

Reglement

der Stockwerkeigentümergeinschaft:

Maurstrasse 8, 8117 Fällanden

Kat.- Nr. 76 GB-Blatt 2512
EGRID CH357630775604

Inhaltsverzeichnis

I. Aufteilung des Eigentums	4
1. Gegenstand des Stockwerkeigentums	4
2. Änderung der Wertquoten	4
3. Umfang der Sonderrechte	4
4. Gemeinschaftliches Eigentum	4
II. Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen	5
5. Grundsatz	5
6. Beschränkung der Nutzung	5
7. Zweckbestimmung	5
8. Unterhalt	5
9. Verantwortung für die Bewohner	5
10. Gebrauch durch Dritte	5
III. Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen	6
11. Benutzung im Allgemeinen	6
12. Ausschliessliche Benutzung / Vermietung	6
13. Hausordnung	6
IV. Gemeinschaftliche Kosten	6
14. Begriff	6
15. Aufteilung dieser Kosten	7
16. Erneuerungsfonds	7
17. Finanzierung und Abrechnung	7
18. Sicherung der Beiträge	7
V. Unterhalt, Umbau und Erneuerung des Gebäudes	8
19. Versicherung	8
20. Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten	8
21. Nützliche Änderungen	8
22. Änderungen zur Verschönerung bzw. Bequemlichkeit	8
23. Zerstörung des Gebäudes	9

VI. Verwaltung	9
24. Träger / Zuständigkeit	9
25. Einberufung und Leitung der Versammlung	9
26. Beschlussfähigkeit	10
27. Stimmrecht	10
28. Beschlussfassung im Allgemeinen	10
29. Qualifiziertes Mehr	10
30. Einstimmigkeit	10
31. Anfechtung der Beschlüsse	10
32. Verwaltung	11
33. Aufgaben und Befugnisse	11
VII. Änderung im Bestand der Stockwerkeigentümerschaft und Aufhebung des Stockwerkeigentums	12
34. Veräußerung und Verpfändung	12
35. Ausschluss eines/r Stw.-Eigentümers/in	12
36. Ausschluss von anderen Berechtigten	12
37. Aufhebung des Stockwerkeigentums	12
VIII. Gerichtsstand / Verschiedenes	12
38. Gerichtsstand	12
39. Verschiedenes	12

Anhang 1: Aufteilung Wertquoten
Anhang 2: Zuteilung der Aussenparkplätze

I. Aufteilung des Eigentums

1. Gegenstand des Stockwerkeigentums

Am eingangsbezeichneten Grundstück, Kat. Nr. 76, Maurstrasse 8, Fällanden ZH, besteht Stockwerkeigentum im Sinne der Art. 712 a ff. ZGB. Das Grundstück ist in, mit Wertquoten verbundene Stockwerkeinheiten aufgeteilt (Details der Wertquoten ergeben sich aus Anhang 1), für welche je ein besonderes Grundbuchblatt besteht.

2. Änderung der Wertquoten

Änderung an der Wertquote (ebenfalls die Aufteilung oder Zusammenlegung von Stockwerkeinheiten) bedürfen neben der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümerschaft, der öffentlichen Beurkundung und des Eintrages im Grundbuch. Dasselbe gilt für die Änderungen in der Zuteilung einzelner Räume zu Sonderrecht.

3. Umfang der Sonderrechte

Das Sonderrecht eines jeden Stockwerkeigentümers/in 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 anderen Stockwerkeigentümer/innen beeinträchtigt werden. Im Besonderen sind Gegenstand des Sonderrechtes:

- die inneren Zwischenwände, sofern sie keine tragende Funktion haben
- der Innenverputz oder die Innenverkleidung der Wände bis zur Schallisolation
- der Fussbodenbelag ohne die Überzüge der Trittschallisolation
- der Deckenverputz
- die Innentüren
- alle eingebauten Schränke
- die Küchen-, Badezimmer- und Toiletteneinrichtungen
- die Heizkörper der im Sonderrecht stehenden Räume
- alle Leitungen ab ihren Abzweigungen von den gemeinschaftlichen Hauptleitungen

4. Gemeinschaftliches Eigentum

Im gemeinschaftlichen Eigentum stehen alle Gebäudeteile und Einrichtungen, die nicht ausdrücklich zu Sonderrecht ausgeschieden sind. Dazu gehören insbesondere:

- der Grund und Boden des Grundstückes
- die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer/innen von Bedeutung sind
- alle Anlagen und Einrichtungen, die auch den anderen Stockwerkeigentümern/innen 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.

II. Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen

5. Grundsatz

In der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung der eigenen Räume und Einrichtungen ist der Stockwerkeigentümer/in frei, soweit dies mit den gleichen Rechten jedes anderen Stockwerkeigentümers/in und den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.

Innerhalb der Stockwerkeinheit kann der Stockwerkeigentümer/in Bauteile beseitigen oder auch umgestalten soweit dadurch der Bestand, die konstruktive Gliederung oder die Festigkeit des Gebäudes, die Räume anderer Eigentümer/innen oder die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes nicht berührt werden. Änderungen am Grundstück, die dem Stockwerkeigentümer/in die bisherige Art der Benutzung seiner Räume erschweren oder verunmöglichen, können nur mit seiner Zustimmung getroffen werden.

6. Beschränkung der Nutzung

Der Stockwerkeigentümer/in hat jede Nutzung oder Veränderung der Räume, womit andere Bauteile beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden, der Wert oder das Aussehen des Gebäudes leidet oder anderer Bewohner durch übermässige Einwirkung belästigt oder geschädigt werden können zu unterlassen. Im Besonderen ist dem Stockwerkeigentümer/in untersagt

- Die Böden seiner Räume übermässig zu belasten
- In seinen Räumen oder den gemeinschaftlichen Teilen des Grundstückes feuergefährliche oder explosive Stoffe aufzubewahren
- Feuchtigkeit und Nässe entstehen zu lassen, die sich auf das Grundstück oder Teile davon nachteilig auswirken können
- Den zur Stockwerkeinheit gehörenden Teil durch die Art der Benutzung eine äussere Erscheinung zu geben, die das gute Aussehen des Gebäudes beeinträchtigen
- Ohne Zustimmung der Gemeinschaft Aufschriften, Reklamevorrichtungen und dergleichen an den zur Stockwerkeinheit gehörenden Räumen und Bauteilen anzubringen

7. Zweckbestimmung

Der Velo und Kinderwagenabstellraum im Untergeschoss, darf nur als Abstellraum für Velos sowie Kinderwagen/Kinderfahrzeuge genutzt werden. Der gemeinschaftliche Trocknungsraum im Untergeschoss darf ausschliesslich zum Trocknen der Wäsche benutzt werden. Im Treppenhaus dürfen keine Gegenstände/Möbel gelagert werden.

8. Unterhalt

Der Stockwerkeigentümer/in ist verpflichtet, die Räume und Einrichtungen auf seine Kosten so zu unterhalten, dass das Gebäude sein gutes und einheitliches Aussehen bewahrt und in einwandfreiem Zustand bleibt. Zulasten des einzelnen Stockwerkeigentümers/in gehen vor allem die Kosten für den Unterhalt und allfällige Reparaturen, einschliesslich der zu den betreffenden Stockwerken gehörenden Türen und Fenster etc.

9. Verantwortung für die Bewohner

Der Stockwerkeigentümer/in haftet der Gemeinschaft und jedem ihrer Mitglieder dafür, dass die Gemeinschaftsordnung auch durch alle Personen beachtet wird, die seinem Haushalt oder Betrieb angehören oder denen er durch Vertrag oder sonst wie den Aufenthalt in seiner Stockwerkeinheit oder deren Gebrauch gestattet hat. Vom Stockwerkeigentümer/in, dessen, bzw. deren Mieter oder Bewohner die Gemeinschaftsordnung missachtet, kann, wenn wiederholte Ermahnungen fruchtlos bleiben, verlangt werden, dass er den Mietvertrag (oder Überlassungsvertrag) durch Kündigung oder gegebenenfalls durch Rücktritt aus wichtigen Gründen auflöst.

10. Gebrauch durch Dritte

Der Stockwerkeigentümer/in ist verpflichtet, die Verwaltung zu unterrichten, wenn er oder sie seine oder ihre Stockwerkeinheit Dritten zum Gebrauch überlässt.

III. Benutzung gemeinschaftlicher Teile und Einrichtungen

11. Benutzung im Allgemeinen

Jeder Stockwerkeigentümer/in darf die gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen ihrem Zweck gemäss und im Rahmen der Gemeinschaftsordnung (Reglement, Hausordnung, Gebrauchsanweisungen) benutzen. Die gleichen Rechte der übrigen Eigentümer und die Interessen der Gemeinschaft müssen dabei gewahrt bleiben.

Ausdrücklich untersagt ist namentlich das Verändern irgendwelcher gemeinschaftlichen Teile sowie deren Benutzung zum Ablagern oder Aufstellen von Gegenständen, zum Dauerparkieren oder Anbringen von Schildern, Plakaten usw.

12. Ausschliessliche Benutzung / Vermietung

Jeder Eigentümer hat für den Unterhalt der ihm zur ausschliesslichen Benutzung überlassenen Teile des Grundstückes aufzukommen, wie wenn er ein Sonderrecht daran besässe.

Bezüglich der Zuteilung der Aussenparkplätzen siehe Anhang 2.

An den Gartensitzplätzen mit der dazugehörenden Grünfläche sowie an den Terrassen besteht ein ausschliessliches Nutzungsrecht zugunsten der unmittelbar angrenzenden Stockwerkeinheit (gemäss Schraffur in den Plänen)

Die Gartenanteile dürfen nur ihrem Zweck entsprechend genutzt werden. Nutzungsänderungen sowie gestalterische Veränderungen, wie das Aufstellen von Komposthaufen, das Anpflanzen von Sträuchern oder Bäumen usw., dürfen nur mit der ausdrücklichen Zustimmung der Gemeinschaft erfolgen.

Teile, Räume und Einrichtungen des gemeinschaftlichen Eigentums können nur unter Zustimmung aller Stockwerkeigentümer/in vermietet werden. Für deren Vermietung ist der Verwalter, gegen Honorar, zuständig. Über die Festsetzung des Mietzinses entscheidet die Eigentümerversammlung.

Gemeinsame Besucherparkplätze dürfen ausschliesslich von Besuchern der Liegenschaft benutzt werden. Das Dauerparkieren ist in jedem Fall untersagt.

13. Hausordnung

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer/innen kann in einer Hausordnung nähere Bestimmungen über die Benützung der Stockwerkeinheiten und der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen festlegen und diese auch jederzeit abändern.

IV. Gemeinschaftliche Kosten

14. Begriff

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

- Die Kosten für den laufenden Unterhalt (inkl. Reinigung), Instandstellung und Erneuerung
- Die Kosten des Betriebes
- Öffentlich-rechtliche Beiträge und Steuern, soweit sie den Stockwerkeigentümer/innen insgesamt auferlegt sind.
- Prämien für Versicherungen des Gebäudes gegen Feuer-, Wasser und Glasbruchschäden usw. sowie für die Haftpflichtversicherung der Gemeinschaft (Grund- und Werkeigentümerhaftung)
- Die Verwaltungskosten
- Die Einlagen in den Erneuerungsfonds
- Allfällige Baurechtszinse

15. Aufteilung dieser Kosten

Soweit dieses Reglement nichts anderes festhält, werden sämtliche Gemeinschaftskosten nach Massgabe der im Grundbuch eingetragenen Wertquoten unter die einzelnen Stockwerkeigentümer/innen verteilt.

Anderslautende besondere gesetzliche Vorschriften, namentlich über die verbrauchsabhängige Verteilung der Kosten für Heizung und Warmwasseraufbereitung, bleiben vorbehalten.

Sind an einer Stockwerkeinheit mehrere Personen beteiligt, so haften sie, ungeachtet des Eigentumsverhältnisses unter sich, für den betreffenden Kostenanteil solidarisch.

Die Kosten für das Kabelfernsehen/-radio werden zu gleichen Teilen unter den angeschlossenen Stockwerkeigentumseinheiten aufgeteilt. Besteht eine gemeinschaftliche Satellitenempfangsanlage, kann sich ein Stockwerkeigentümer/in nur durch die Plombierung aller Anschlüsse in seiner Stockwerkeigentumseinheit von den Kosten befreien lassen.

16. Erneuerungsfonds

Zur teilweisen Bestreitung der gemeinschaftlichen Unterhalts- Instandstellungs- und Erneuerungskosten wird ein Erneuerungsfonds gebildet. Dieser wird durch jährliche Beiträge geüfnet, deren Höhe durch Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer/innen festgesetzt wird. In der Regel bemisst die jährliche Fondseinlage 0,2 — 0,5% des Gebäudeversicherungswertes. In den ersten beiden Jahren nach Erstellung der Gebäude kann auf die Beitragserhebung verzichtet werden. Die Eigentümer haben gemäss ihrer Wertquote an die Fondseinlage beizutragen.

Die Mittel des Erneuerungsfonds sind auf den Namen der Stockwerkeigentümergeinschaft bei einer Bank anzulegen. Zeichnungsberechtigt ist der Verwalter. Die Mittel des Erneuerungsfonds stehen im Eigentum der Gemeinschaft. Eine Rückerstattung der Anteile am Erneuerungsfonds ist uch bei der Veräusserung der Stockwerkseigentumseinheit nicht möglich.

17. Finanzierung und Abrechnung

Die Stockwerkeigentümer/innen leisten Vorschüsse (Akontozahlungen) an die Gemeinschaftskosten. Der Verwalter unterbreitet der Eigentümerversammlung jährlich einen Vorschlag (Budget) über die zu erwartenden Gemeinschaftskosten des folgenden Geschäftsjahres und legt einen Entwurf über die provisorische Kostenverteilung vor. Die erste Vorschussrate ist Anfangs Jahr zur Zahlung fällig.

Die Verwaltung besorgt das Inkasso der Finanzierungsbeiträge und erstellt eine detaillierte Abrechnung über die gemeinschaftlichen Aufwendungen. Nach Abschluss der Jahresrechnung werden die effektiven Gemeinschaftskosten unter die Eigentümer aufgeteilt. Die geleisteten Vorschusszahlungen werden vom Verwalter saldiert und an die definitive Beitragshöhe angerechnet. Ein Verzinsungsanspruch der saldierten Forderungen besteht nicht. Beim Verkauf eines Stockwerkanteiles ist die Abrechnung zwischen Verkäufer bzw. Käufer direkt vorzunehmen. Die Verwaltung erstellt hierzu keine zusätzliche Abrechnung. Weitere Einzelheiten bezüglich der Verwaltung und der Abrechnung sind in einem speziellen Auftrag festzulegen.

18. Sicherung der Beiträge

Für die, auf den letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen hat die Gemeinschaft Anspruch auf Eintragung eines Pfandrechtes am Anteil des säumigen Stockwerkeigentümers. Der Gemeinschaft steht für die gleichen Beitragsforderungen zudem ein Retentionsrecht an den beweglichen Sachen zu, die sich in den Räumen des säumigen Stockwerkeigentümers/in befinden und zu derer Einrichtung und Benutzung gehören.

V. Unterhalt, Umbau und Erneuerung des Gebäudes

19. Versicherung

Die Versicherung des ganzen Gebäudes gegen Feuer und andere Gefahren sowie die Haftpflicht des Werkeigentümers ist eine gemeinschaftliche Angelegenheit der Stockwerkeigentümer/innen. Ein Stockwerkeigentümer/in, der seine Räume mit ausserordentlichen Aufwendungen baulich ausstattet, ist zur Leistung eines zusätzlichen Prämienanteils verpflichtet, wenn er nicht eine Zusatzversicherung auf eigene Rechnung abschliesst.

20. Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten

Die Gemeinschaft hat alle für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit des Grundstückes notwendigen Unterhalts-, Wiederherstellungs- oder Erneuerungsarbeiten vornehmen zu lassen. Werden diese Arbeiten oder hierzu notwendige Verwaltungshandlungen nicht von der Versammlung der Stockwerkeigentümer/innen beschlossen, so kann jeder Stockwerkeigentümer/in vom Richter verlangen, dass er sie anordne oder die Verwaltung oder einen Dritten zur Anordnung und Durchführung ermächtigen. Dringliche Massnahmen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren, kann, wenn die Verwaltung nichts vorkehrt, nötigenfalls jeder Stockwerkeigentümer/in von sich aus ergreifen. In allen Fällen tragen die Stockwerkeigentümer/innen die sich daraus ergebenden Kosten nach Massgabe ihrer Wertquoten.

21. Nützliche Änderungen

Änderungen, Umbauarbeiten und Erneuerung, welche über eine Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit hinausgehen, dürfen nur ausgeführt werden, wenn die Mehrheit aller Stockwerkeigentümer/innen, die zugleich über mehr als die Hälfte der Wertanteile verfügen, zustimmt. Haben solche Massnahmen für einen Stockwerkeigentümer/in voraussichtlich eine Erschwerung des Gebrauchs oder der Benutzung seiner Sache zum bisherigen Zweck zur Folge, so dürfen sie nur mit seiner ausdrücklichen Zustimmung durchgeführt werden. Massnahmen, die für einen einzelnen Stockwerkeigentümer/in unzumutbar sind, insbesondere weil sie in einem Missverhältnis zum Vermögenswert seiner Stockwerkeigentumseinheit stehen, können ohne seine Zustimmung nur durchgeführt werden, wenn die übrigen Eigentümer, den ihm unzumutbaren Teil der Kosten übernehmen.

22. Änderung zur Verschönerung bzw. Bequemlichkeit

Bauliche Massnahmen, welche lediglich der Verschönerung der gemeinschaftlichen Sache oder der Bequemlichkeit ihres Gebrauchs dienen, können nur mit der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer/innen ausgeführt werden. Werden die Arbeiten mit der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer/innen, die zugleich die Mehrheit der Wertanteile vertritt, beschlossen, so können sie auch gegen den Willen einzelner Eigentümer ausgeführt werden, sofern diese durch die Massnahmen nicht dauernd in ihrem Nutzungs- oder Gebrauchsrecht beeinträchtigt werden, und die übrigen Stockwerkeigentümer/innen ihre Kostenanteile übernehmen und ihnen für allfällige vorübergehende Beeinträchtigungen Ersatz leisten. Stockwerkeigentümer/innen, welche sich nicht an den Kosten solcher baulichen Massnahmen beteiligen, haben keinen Anspruch auf die Benutzung der geschaffenen Neuerungen und Einrichtungen. Die Gemeinschaft kann einem Stockwerkeigentümer/in die Mitbenützung zugestehen, wenn er seinen ursprünglichen Kostenanteil nachträglich übernommen hat.

Massnahmen, welche die äussere Gestalt und das Aussehen der Liegenschaft massgeblich beeinflussen, dürfen in jedem Fall nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer/innen ausgeführt werden. Dies gilt insbesondere für das Erstellen von Bauten, Einrichtungen oder Anlagen, wie Gartenhäusschen, Wintergärten, Pergolas, Volliären, Zäunen, Hecken, Kleintierställen oder das Verglasen von Balkonen usw.

23. 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/in die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Die Stockwerkeigentümer/innen, 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 nützliche Änderung am Grundstück anwendbar.

VI. Verwaltung

24. Träger / Zuständigkeit

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

Soweit das Gesetz darüber nicht besondere Bestimmungen enthält, finden auf sie die Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über den Verein sinngemäss Anwendung.

In die Zuständigkeit der Eigentümerversammlung fallen insbesondere folgende Geschäfte:

- Wahl, Beaufsichtigung, Entlastung und Abberufung des Verwalters
- Genehmigung des vom Verwalter vorgelegten Budgets sowie der zu leistenden Vorschüsse der Eigentümer an den Gemeinschaftskosten
- Genehmigung der Jahresrechnung und der Verteilung der Kosten
- Wahl von Abgeordneten (Ausschuss, Revisor) und Festlegung ihrer Aufgaben und Kompetenzen
- Festsetzung der Höhe der Jahresbeiträge in den Erneuerungsfonds
- Bestimmung über Anlage und Verwendung der Mittel des Erneuerungsfonds
- Entscheide über Unterhalt, Erneuerung und Änderung am gemeinschaftlichen Eigentum
- Genehmigung der vom Verwalter vorgelegten Hausordnung
- Entlastung der Verwaltung
- Ermächtigung der Verwaltung zur Führung von Prozessen

25. Einberufung und Leitung der Versammlung

Die Versammlung wird von der Verwaltung unter Beachtung einer Frist von 20 Tagen, mit der Traktandenliste sowie den Anträgen und Unterlagen (Jahresrechnung, Budget, Kostenverteilung etc.) schriftlich einberufen. Die ordentliche Jahresversammlung findet jährlich, spätestens 6 Monate nach Beendigung des Rechnungsjahres statt. Als Rechnungsjahr gilt das Kalenderjahr. Jedem Eigentümer steht das Recht zu, die Aufnahme bestimmter Geschäfte in die Traktandenliste der Eigentümerversammlung zu verlangen. Die Anträge haben dem Verwalter mindestens einen Monat vor dem Versammlungstermin schriftlich zuzugehen.

Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft es die Verwaltung als notwendig erachtet oder wenn es einer oder mehrere Stockwerkeigentümer/innen, die mindestens einen Fünftel der Wertquote besitzen, verlangen. Die Verwaltung leitet die Versammlung. Die Beschlüsse der Versammlung sind zu protokollieren. Jedem Stockwerkeigentümer/in ist ein Exemplar des Protokolls zuzustellen.

26. Beschlussfähigkeit

Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer/innen, die zugleich mindestens die Hälfte der Wertquoten auf sich vereinigen, 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/innen, die zugleich mindestens einen Drittel der Wertquoten auf sich vereinigen, mindestens aber deren zwei, anwesend oder vertreten sind.

27. Stimmrecht

Mehrere Personen, denen eine Stockwerkeinheit gemeinschaftlich zustehen, haben nur eine Stimme, die sie durch einen von ihnen zu bezeichnenden Vertreter abzugeben haben. Steht einem Stockwerkeigentümer/in 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/in kann sich durch eine Drittperson vertreten lassen, die nicht der Gemeinschaft anzugehören braucht. Stockwerkeigentümer/innen, die ihren Wohnsitz im Ausland haben, sollen einen in der Schweiz wohnenden Zustellungsbevollmächtigten bezeichnen.

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

28. Beschlussfassung im Allgemeinen

Die Versammlung fasst die Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der stimmenden Stockwerkeigentümer/innen, soweit nicht im Reglement oder im Gesetz etwas anderes vorgeschrieben ist. Bei Stimmgleichheit entscheidet die Verwaltung.

29. Qualifiziertes Mehr

Der Zustimmung der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer/innen, die zugleich mehr als die Hälfte aller Wertquoten auf sich vereinigen, bedürfen:

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

30. Einstimmigkeit

Der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer/innen 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/innen:
- Die Umschreibung der im Sonderrecht stehenden Teile des Gebäudes sowie die sich im alleinigen Nutzungsrecht eines Stockwerkeigentümer/in befindlichen Teile des Gebäudes oder Bodens
- Die Zweckbestimmung der Stockwerkeinheiten
- Die Abänderung der Bestimmungen über den Ausschluss eines Stockwerkeigentümer/in
- Beschlüsse über Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung der Sache oder der Bequemlichkeit dienen
- Beschluss über die Aufhebung des Stockwerkeigentums
- Änderung der Gestaltung und Bepflanzung des unbebauten Grundstückes

31. Anfechtung der Beschlüsse

Verstösst ein Versammlungsbeschluss gegen Gesetz oder Reglement, so kann er von jedem Eigentümer, der ihm nicht zustimmte, binnen Monatsfrist seit Kenntnisnahme beim Richter angefochten werden.

32. Verwaltung

Der Verwalter wird von der Versammlung auf bestimmte oder unbestimmte Zeit gewählt. Die Verwaltung kann einem Stockwerkeigentum oder einer (natürlichen oder juristischen) Drittperson übertragen werden. Kommt keine Wahl zustande, so kann jeder Eigentümer die Bestimmung eines Verwalters durch den Richter verlangen. Die Verwaltung kann nur bei Vorliegen wichtiger Gründe vorzeitig abberufen werden. Liegen die Gründe nicht bei ihm selbst, so bleiben ihm Schadenersatzansprüche jeder Art vorbehalten.

33. Aufgaben und Befugnisse

Der Verwalter vollzieht alle gemeinschaftlichen Verwaltungshandlungen und sorgt für die Ausführung und Beachtung von Gesetz, Begründungsakt, Reglement, Hausordnung und Versammlungsbeschlüssen und allfällige gegen die Gemeinschaft ergangene Urteile.

Im Besonderen unterstehen dem Verwalter folgende Aufgaben:

- Führen der Bücher
- Auskunftserteilung an die Stockwerkeigentümer/innen über die gemeinschaftlichen Angelegenheiten und Einblickgewährung in die einschlägigen Unterlagen und Belege
- Erstellen einer jährlichen Jahresrechnung
- Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten gemäss den Verteilungsschlüsseln der Gemeinschaftsordnung, Abrechnung über eingezogene Vorschüsse und Saldierung der Guthaben
- Ausarbeitung eines Budgets für das kommende Geschäftsjahr und Beantragung der zu leistenden Jahresbeiträge und Vorschüsse
- Abwicklung des Zahlungsverkehrs mit den Eigentümern. Einziehen der Beiträge und Vorschüsse, Verwahrung der gemeinschaftlichen Gelder auf gesonderten Konten im Namen der Gemeinschaft
- Anlegen und Verwalten der Mittel des Erneuerungsfonds nach den Richtlinien der Eigentümerversammlung, Erstellen einer separaten Abrechnung über die Mittel und Ausgaben des Erneuerungsfonds und Beachtung der jährlichen Fondseinlage
- Organisation der Eigentümerversammlungen
- Regelmässiges Kontrollieren des gemeinschaftlichen Eigentums, Delegieren notwendiger und nützlicher Arbeiten zur Instandsetzung und zum Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile
- Ausführung/Delegieren der Beschlüsse der Eigentümerversammlung
- Durchsetzung der Gemeinschaftsordnung nach Gesetz, Reglement und Hausordnung gegenüber den Eigentümern und Dritten
- Abschluss von Verträgen im Namen der Gemeinschaft, Beaufsichtigung von Drittpersonen, die der Gemeinschaft verpflichtet sind, wie Hauswarte, Gärtner, Handwerker usw.

Die Einzelheiten zu den Aufgaben und Kompetenzen des Verwalters werden im Verwaltungsvertrag näher umschrieben. Im Rahmen seiner Kompetenzen vertritt der Verwalter die Gemeinschaft in allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung nach aussen.

VII. Änderung im Bestand der Gemeinschaft und Aufhebung des Stockwerkeigentums

34. Veräusserung und Verpfändung

Das Stockwerkeigentum ist übertragbar und vererblich. Jede Handänderung ist der Verwaltung sofort vom Verkäufer mitzuteilen. Der Verkäufer hat einem Rechtsnachfolger alle Vereinbarungen, Versammlungsbeschlüsse und die sich aus dem Reglement ergebenden Verpflichtungen von sich aus zu überbinden, mit der Pflicht zur weiteren Überbindung. Jeder Eigentümer ist berechtigt, seine Stockwerkeinheit beliebig zu belasten.

35. Ausschluss eines Stockwerkeigentümers/in

Ein Stockwerkeigentümer/in kann nur ausgeschlossen werden, wenn er sich eine schwere Pflichtverletzung gegenüber allen oder einzelnen Miteigentümern hat zu Schulden kommen lassen, so dass diesen die Weiterführung der Gemeinschaft nicht mehr zugemutet werden kann. Der Ausschluss erfolgt durch Urteil des Richters auf Klage eines oder mehrerer Stockwerkeigentümer/innen, die durch Beschluss der Versammlung mit einfacher Mehrheit nach Personen die dazu ermächtigt worden sind. Der Auszuschliessende ist dabei nicht mitzuzählen. Falls der Ausgeschlossene seine Einheit nicht binnen der angesetzten Frist veräussert hat, veranlasst der Verwalter deren öffentliche Versteigerung gemäss den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken.

36. Ausschluss von anderen Berechtigten

Dem Eigentümer wird das Verhalten von Drittpersonen, denen er die Benutzung der Sache gestattet hat (Mitbewohner, Mieter usw.), wie sein eigenes angerechnet.

37. Aufhebung des Stockwerkeigentums

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

VIII. Gerichtsstand / Verschiedenes

38. Gerichtsstand

Die Stockwerkeigentümer anerkennen für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis den Ort der Liegenschaft als Gerichtsstand.

Eigentümer mit Wohnsitz im Ausland wählen den Ort der Liegenschaft ausdrücklich auch als Betreibungsdomizil.

39. Verschiedenes

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

Fällanden, den

Brunnenbühl AG
Herr

Anhang 1

Aufteilung der Liegenschaft

Maurstrasse 8, 8117 Fällanden

		Grundbuchblatt Nr.	Wertquote
EG links	Wohnung W1, rot	111111	196/1000
	3.5 Zimmerwohnung im Erdgeschoss Ost mit 67.74 m ² , bestehend aus Wohnung, Kellerraum Nr. W1, Sitzplatz 27.15 m ² , und Grünfläche 19.45 (schraffiert) mit ausschliesslichem Benutzungsrecht		
EG rechts	Wohnung W2 grün	2222222	151/1000
	2.5 Zimmerwohnung im Erdgeschoss Süd mit 49,73 m ² , bestehend aus Wohnung, Kellerraum Nr. W2, Sitzplatz 17,10 m ² , und Grünfläche 86,80 m ² (schraffiert) mit ausschliesslichem Benutzungsrecht		
OG links	Wohnung W101 blau	3333333	186/1000
	3,5 Zimmerwohnung im Obergeschoss Ost mit 64,14 m ² , Loggia 3,05 m ² , bestehend aus Wohnung, Kellerraum Nr. 101		
OG rechts	Wohnung W102 bordeaux	4444444	144/1000
	2,5 Zimmerwohnung im Obergeschoss Süd mit 46,25 m ² , Loggia 2,85 m ² , bestehend aus Wohnung, Kellerraum Nr. 102		
DG 1 & DG 2	Wohnung W201 olivgrün	555555	323/1000
	3,5 Zimmerwohnung im Dachgeschoss 1 & 2, mit 110,29 m ² , Loggia DG1 8,66 m ² , und Loggia DG2 3,18 m ² , bestehend aus Wohnung und Kellerraum Nr. 201		

Anhang 2

Zuteilung der Aussenparkplätze

Die Aussenparkplätze gehören zum gemeinschaftlichen Grundstück.
Es sind 6 Parkplätze wovon einer ein Besucher/Invaliden Parkplatz ist.

Das alleinige Benutzungsrecht an den Autoabstellplätzen Nr. W1, W2, W101, W102 und W 201 gehört den jeweiligen Eigentümern mit gleichem Wohnungsnummern und steht den jeweiligen Eigentümern zu.

Die Nutzungsberechtigten sind ermächtigt, spätere Änderungen (z.B. Abtausch oder Übertragung von Benutzungsrechten) untereinander alleine vorzunehmen. Damit verbunden ist das entsprechende Recht zur Änderung dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung. Eine Änderung ist der Verwaltung zu melden.

Aussenparkplätze:

Nr. W1/ rot
Nr. W2/ grün
Nr. W101/ blau
Nr. W102/ bordeaux
Nr. W201/ olivegrün

Besucher- und Invalidenparkplatz/ Nutzungsberechtigte alle Stockwerkeigentümer