigentümers		11
		47	Ausschluss von andern Berechtigten		11
		48	Aufhebung des Stockwerkeigentums		11
H	Verschiedenes	49	Weitere Bestimmungen		11
		50	Anmerkung des Reglementes		11
		51	Abänderung des Reglementes		12
		52	Gerichtsstand und Domizilklausel		12
		53	Verweis auf gesetzliche Bestimmung		12
		54	Benutzung des Luftschuttkellers		12

A Aufteilung des Eigentums

- 1 Gegenstand des Stockwerkeigentums

An der vorn aufgeführten Liegenschaft besteht Stockwerkeigentum im Sinne der Art. 712a 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.
- 2 Aufteilung der Liegenschaft

Die Liegenschaft ist gemäss Eintrag im Grundbuch in Stockwerkeinheiten und entsprechende Wertquoten aufgeteilt, für welche je ein besonderes Grundbuchblatt besteht.
Die Aufteilung geht aus dem Beiblatt 1/rot hervor. Als Grundlage dient der öffentlich beurkundete Begründungsakt mit den zugehörigen Aufteilungsplänen untrennbar verbunden.
- 3 Änderungen an der Wertquote (Miteigentumsanteil)

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 des Gebäudes oder dessen Umgebung unrichtig geworden sind.
Die Aufteilung oder Zusammenlegung von Stockwerken bedarf der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer (Ziff. 34).
- 4 Sonderrechte

Das Sonderrecht eines jeden Stockwerkeigentümers umfasst alle Bauteile seines Anteils, welche beseitigt oder umgestaltet werden können, ohne dass dadurch der Bestand, die Festigkeit, die konstruktive Gliederung, die äussere Gestalt des Gebäudes oder die Sonderrechte und ausschliesslichen Benutzungsrechte der andern Stockwerkeigentümer beeinträchtigt werden.
Im besonderen sind Gegenstand des Sonderrechtes:

 - die inneren Zwischenwände, sofern sie keine tragende Funktion haben;
 - der Innenverputz (Innenverkleidung) der Wände bis zur Schallisolierung;
 - der Fussbodenbelag (jedoch nicht die Überzüge der Trittschallisolierung);
 - der Deckenverputz;
 - die Türen und Fenster;
 - alle eingebauten Schränke;
 - die Küchen-, Badezimmer- und Toiletteneinrichtungen;
 - die Heizkörper der im Sonderrecht stehenden Räume;
 - alle Leitungen ab ihren Abzweigungen von den gemeinschaftlichen Hauptleitungen.
- 5 Gemeinschaftliche Teile

Im gemeinschaftlichen Eigentum (Beiblatt 2/blau) stehen alle Gebäudeteile und Einrichtungen, die nicht ausdrücklich zu Sonderrecht ausgeschieden sind. Dazu 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;
 - alle Anlagen und Einrichtungen, die auch den andern 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;
 - Teile, welche die äussere Gestaltung und das Aussehen des Gebäudes bestimmen.

Gemeinschaftlich sind ferner die für den Unterhalt der Liegenschaft gebildeten Rückstellungen für den Erneuerungsfonds, die Anschaffung für Heizmaterial sowie die Apparate und Gerätschaften für Reinigung und Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile.

B Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen

6 Grundsatz

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

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 Aussehen des 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.

7 Beschränkung des Nutzungsrechtes

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 Einwirkung 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;
- 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.

8 Zweckbestimmung

Die Stockwerkanteile sind grundsätzlich für die im Beiblatt 1/rot genannten Zwecke bestimmt. Die Verwendung einzelner Stockwerkanteile zur Ausübung eines Berufes oder Gewerbes in den Wohnungen ist untersagt. Die Mehrheit der Stockwerkeigentümer kann jedoch die Führung von ruhigen Büros oder Praxen in den Wohnungen gestatten.

Die Garagen sind nur als Einstellplätze für Autos, Velos und Motorräder zu benutzen. Es ist also hier untersagt, gewerbliche Betriebe zu führen.

9 Pflichten zum Unterhalt der Stockwerkeinheit

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die Räumlichkeiten und Einrichtungen die im Sonderrecht stehen, auf seine Kosten so zu unterhalten, dass das Haus sein gutes und einheitliches Aussehen bewahrt und in einwandfreiem Zustand bleibt.

Zu Lasten des einzelnen Stockwerkeigentümers gehen insbesondere die Kosten für den Unterhalt und allfällige Reparaturen, einschliesslich der zu den betreffenden Stockwerken gehörenden Türen und Fenster, Rolläden, Storen und deren Antriebsvorrichtungen.

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.

10 Zutrittsrecht zu den Wohnungen und Duldung von Arbeiten

Der Stockwerkeigentümer hat dem Verwalter und andern Beauftragten der Gemeinschaft den Zutritt und den Aufenthalt in seinen Räumen zum Zweck 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 Rücksichtnahme und nicht zur Unzeit beansprucht werden.

11 Verantwortlichkeit
für die Bewohner
der Stockwerkeinheit

Der Stockwerkeigentümer haftet der Gemeinschaft und jedem ihrer Glieder dafür, dass die Gemeinschaftsordnung auch durch alle Personen beachtet wird, die seinem Haushalt oder Betrieb angehören oder denen er durch Vertrag oder sonstwie 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 auflöst.

12 Überlassung des
Gebrauchs an Dritte

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, den Verwalter zu unterrichten, wenn er seine Stockwerke Dritten zum Gebrauch überlässt und ihm die genauen Personalien anzugeben.

C Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen

13 Benutzung im allgemeinen

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

Nicht gestattet ist namentlich:

- irgendwelche Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes vorzunehmen;
- in gemeinschaftlichen Teilen, namentlich in Treppenhäusern und Hauseingängen, 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, ebenso Fahrnisbauten oder Wohnwagen aufzustellen;
- Namen- und Firmenschilder im Hauseingang oder anderswo ohne Zustimmung des Verwalters anzubringen.

14 Ausschliessliche
Benutzungsrechte

An den gemäss Ziff. 5 gemeinschaftlichen Teilen bestehen gemäss Beiblatt 4 / gelb ausschliessliche Benutzungsrechte zu Gunsten einzelner Stockwerkeigentümer. Jeder Stockwerkeigentümer hat für den Unterhalt der ihm zur ausschliesslichen Benutzung überlassenen Teile der Liegenschaften aufzukommen, wie wenn er daran ein Sonderrecht besässe.

15 Benutzung der gemein-
schaftlichen Räume gegen
besondere Vergütung

Die Vermietung von gemeinschaftlichen Räumen erfolgt durch den Verwalter. Er berücksichtigt dabei in erster Linie, und zwar in der Reihenfolge der Anmeldung, die Stockwerkeigentümer sowie nötigenfalls die persönlichen Verhältnisse der Interessenten. Die Höhe der Entschädigung für die Benutzung solcher Räume wird von der Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Vorschlag des Verwalters festgesetzt.

16 Hausordnung

Nähere Vorschriften über die Benutzung der gemeinschaftlichen Teile des Hauses können in einer Hausordnung festgehalten werden, welche vom Verwalter aufgestellt wird.

D Kosten für die Verwaltung und den Unterhalt der gemeinschaftlich benutzten Teile

17 Begriff der gemeinschaftlichen Kosten

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

18 Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten

Die gemeinschaftlichen Kosten werden von den Stockwerkeigentümern im Verhältnis ~~zu dem Wert ihres Anteils an der Liegenschaft~~ getragen.

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.

*des speziellen Verteilungsschlüssels (Beiblatt 3)

19 Spezielle Verteilungsschlüssel für gemeinschaftliche Kosten

Spezielle Verteilungsschlüssel für gemeinschaftliche Kosten, welche nicht nach Wertquoten aufgeteilt werden, sind auf Beiblatt 3 / grün aufgeführt.

20 Erneuerungsfonds

Zur teilweisen Bestreitung der alle Stockwerkeigentümer treffenden Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten wird ein Erneuerungsfonds gebildet. Dieser wird durch jährliche Beiträge geäuft, deren Höhe durch Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer festgesetzt wird. Sie sollten in der Regel 2,5 ‰ des Assekuranzwertes nicht übersteigen.

Der Erneuerungsfonds braucht nicht mehr geäuft 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.

Aufwendungen zu Lasten 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 andere Mittel nicht zur Verfügung stehen.

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

21 Einzug der Finanzierungsbeiträge

An Finanzierungsbeiträgen werden durch die Stockwerkeigentümer entrichtet:

- Zahlungen an die gemeinschaftlichen Kosten gemäss Budget;
 - Zahlungen zur Äufung des Erneuerungsfonds;
 - Heizungskontozahlungen;
 - Warmwasserpauschalen für die zentrale Warmwasseraufbereitung.
- Der Verwalter besorgt das Inkasso der Finanzierungsbeiträge vierteljährlich und erstellt pro Kalenderjahr eine detaillierte Abrechnung zuhanden der Gemeinschaft.

Auch beim Verkauf eines Stockwerkanteils während des Jahres erstellt die Verwaltung für das Kalenderjahr nur eine Abrechnung. Schuldner der nicht durch die Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Stockwerkeigentümer am Jahresende. Die Abrechnung auf den Stichtag ist zwischen Verkäufer und Käufer direkt vorzunehmen. Weitere Einzelheiten bezüglich des Abrechnungswesens sind im Verwaltungsvertrag festgelegt.

22 Sicherung der Beiträge
an die gemeinschaftlichen
Kosten

Für die auf die letzten drei Jahre entfallenen Beitragsforderungen hat die Gemeinschaft Anspruch auf Eintragung des Pfandrechts am Anteil des säumigen 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. Retentionsrecht besteht auch für Forderungen aus Bezug von Heizung und Warmwasser.

E Unterhalt, Umbau und Erneuerung des Gebäudes

23 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 ausstattet, 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.

24 Notwendige und dringliche
Unterhalts- und Instand-
stellungsarbeiten

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

Werden diese Arbeiten oder hiezu 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 zur Anordnung und Durchführung ermächtige. 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.

25 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 steht, so kann sie ohne seine Zustimmung nur durchgeführt werden, wenn die übrigen Stockwerkeigentümer seinen Kostenanteil auf sich nehmen, soweit er den ihm zumutbaren Betrag übersteigt.

- 26 Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen

Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der 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 gegen seinen Willen ausgeführt werden, wenn die Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich auch die Mehrheit aller Anteile vertritt, dies 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.

- 27 Zerstörung des Gebäudes

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

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 (Ziff. 25).

F. Verwaltung

- 28 Träger der Verwaltung

Träger der Verwaltung sind die Versammlung der Stockwerkeigentümer, deren Ausschuss sowie der Verwalter.

- 29 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 des Voranschlages und Festsetzung der von den Stockwerkeigentümern auf die Kostenanteile zu leistenden Finanzierungsbeiträge;
- Entlastung des Verwalters;
- Ermächtigung des Verwalters zur Führung von Prozessen.
- Wahl des Ausschusses der Stockwerkeigentümer.

- 30 Einberufung und Leitung der Versammlung

Die Versammlung wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens zehn Tagen mit Angabe der zu behandelnden Gegenstände schriftlich einberufen. Die Jahresrechnung sowie Anträge betreffend die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten sind den Stockwerkeigentümern spätestens mit der Einberufung zur Versammlung zuzustellen. Die ordentliche Jahresversammlung findet jeweilen bis spätestens Ende Juni statt. Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft es der Verwalter als notwendig erachtet oder wenn es einer oder mehrere Stockwerkeigentümer, die mindestens einen Fünftel der Anteile besitzen, verlangen. Der Verwalter leitet die Versammlung. Die Beschlüsse der Versammlung sind zu protokollieren, und das Protokoll ist vom Verwalter aufzubewahren. Jedem Stockwerkeigentümer ist ein Exemplar des Protokolls zuzustellen.

31 · Beschlussfähigkeit

Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtig 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, die zugleich zu einem Drittel anteilsberechtig sind, mindestens aber deren zwei, anwesend oder vertreten sind.

32 Ausübung des Stimmrechtes

Mehrere Personen, denen eine Stockwerkeinheit gemeinschaftlich zusteht, haben nur eine Stimme, die sie durch einen von ihnen zu bezeichnenden 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 jedoch 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, sollen einen in der Schweiz wohnenden Zustellungsbevollmächtigten bezeichnen.

33 Stimmrecht
bei Nutzniessung

Der Nutzniesser einer Stockwerkeinheit hat sich mit dem Eigentümer über die Ausübung des Stimmrechtes 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.

34 Beschlussfassung
im allgemeinen

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

Bei Stimmengleichheit entscheidet der Verwalter.

35 Zirkularbeschlüsse

Jeder Beschluss der Eigentümerversammlung kann auch durch die schriftliche Zustimmung der nach dem in Art. 34, 36, und 37 genannten Quorum gefasst werden.

36 Qualifiziertes Mehr

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

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

37 Einstimmigkeit

Der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bedürfen:

Beschlüsse über die Abänderung des Reglementes, soweit sich dieses bezieht auf

- die Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen und die Verbindlichkeit von Beschlüssen der Versammlung der Stockwerkeigentümer;
- die Umschreibung der im Sonderrecht stehenden Teile des Gebäudes sowie die sich im alleinigen Nutzungsrecht eines Stockwerkeigentümers befindlichen Teile des Gebäudes oder Bodens.
- die Zweckbestimmung der Stockwerkeinheiten (Ziff. 8);
- die Abänderung der Bestimmungen über den Ausschluss eines Stockwerkeigentümers (Ziff. 46).

Beschlüsse über Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung der Sache oder der Bequemlichkeit dienen (vorbehalten bleibt Ziff. 26. Abs. 2), der Beschluss über die Aufhebung des Stockwerkeigentums (Ziff. 48).

-
- 38 Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung
- Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer, die das Gesetz, den Begründungsakt oder das Reglement verletzen, können von jedem Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist, nachdem er von ihnen Kenntnis erlangt hat, beim Richter angefochten werden, unter vorheriger oder spätestens gleichzeitiger Meldung an den Verwalter.
- 39 Der Ausschuss der Stockwerkeigentümer
- Die Versammlung der Stockwerkeigentümer kann aus ihrem Kreise jeweils auf die Dauer von 2 Jahren einen Ausschuss von zwei oder mehr Personen bezeichnen. Dieser konstituiert sich selbst.
Dem Ausschuss stehen folgende Aufgaben zu:
- Beratung des Verwalters;
 - Überprüfung der Geschäftsführung des Verwalters und Berichterstattung an die Versammlung der Stockwerkeigentümer.
- 40 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.
Der Verwalter kann nur bei Vorliegen wichtiger Gründe vorzeitig abberufen werden. Liegen die wichtigen Gründe nicht bei ihm selbst, so bleiben ihm Schadenersatzansprüche jeder Art vorbehalten.
Lehnt die Versammlung der Stockwerkeigentümer die Abberufung des Verwalters unter Missachtung wichtiger Gründe ab, so kann jeder Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist die richterliche Abberufung verlangen.
- 41 Aufgaben und Befugnisse im allgemeinen
- Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften des Gesetzes und des Reglementes und unter Beachtung der Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer.
Der spezielle Aufgabenkreis des Verwalters ist im Verwaltungsvertrag festgelegt.
- 42 Vertretung der Gemeinschaft
- In allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung vertritt der Verwalter im Bereich der ihm zustehenden Aufgaben sowohl die Gemeinschaft wie auch die Stockwerkeigentümer nach aussen.
Zur Vertretung der Stockwerkeigentümer im Zivilprozess bedarf der Verwalter der Zustimmung durch die Versammlung. Für die Vertretung der Stockwerkeigentümer im Verfahren auf Erlass vorsorglicher Verfügungen kann die Ermächtigung an den Verwalter auch nachträglich erteilt werden.
- 43 Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters
- Gegen selbständige Verfügungen des Verwalters kann der betroffene Stockwerkeigentümer innert 14 Tagen an die Versammlung der Stockwerkeigentümer Rekurs erheben.
Die Versammlung entscheidet endgültig über den Rekurs.
- G Änderungen im Bestand der Stockwerkeigentümer und Aufhebung des Stockwerkeigentums**
- 44 Veräusserung und Belastung
- Das Stockwerkeigentum ist veräusserlich und vererblich. Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, seine Stockwerkeinheiten beliebig zu belasten.
-

45 Rechtsstellung des Erwerbers

Die von den Stockwerkeigentümern vereinbarte oder beschlossene Verwaltungs- und Nutzungsordnung (Begründungsakt, Reglement, Verwaltungsvertrag, Hausordnung) wie die von ihnen gefassten Verwaltungsbeschlüsse sowie allfällige richterliche Urteile und Verfügungen sind für alle Rechtsnachfolger eines Stockwerkeigentümers (z.B. Käufer) und für den Erwerber eines dinglichen Rechtes an einer Stockwerkeinheit (z.B. Pfandgläubiger) ohne weiteres verbindlich.
Jeder Stockwerkeigentümer ist gehalten, von den sich aus Vereinbarungen 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 des bisherigen Eigentümers über die bestehende Verwaltungs- und Nutzungsordnung umfassend und vollständig, gegen entsprechende Entschädigung, zu unterrichten.
Der Erwerber einer Stockwerkeinheit hat vom Eigentumsübergang dem Verwalter ohne Verzug Kenntnis zu geben.

46 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 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.

47 Ausschluss von andern Berechtigten

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

48 Aufhebung des Stockwerkeigentums

Das Stockwerkeigentum kann nur durch Vereinbarung aller Stockwerkeigentümer aufgehoben werden.
Vorbehalten bleibt die Aufhebung bei Zerstörung des Gebäudes (Ziff. 27).
Wird das Stockwerkeigentum durch Veräusserung der ganzen Liegenschaft aufgehoben, so teilen die Stockwerkeigentümer den Erlös mangels anderer Abrede im Verhältnis der Wertquoten.

H Verschiedenes

49 Weitere Bestimmungen

Sofern weitere Bestimmungen in dieses Reglement aufgenommen werden, ist auf dem Deckblatt des Reglements ein spezieller Hinweis anzubringen.

50 Anmerkung des Reglements

Dieses Reglement über die Benutzung und Verwaltung ist im Grundbuch angemerkt.

51 Abänderung des
Reglementes

Dieses Reglement kann jederzeit durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer abgeändert werden.
Hierzu bedarf es der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigt sind (Ziff. 36).
Vorbehalten bleibt die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer, wo diese vorgeschrieben ist (Ziff. 37).

52 Gerichtsstand
und Domizilklausel

Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstand am Orte der Liegenschaft, und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Ausland ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen. Sie wählen dann Betreibungsdomizil am hiesigen Wohnsitz oder bei der Geschäftsniederlassung des Verwalters. Zustellungen an die Stockwerkeigentümer können insgesamt an die Adresse des Verwalters wirksam vorgenommen werden. Der Verwalter trägt die Verantwortung, dass die Stockwerkeigentümer, wo notwendig, vom Inhalt dieser Zustellung innert nützlicher Frist Kenntnis erhalten.

53 Verweis auf gesetzliche
Bestimmung

Soweit dieses Reglement nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über das Stockwerkeigentum (Art 712ff.) und über das einfache Miteigentum (Art 647ff. in der Fassung vom 19. Dezember 1963). Auf die Versammlung der Stockwerkeigentümer und den Ausschluss finden ergänzend die Vorschriften über die Organe des Vereins (Art 64ff.) Anwendung.

54 Benutzung des
Luftschutzkellers

Der als Keller benutzte Luftschutzkeller ist im Notfall zu räumen und steht zu diesem Zeitpunkt allen Stockwerkeigentümern zur Verfügung.

Dies betrifft die folgenden Stockwerkeinheiten:

Luftschutzraum 1

StWE-Nrn. 2/5/8/9/10/56/57/63

Luftschutzraum 2

StWE-Nrn. 12/14/17/20/24/26

Luftschutzraum 3

StWE-Nrn. 22/29/31/32/33/34/36

Luftschutzraum 4

StWE-Nrn. 42/45/48/51/53/55

Luftschutzraum 5

StWE-Nr. 68

Luftschutzraum 6

StWE-Nr. 65

Luftschutzraum 7

StWE-Nr. 67

Luftschutzraum 8

StWE-Nr. 89

Luftschutzraum 9

StWE-Nr. 86

Luftschutzraum 10

StWE-Nr. 88

Aufteilung des Gebäudes in Stockwerkeinheiten und Wertquoten

gemäss Ziffer 2 des Reglementes

Beiblatt 1

Liegenschaft / Ort Ueberbauung "Schachenburg", Im Schachenhof 1 - 49,
8906 Bonstetten

Stockwerkeinheit-Nr.:		Ebene/ Geschoss:	Wertquote /10000:
1	Wohnung Nr. 1	3/4/5	186
2	Wohnung Nr. 1 A	2	81
3	Wohnung Nr. 2	3/4	128
4	Wohnung Nr. 2 A	2	65
5	Wohnung Nr. 2 B	5/6	82
6	Wohnung Nr. 3	3/4	117
7	Wohnung Nr. 3 A	2	65
8	Wohnung Nr. 3 B	5/6	73
9	Wohnung Nr. 4	3/4/5	148
10	Wohnung Nr. 4 A	2	72
11	Wohnung Nr. 5	3/4/5	102
12	Wohnung Nr. 5 A	2	39
13	Wohnung Nr. 6	3/4/5	126
14	Wohnung Nr. 6 A	2	53
15	Wohnung Nr. 7	3/4	121
16	Wohnung Nr. 7 A	2	65
17	Wohnung Nr. 7 B	5/6	102
18	Wohnung Nr. 8	3/4	112
19	Wohnung Nr. 8 A	2	65
20	Wohnung Nr. 8 B	5/6	102
21	Wohnung Nr. 9	3/4/5	126
22	Wohnung Nr. 9 A	2	53
23	Wohnung Nr. 10	2/3/4/5	99
24	Wohnung Nr. 11	3/4/5	96
25	Wohnung Nr. 11 A	2	63
26	Wohnung Nr. 12	3/4/5	96
27	Wohnung Nr. 12 A	2	62
28	Wohnung Nr. 13	2/3/4/5	110

Aufteilung des Gebäudes in Stockwerkeinheiten und Wertquoten

gemäss Ziffer 2 des Reglementes

Beiblatt 1

Liegenschaft / Ort Ueberbauung "Schachenburg", Im Schachenhof 1 - 49,
8906 Bonstetten

Stockwerkeinheit-Nr.:	Ebene/ Geschoss:	Wertquote /10000:	
29	Wohnung Nr. 14	3/4/5	126
30	Wohnung Nr. 14 A	2	38
31	Wohnung Nr. 15 A	2	75
32	Wohnung Nr. 15 B	2	75
33	Wohnung Nr. 15	3/4/5	170
34	Wohnung Nr. 16	3/4/5	131
35	Wohnung Nr. 16 A	2	38
36	Wohnung Nr. 17	3/4/5	95
37	Wohnung Nr. 17 A	2	33
38	Wohnung Nr. 18	3/4/5	96
39	Wohnung Nr. 18 A	2	65
40	Wohnung Nr. 19	3/4/5	96
41	Wohnung Nr. 19 A	2	65
42	Wohnung Nr. 20	3/4/5	95
43	Wohnung Nr. 20 A	2	33
44	Wohnung Nr. 21	3/4/5	126
45	Wohnung Nr. 21 A	2	53
46	Wohnung Nr. 22	3/4	112
47	Wohnung Nr. 22 A	2	67
48	Wohnung Nr. 22 B	5/6	102
49	Wohnung Nr. 23	3/4	121
50	Wohnung Nr. 23 A	2	67
51	Wohnung Nr. 23 B	5/6	102
52	Wohnung Nr. 24	3/4/5	126
53	Wohnung Nr. 24 A	2	53
54	Wohnung Nr. 25	3/4/5	106
55	Wohnung Nr. 25 A	2	39
56	Wohnung Nr. 26	3/4/5	150
57	Wohnung Nr. 26 A	2	72
58	Wohnung Nr. 27	3/4/5	126
59	Wohnung Nr. 27 A	2	68

Aufteilung des Gebäudes in Stockwerkeinheiten und Wertquoten

gemäss Ziffer 2 des Reglementes

Beiblatt 1

Liegenschaft / Ort Ueberbauung "Schachenburg" Bonstetten

Stockwerkeinheit-Nr.:		Ebene/ Geschoss:	Wertquote /10000:
60	Wohnung Nr. 28	3/4/5	135
61	Wohnung Nr. 28 A	2	68
62	Wohnung Nr. 29	3/4/5	180
63	Wohnung Nr. 29 A	2	87
64	Wohnung Nr. 30	2/3/4/5	135
65	Wohnung Nr. 31	3/4/5	95
66	Wohnung Nr. 31 A	1/2	67
67	Wohnung Nr. 32	3/4/5	126
68	Wohnung Nr. 33	3/4/5	95
69	Wohnung Nr. 33 A	1/2	67
70	Wohnung Nr. 34	3/4/5	125
71	Wohnung Nr. 34 A	1/2	65
72	Wohnung Nr. 35	3/4/5	125
73	Wohnung Nr. 35 A	1/2	65
74	Wohnung Nr. 36	3/4/5	95
75	Wohnung Nr. 36 A	1/2	33
76	Wohnung Nr. 37	3/4/5	98
77	Wohnung Nr. 37 A	1/2	65
78	Wohnung Nr. 38	3/4/5	98
79	Wohnung Nr. 38 A	1/2	65
80	Wohnung Nr. 39	3/4/5	95
81	Wohnung Nr. 39 A	1/2	33
82	Wohnung Nr. 40	3/4/5	125
83	Wohnung Nr. 40 A	1/2	65
84	Wohnung Nr. 41	3/4/5	125
85	Wohnung Nr. 41 A	1/2	65
86	Wohnung Nr. 42	3/4/5	95
87	Wohnung Nr. 42 A	1/2	67
88	Wohnung Nr. 43	3/4/5	126
89	Wohnung Nr. 44	3/4/5	95
90	Wohnung Nr. 44 a	1/2	67
91	Wohnung Nr. 45	3/4/5	125

Aufteilung des Gebäudes in Stockwerkeinheiten und Wertquoten

gemäss Ziffer 2 des Reglementes

Beiblatt 1

Liegenschaft / Ort Ueberbauung "Schachenburg" Bonstetten

Stockwerkeinheit-Nr.:	Ebene/ Geschoss:	Wertquote /10000:
92 Wohnung Nr. 45 A	1/2	65
93 Wohnung Nr. 46	3/4/5	125
94 Wohnung Nr. 46 A	1/2	65
95 Wohnung Nr. 47	3/4/5	128
96 Wohnung Nr. 47 A	1/2	66
97 Wohnung Nr. 48	3/4/5	133
98 Wohnung Nr. 48 A	1/2	66
99 Wohnung Nr. 49	3/4/5	125
100 Wohnung Nr. 49 A	1/2	65
101 Autoeinstellhalle (174 ME-Anteile)	1	
94 Einzel-PP à 5/10000		470
40 Doppel-PP à 8/10000		320
102 Bastelraum Nr. 102	1	6
103 Bastelraum Nr. 103	1	6
104 Bastelraum Nr. 104	1	5
105 Bastelraum Nr. 105	1	5
106 Bastelraum Nr. 106	1	6
107 Bastelraum Nr. 107	1	5
108 Bastelraum Nr. 108	1	5
109 Bastelraum Nr. 109	1	5
110 Bastelraum Nr. 110	1	5
111 Bastelraum Nr. 111	1	6
112 Bastelraum Nr. 112	1	5
113 Bastelraum Nr. 113	1	5
114 Bastelraum Nr. 114	1	6

10000/10000

=====

Gemeinschaftliche Teile

gemäss Ziffer 5 des Reglementes

Beiblatt 2

Liegenschaft / Ort Ueberbauung "Schachenburg", Im Schachenhof 1 - 49,
8906 Bonstetten

Ausserhalb den gemäss Ziffer 5 des Reglementes umschriebenen Teilen stehen folgende Gebäudeteile und Einrichtungen in gemeinschaftlichem Eigentum:

- Treppenhäuser
- Luftschutzräume (im Bedarfsfall)
- Zugangskorridore zu Garagen und Kellern
- Besucherparkplätze
- Containerräume
- Lüftungsräume
- Velo- und Mofaraum
- Hauswartraum und -werkstatt
- Aufenthaltsräume
- Elektrozentrale, Sanitärzentrale, Heizung (Oeltankraum)
- WC-Anlagen

Spez. Verteilungsschlüssel für gemeinschaftliche Kosten

gemäss Ziffer 19 des Reglementes

Beiblatt 3

Liegenschaft/Ort Ueberbauung "Schachenburg", Im Schachenhof 1 - 49,
8906 Bonstetten

Stockwerkeinheit-Nr.:		Ebene/ Geschoss:	Quote /10000:
1	Wohnung Nr. 1	3/4/5	161
2	Wohnung Nr. 1 A	2	87
3	Wohnung Nr. 2	3/4	128
4	Wohnung Nr. 2 A	2	69
5	Wohnung Nr. 2 B	5/6	91
6	Wohnung Nr. 3	3/4	117
7	Wohnung Nr. 3 A	2	69
8	Wohnung Nr. 3 B	5/6	79
9	Wohnung Nr. 4	3/4/5	123
10	Wohnung Nr. 4 A	2	78
11	Wohnung Nr. 5	3/4/5	95
12	Wohnung Nr. 5 A	2	44
13	Wohnung Nr. 6	3/4/5	108
14	Wohnung Nr. 6 A	2	53
15	Wohnung Nr. 7	3/4	128
16	Wohnung Nr. 7 A	2	69
17	Wohnung Nr. 7 B	5/6	110
18	Wohnung Nr. 8	3/4	117
19	Wohnung Nr. 8 A	2	69
20	Wohnung Nr. 8 B	5/6	110
21	Wohnung Nr. 9	3/4/5	108
22	Wohnung Nr. 9 A	2	53
23	Wohnung Nr. 10	2/3/4/5	116
24	Wohnung Nr. 11	3/4/5	117
25	Wohnung Nr. 11 A	2	65
26	Wohnung Nr. 12	3/4/5	117
27	Wohnung Nr. 12 A	2	64
28	Wohnung Nr. 13	2/3/4/5	126

Spez. Verteilungsschlüssel für gemeinschaftliche Kosten

gemäss Ziffer 19 des Reglementes

Beiblatt 3

Liegenschaft / Ort Ueberbauung "Schachenburg", Im Schachenhof 1 - 49,
8906 Bonstetten

Stockwerkeinheit-Nr.:		Ebene/ Geschoss	Quote / 10000
29	Wohnung Nr. 14	3/4/5	120
30	Wohnung Nr. 14 A	2	52
31	Wohnung Nr. 15 A	2	81
32	Wohnung Nr. 15 B	2	81
33	Wohnung Nr. 15	3/4/5	146
34	Wohnung Nr. 16	3/4/5	122
35	Wohnung Nr. 16 A	2	52
36	Wohnung Nr. 17	3/4/5	92
37	Wohnung Nr. 17 A	2	39
38	Wohnung Nr. 18	3/4/5	117
39	Wohnung Nr. 18 A	2	64
40	Wohnung Nr. 19	3/4/5	117
41	Wohnung Nr. 19 A	2	64
42	Wohnung Nr. 20	3/4/5	92
43	Wohnung Nr. 20 A	2	39
44	Wohnung Nr. 21	3/4/5	108
45	Wohnung Nr. 21 A	2	53
46	Wohnung Nr. 22	3/4	117
47	Wohnung Nr. 22 A	2	69
48	Wohnung Nr. 22 B	5/6	110
49	Wohnung Nr. 23	3/4	128
50	Wohnung Nr. 23 A	2	69
51	Wohnung Nr. 23 B	5/6	110
52	Wohnung Nr. 24	3/4/5	108
53	Wohnung Nr. 24 A	2	53
54	Wohnung Nr. 25	3/4/5	95
55	Wohnung Nr. 25 A	2	44
56	Wohnung Nr. 26	3/4/5	123
57	Wohnung Nr. 26 A	2	78
58	Wohnung Nr. 27	3/4/5	117
59	Wohnung Nr. 27 A	2	69

Spez. Verteilungsschlüssel für gemeinschaftliche Kosten

gemäss Ziffer 19 des Reglementes

Beiblatt 3

Liegenschaft/Ort Ueberbauung "Schachenburg", Im Schachenhof 1 - 49,
8906 Bonstetten

Stockwerkeinheit-Nr.:	Ebene/ Geschoss	Quote /10000:
60 Wohnung Nr. 28	3/4/5	128
61 Wohnung Nr. 28 A	2	69
62 Wohnung Nr. 29	3/4/5	158
63 Wohnung Nr. 29 A	2	93
64 Wohnung Nr. 30	2/3/4/5	122
65 Wohnung Nr. 31	3/4/5	91
66 Wohnung Nr. 31 A	1/2	72
67 Wohnung Nr. 32	3/4/5	116
68 Wohnung Nr. 33	3/4/5	91
69 Wohnung Nr. 33 A	1/2	72
70 Wohnung Nr. 34	3/4/5	118
71 Wohnung Nr. 34 A	1/2	65
72 Wohnung Nr. 35	3/4/5	118
73 Wohnung Nr. 35 A	1/2	65
74 Wohnung Nr. 36	3/4/5	91
75 Wohnung Nr. 36 A	1/2	39
76 Wohnung Nr. 37	3/4/5	117
77 Wohnung Nr. 37 A	1/2	64
78 Wohnung Nr. 38	3/4/5	117
79 Wohnung Nr. 38 A	1/2	64
80 Wohnung Nr. 39	3/4/5	91
81 Wohnung Nr. 39 A	1/2	39
82 Wohnung Nr. 40	3/4/5	118
83 Wohnung Nr. 40 A	1/2	65
84 Wohnung Nr. 41	3/4/5	118
85 Wohnung Nr. 41 A	1/2	65
86 Wohnung Nr. 42	3/4/5	91
87 Wohnung Nr. 42 A	1/2	72
88 Wohnung Nr. 43	3/4/5	116
89 Wohnung Nr. 44	3/4/5	91
90 Wohnung Nr. 44 A	1/2	72

Spez. Verteilungsschlüssel für gemeinschaftliche Kosten

gemäss Ziffer 19 des Reglementes

Beiblatt 3

Liegenschaft/Ort Ueberbauung "Schachenburg", Im Schachenhof 1 - 49,
8906 Bonstetten

Stockwerkeinheit-Nr.:	Ebene/ Geschoss:	Quote /10000:
91 Wohnung Nr. 45	3/4/5	118
92 Wohnung Nr. 45 A	1/2	65
93 Wohnung Nr. 46	3/4/5	118
94 Wohnung Nr. 46 A	1/2	65
95 Wohnung Nr. 47	3/4/5	117
96 Wohnung Nr. 47 A	1/2	69
97 Wohnung Nr. 48	3/4/5	128
98 Wohnung Nr. 48 A	1/2	69
99 Wohnung Nr. 49	3/4/5	118
100 Wohnung Nr. 49 A	1/2	65
101 Autoeinstellhalle (174 ME-Anteile)		
94 Einzel-PP à 5/10000		470
40 Doppel-PP à 8/10000		320
102 Bastelraum Nr. 102	1	6
103 Bastelraum Nr. 103	1	6
104 Bastelraum Nr. 104	1	5
105 Bastelraum Nr. 105	1	5
106 Bastelraum Nr. 106	1	6
107 Bastelraum Nr. 107	1	5
108 Bastelraum Nr. 108	1	5
109 Bastelraum Nr. 109	1	5
110 Bastelraum Nr. 110	1	5
111 Bastelraum Nr. 111	1	6
112 Bastelraum Nr. 112	1	5
113 Bastelraum Nr. 113	1	5
114 Bastelraum Nr. 114	1	6

10000/10000
=====

Ausschliessliche Benutzungsrechte

gemäss Ziffer 14 des Reglementes

Beiblatt 4

iegenschaft / Ort Ueberbauung "Schachenburg", Im Schachenhof 1 - 49,
8906 Bonstetten

Ausschliessliche Benutzungsrechte gemäss Ziffer 14
des Reglementes stehen folgende Einrichtungen zu:

Balkone, Terrassen und Gartensitzplätze

Diese ausschliesslichen Benutzungsrechte stehen dem-
jenigen Stockwerkeigentümer zu, dessen Wohnung mit
der gleichen Nummer wie die genannten Einrichtungen
umrandet und bezeichnet sind. (Umgebungsplan)

Bemerkung:

Die Benützung der Autoabstellplätze wird in einer
separaten Nutzungsordnung geregelt.