

**Hibi22 – Gemeinschaftlich Wohnen**

**Benutzungs- und Verwaltungsreglement**

**für die**

**Stockwerkeigentümergeinschaft „Hibi22“,  
Hinterbirchstrasse 22/22a, 8180 Bülach**

Kat.-Nr. 8867, Grundbuch Blatt 924

*e.o. M.*

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Teil:</b>	<b>Aufteilung des gemeinschaftlichen Grundstücks, allgemein geltende Bestimmungen betreffend Nutzung</b>	
	Gegenstand des Stockwerkeigentums	Art. 1
	Aufteilung der Liegenschaft; Änderung der Wertquoten	Art. 2
	Konzept „Gemeinschaftlich Wohnen – Hibi22“	Art. 3
	Umfang der gemeinschaftlichen Teile	Art. 4
	Gegenstand und Umfang der Sonderrechte	Art. 5
	Ausschliessliche Benützungsrechte an gemeinschaftlichen Teilen	Art. 6
<b>2. Teil:</b>	<b>Nutzung und Unterhalt der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen</b>	
	Grundsatz	Art. 7
	Beschränkung des Nutzungsrechtes	Art. 8
	Zweckbestimmung der Sonderrechtsbereiche	Art. 9
	Nutzung des Sonderrechtsbereiches durch Dritte	Art. 10
	Verantwortlichkeit der Stockwerkeigentümer für Dritte	Art. 11
	Pflicht zum Unterhalt und zur Erneuerung des Stockwerkeigentumsanteils	Art. 12
	Pflicht zur Gewährung des Zutritts und Dulden von Arbeiten	Art. 13
<b>3. Teil:</b>	<b>Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen</b>	
	Allgemeines zur Benutzung	Art. 14
	Ausschliessliche Benützungsrechte an gemeinschaftlichen Teilen	Art. 15
	Benutzung gemeinschaftlicher Räume gegen Vergütung	Art. 16
	Erlass und Verbindlichkeit der Hausordnung	Art. 17
	Dringliche Unterhaltsarbeiten an gemeinschaftlichen Teilen	Art. 18
<b>4. Teil:</b>	<b>Gemeinschaftliche Kosten und Lasten</b>	
	Begriffe	Art. 19
	Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten	Art. 20
	Erneuerungsfonds	Art. 21
	Verwaltungsfonds	Art. 22
	Vorschüsse; Einzug von Vorschüssen und weiteren Beiträgen	Art. 23

**5. Teil:            Unterhalt, Umbau und Erneuerung des Gebäudes**

Versicherung des Gebäudes; Privathaftpflichtversicherung	Art. 24
Notwendige bauliche Massnahmen	Art. 25
Nützliche bauliche Massnahmen	Art. 26
Der Verschönerung und Bequemlichkeit dienende bauliche Massnahmen	Art. 27
Wiederaufbau bei Zerstörung des Gebäudes	Art. 28

**6. Teil:            Organe**

Träger der Verwaltungsaufgaben	Art. 29
Zuständigkeit der Stockwerkeigentümersammlung	Art. 30
Einberufung und Leitung der Stockwerkeigentümersammlung	Art. 31
Ausübung des Stimmrechts und Vertretung in der Versammlung	Art. 32
Beschlussfassung im Allgemeinen und Zirkularbeschlüsse	Art. 33
Anfechtung von Beschlüssen der Stockwerkeigentümersammlung	Art. 34
Die Verwaltung: Bestellung und Abberufung	Art. 35
Aufgaben der Verwaltung im Allgemeinen	Art. 36
Einzelne Befugnisse und besondere Aufgaben der Verwaltung	Art. 37
Stellvertretung der Verwaltung	Art. 38
Rekurs gegen Anordnungen der Verwaltung	Art. 39

**7. Teil:            Änderung im Bestand der Stockwerkeigentümer und Aufhebung des Stockwerkeigentums**

Vorkaufs- und Einspracherecht	Art. 40
Rechtsstellung des Erwerbes eines Stockwerkeigentumsanteils	Art. 41
Ausschluss eines Stockwerkeigentümers	Art. 42
Aufhebung des Stockwerkeigentums	Art. 43

**8. Teil:            Verschiedenes**

Anmerkung des Reglements im Grundbuch	Art. 44
Reglementsänderung	Art. 45
Geschäftsjahr	Art. 46
Zustellungen an die Stockwerkeigentümergeinschaft (STEG)	Art. 47
Gerichtsstand und Domizilklausel	Art. 48
Verweis auf gesetzliche Bestimmungen	Art. 49

**Anhänge**

- Anhang 1:** Ausschliessliche Benützungsrechte an Autoabstellplätzen in der Tiefgarage
- Anhang 2:** Kostenverteilungsschlüssel zu Art. 20 des Reglements

## **1. Teil: Aufteilung des gemeinschaftlichen Grundstücks, allgemein geltende Bestimmungen betreffend Nutzung**

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

An der Liegenschaft Kat.Nr. 8867 in Bülach mit einer Überbauung bestehend aus den Gebäuden Hinterbirchstrasse 22 und 22a, einer Unterniveaugarage und Umgebungsanlagen mit diversen gemeinsamen Einrichtungen besteht Stockwerkeigentum im Sinne von Art. 712a ff. ZGB.

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

### **Art. 2: Aufteilung der Liegenschaft; Änderung der Wertquoten**

Gemäss Eintrag im Grundbuch Bülach ist die Liegenschaft in 10 Stockwerkeinheiten aufgeteilt, für die je ein besonderes Grundbuchblatt besteht. Im Einzelnen ergeben sich die Lage der Stockwerkeinheiten und der zugehörigen Nebenräume sowie die den Stockwerkeinheiten zugeteilten Benützungsrechte aus den Aufteilungsplänen und aus der Begründungsurkunde. Die Pläne gelten als Bestandteile der Begründungsurkunde und dieses Reglements. Sie werden auf dem Grundbuchamt Bülach aufbewahrt.

Die Wertquoten der einzelnen Stockwerkeigentumsanteile sind in der Begründungsurkunde festgelegt.

Änderungen der Wertquoten bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligter und der Genehmigung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer.

Das Gleiche gilt für Änderungen in der Zuteilung einzelner Räume zu Sonderrecht.

Die betreffenden Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung und des Eintrags im Grundbuch.

### **Art. 3: Konzept „Gemeinschaftlich Wohnen – HiBi22“**

Das Projekt „Gemeinschaftlich Wohnen – HiBi22“ richtet sich an Menschen, insbesondere solche in der zweiten Lebenshälfte, welche ihre private Wohnsituation nachbarschaftlich und kooperativ gestalten wollen. Die Teilnahme von jüngeren Menschen mit oder ohne Kinder ist aber auch möglich und willkommen. Eine aktive Mitarbeit in Verwaltung, Unterhalt und Gestaltung der Anlage ist erwünscht. Gegenseitige Unterstützung im persönlichen Bereich kann selbstverständlich vereinbart werden, ist aber keine Verpflichtung in diesem Wohnmodell.

### **Art. 4: Umfang der gemeinschaftlichen Teile**

Gemeinschaftlich sind alle Gebäudeteile und Einrichtungen, welche aufgrund der Aufteilungspläne nicht ausdrücklich zu Sonderrecht ausgeschieden worden sind.

Neben den nach Art. 712b Abs. 2 ZGB zwingend gemeinschaftlichen Teilen sind dies namentlich:

- Gemeinschaftsraum mit Bad/WC und Gästezimmer im Erdgeschoss Haus Nr. 22
- Einrichtung/Möbel und Ausstattung/Geräte gemeinschaftlich genutzter Räume und Aussenanlagen
- Verbindungsgang zwischen den Häusern Nrn. 22 und 22a
- Veloraum im Untergeschoss Haus Nr. 22
- Gemeinsam genutzter Keller A2 im Untergeschoss Haus Nr. 22
- Abstellplätze im Freien für Mofas, Fahrräder, Autos und Entsorgung
- Liftanlagen
- Wohnungstüren, Fenster mit Verdunkelungseinrichtungen (Verbund-Raffstoren, Rolläden oder andere Verdunkelungseinrichtungen)
- Waschküchen / Trocknungsräume in den Untergeschossen der Häuser Nr. 22 und Nr. 22a mit Benützungsrechten der Stockwerkeigentümer der beiden Häuser bezüglich des im eigenen Haus gelegenen Wasch-/Trocknungsraums
- Werkstatt im Untergeschoss Haus Nr. 22a



- Haustechnikanlagen und -räume
- Alle Anlagen, Einrichtungen und Leitungen, die mehreren Stockwerkeinheiten dienen
- Alle Heizleitungen, inkl. Bodenheizleitungen und Verteilkästen

#### **Art.5: Gegenstand und Umfang der Sonderrechte**

Gegenstand der Sonderrechte sind die in Art. 2 bezeichneten Stockwerkeigentumseinheiten mit dazugehörenden Räumen, Nebenräumen und Einrichtungen. Lage und Grösse der Räume ergeben sich aus dem grundbuchamtlichen Begründungsakt und dem Aufteilungsplan.

Im Sonderrecht stehen namentlich:

- Zwischenwände und -mauern innerhalb der Stockwerkeigentumseinheit, soweit sie keine tragende Funktion aufweisen
- der Innenverputz sämtlicher Wände
- Fussbodenbeläge und Deckenverputz
- alle Türen mit Ausnahme der Wohnungstüre
- Einbauschränke
- Badezimmer-, Küchen- und Toiletteneinrichtungen
- Heizkörper und Röhren innerhalb der im Sonderrecht stehenden Räume, sofern sie sichtbar und nicht unter dem Verputz verlegt sind
- Stellantriebe und Raumthermostaten der Bodenheizung
- Leitungen (wie für Wasser, Strom) von ihren Abzweigungen von der gemeinschaftlichen Leitung an
- Separate Lüftungsgeräte und Lüftungsrohre für die Stockwerkeinheiten

#### **Art.6: Ausschliessliche Benützungsrechte an gemeinschaftlichen Teilen**

Umfang, räumliche Abgrenzung und Zuordnung der an Gartensitzplätzen, Balkonen und Dachterrassen bestehenden ausschliesslichen Benützungsrechte ergeben sich aus den Aufteilungsplänen, welche integrierenden Bestandteil des Begründungsaktes bilden.

Die ausschliesslichen Benützungsrechte an den Autoabstellplätzen in der Tiefgarage sind in Anhang 1 aufgeführt.

Die ausschliesslichen Benützungsrechte bestehen zugunsten der jeweiligen Eigentümerschaft des als berechtigt bezeichneten Stockwerkeigentumsanteils und gehen mit dessen Veräusserung auf den Erwerber über. Ohne gleichzeitige Übertragung des berechtigten Stockwerkeigentumsanteils können die bestehenden ausschliesslichen Benützungsrechte weder auf einen Stockwerkeigentümer noch auf einen aussenstehenden Dritten übertragen werden.

## **2. Teil: Nutzung und Unterhalt der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen**

#### **Art.7: Grundsatz**

In der Verwaltung, Nutzung und baulichen Ausgestaltung der in ihrem Sonderrecht stehenden Räume und Bauteile sind die Stockwerkeigentümer grundsätzlich frei, jedoch nur insoweit, als dies die gleichen Rechte jeder anderen Stockwerkeigentümerschaft sowie die Interessen der Gemeinschaft nicht beeinträchtigt oder das vorliegende Reglement keine Einschränkungen enthält.

Innerhalb ihres Sonderrechtsbereiches können die Stockwerkeigentümerschaften Bauteile beseitigen oder umgestalten, soweit dadurch nicht Bestand, konstruktive Gliederung oder Festigkeit des Gebäudes berührt werden. Vorbehalten bleiben die öffentlichrechtlichen Bauvorschriften.

Eigentliche Umbauarbeiten dürfen erst begonnen werden, wenn die Pläne von der Verwaltung genehmigt worden sind. Die Prüfung der Pläne, zu der ein Architekt oder nötigenfalls ein Ingenieur zugezogen werden



muss, hat sich auf allfällige Beeinträchtigungen der Sicherheit, des Gebrauchszwecks und des Aussehens der Liegenschaft zu beschränken.

#### **Art. 8: Beschränkung des Nutzungsrechtes**

Untersagt ist den Stockwerkeigentümern jede Nutzung oder Veränderung von Räumen oder Einrichtungen ihrer Stockwerkeigentumseinheit, wodurch gemeinschaftliche Bauteile beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt, Wert oder Aussehen des Gebäudes tangiert oder andere Nutzungsberechtigte oder Dritte durch übermässige Einwirkungen belästigt oder geschädigt werden können.

Den Stockwerkeigentümern ist insbesondere untersagt:

- die Böden der im Sonderrecht stehenden Räumlichkeiten übermässig zu belasten;
- in eigenen Räumlichkeiten oder in den gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft feuergefährliche oder explosive Stoffe (wie Kanister mit Benzin oder Feuerwerk) zu lagern;
- ohne Zustimmung der übrigen Stockwerkeigentümer dauerhafte Aufschriften oder Reklamevorrichtungen oder Ähnliches an den zur Stockwerkeigentumseinheit gehörenden Bauteilen und Räumen anzubringen;
- Feuchtigkeit oder Nässe durch mangelhafte Lüftung entstehen zu lassen, die sich auf die Liegenschaft oder Teile davon nachteilig auswirken könnten.

Haustiere sind so zu halten, dass die anderen Stockwerkeigentümer, Nutzungsberechtigten und Dritte nicht geschädigt, gefährdet oder belästigt werden (z.B. durch Angriffe/Körperverletzungen oder Verunreinigungen von Gartenanlagen/gemeinschaftlichen Gebäudeteilen oder Lärm, Ruhestörung usw.). Mit Rücksicht auf die Artenvielfalt von Vögeln und Echsen ist es nicht gestattet, neue Katzen anzuschaffen. Aus der früheren Wohnung mitgebrachte Katzen werden toleriert.

Die Eigentümerversammlung kann mit dem einfachen Mehr der anwesenden Stimmberechtigten die Entfernung eines Haustieres innert angemessener Frist verlangen, sofern wiederholte Aufforderungen zur Beseitigung der Störung erfolglos geblieben sind.

#### **Art. 9: Zweckbestimmung der Sonderrechtsbereiche**

Die Sonderrechtsbereiche, einschliesslich Nebenräume, dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken genutzt werden.

Ausgenommen von diesem Grundsatz ist die Ausübung eines Berufes oder eines Gewerbes in den Sonderrechtsbereichen. Sie ist einer Stockwerkeigentümerschaft unter der Voraussetzung gestattet, dass diese Tätigkeit rechtlich zulässig ist und dass die anderen Nutzungsberechtigten in ihrem ruhigen Wohnen oder auf andere Weise nicht gestört werden und damit keine erhöhte Abnutzung der gemeinschaftlichen Teile verbunden ist.

#### **Art. 10: Nutzung des Sonderrechtsbereiches durch Dritte**

Überlässt eine Stockwerkeigentümerschaft ihren Sonderrechtsbereich ganz oder teilweise einem Dritten zur Nutzung, ist sie verpflichtet, die Verwaltung vorgängig schriftlich darüber zu informieren und dabei die Personalien der Drittperson bekannt zu geben.

Die längere oder wiederkehrende Nutzung einer Wohnung (oder Teilen davon) durch wechselnde Gäste oder als Ferienwohnung, als Büro oder auch zu gewerblichen Zwecken oder Ähnlichem, muss vorgängig schriftlich bekannt gegeben werden. Dauern solche Nutzungsformen insgesamt mehr als ein Jahr, müssen sie durch die einfache Mehrheit der Stockwerkeigentümerschaften gutgeheissen werden. Die Bewohnerinnen und Bewohner des jeweils betroffenen Hauses sind anzuhören und deren Einwände sind bei der Entscheidung angemessen zu berücksichtigen.

Bei Belastung einer Stockwerkeinheit mit einer Nutzniessung oder einem Wohnrecht oder der Vermietung einer Stockwerkeinheit ist im Übrigen das Einspracherecht gemäss Begründungsakt zu beachten.



#### **Art. 11: Verantwortlichkeit der Stockwerkeigentümer für Dritte**

Die Stockwerkeigentümerschaften sind der Gemeinschaft gegenüber dafür verantwortlich, dass die Gemeinschaftsordnung auch durch jene Person beachtet wird, welche ihrem Haushalt angehören oder denen sie durch Vertrag oder sonst wie den Gebrauch ihrer Stockwerkeigentumseinheit gestattet haben.

Von Stockwerkeigentümern, deren Mieter die Gemeinschaftsordnung trotz wiederholter Ermahnungen missachten, kann durch Beschluss der einfachen Mehrheit der anwesenden Stimmberechtigten verlangt werden, dass sie den Mietvertrag durch ordentliche Kündigung oder allenfalls durch ausserordentliche Kündigung aus wichtigem Grund auflösen.

#### **Art. 12: Pflicht zum Unterhalt und zur Erneuerung des Stockwerkeigentumsanteils**

Die Stockwerkeigentümerschaften sind verpflichtet, die zu ihrem Sonderrechtsbereich gehörenden Räume, Einrichtungen und Bauteile auf ihre Kosten derart instand zu halten und zu erneuern, wie es zur Erhaltung des Gebäudes in einwandfreiem baulichem Zustand und einheitlichem Aussehen erforderlich ist.

Die Kosten für Unterhalt sowie Reparatur und Erneuerung der zu ihrem Sonderrecht gehörenden Bauteile und Einrichtungen gehen zu Lasten der Stockwerkeigentümer.

Unterlässt eine Stockwerkeigentümerschaft Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten, zu denen sie nach Abs. 1 dieser Bestimmung verpflichtet ist, kann die Verwaltung auf deren Kosten die erforderlichen Arbeiten veranlassen. Davon ist den säumigen Stockwerkeigentümerschaften vorgängig schriftliche Anzeige zu machen; diese können dagegen an die Versammlung der Stockwerkeigentümer gelangen, welche über die Vornahme der Arbeiten mit einfachem Mehr der anwesenden Stimmberechtigten entscheidet.

#### **Art. 13: Pflicht zur Gewährung des Zutritts und Dulden von Arbeiten**

Die Stockwerkeigentümerschaften und Nutzniesser haben der Verwaltung und anderen von ihnen oder von der Stockwerkeigentümergeinschaft bezeichneten Personen Zutritt und Aufenthalt in ihren Sonderrechtsbereichen für die Feststellung und Behebung von baulichen Schäden zu gewähren.

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

### **3. Teil: Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen**

#### **Art. 14: Allgemeines zur Benutzung**

Zur Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen sind alle Stockwerkeigentümer und Nutzungsberechtigten insoweit berechtigt, als dies mit dem gleichen Recht der anderen Stockwerkeigentümer und mit dem Interesse der Gemeinschaft vereinbar ist. Vorbehalten bleiben die ausschliesslichen Benützungsrechte zugunsten einzelner Stockwerkeinheiten (nachfolgend Art. 15).

Bei Gebrauch der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen ist Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen. Die Bestimmungen in der Hausordnung sind einzuhalten.

Unzulässig ist namentlich:

- die Vornahme irgendwelcher Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen;
- in gemeinschaftlichen Teilen, wie Hauseingang, Korridoren oder Treppenflur usw., Gegenstände zu lagern oder abzustellen, die deren Benutzung beeinträchtigen, den freien Durchgang behindern oder der guten Ordnung oder der Ästhetik abträglich sind; im Zweifelsfall entscheidet die Verwaltung;
- das Aufstellen von Wohnwagen oder Fahrnisbauten auf den gemeinschaftlichen Teilen des Grundstücks.

Die offenen Autoabstellplätze PP1 und PP2 bei der Zufahrt zur Tiefgarage stehen der Gemeinschaft als Besucherparkplätze zur Verfügung. Bewohner der Stockwerkeinheiten dürfen diese beiden Parkplätze nur für kurzfristiges Ein- oder Ausladen von Personen oder Gütern benützen.

## **Art. 15: Ausschliessliche Benützungsrechte an gemeinschaftlichen Teilen**

### **Gemeinschaftliche Bestimmungen**

Diejenigen gemeinschaftlichen Teile, an denen ein ausschliessliches Benützungsrecht zu Gunsten eines bestimmten Stockwerkeigentumsanteils besteht, ergeben sich aus dem Begründungsakt, den Aufteilungsplänen (bezüglich Gartensitzplätzen, Balkonen und Terrassen) sowie aus Anhang 1 zu diesem Reglement (bezüglich Autoabstellplätzen in der Tiefgarage; vgl. bereits vorn Art. 6).

Bei Gartensitzplätzen, Balkonen und Terrassen besorgt der jeweils berechnete Stockwerkeigentümer auf eigene Kosten den Unterhalt (einschliesslich Reparatur und allfällige Erneuerung) der begehbaren Beläge (Platten, Holzdecks oder ähnliches). Der Unterhalt der darunter liegenden Bauteile wie auch der Geländer bleibt in der Zuständigkeit und Verantwortung der Stockwerkeigentümergeinschaft.

Bei den Autoabstellplätzen in der Tiefgarage besorgt der jeweils berechnete Grundeigentümer den laufenden Unterhalt, so insbesondere die Reinigung der ihm überlassenen Abstellfläche. Reparaturen und allfällige Erneuerung bleiben in der Zuständigkeit und Verantwortlichkeit der Stockwerkeigentümergeinschaft.

Die ausschliesslichen Benützungsrechte können ohne Zustimmung des jeweils berechtigten Stockwerkeigentümers nicht abgeändert oder aufgehoben werden.

### **Gartensitzplätze**

Nebst den befestigten Sitzplätzen ist den Stockwerkeinheiten im Erdgeschoss gemäss Aufteilungsplan Erdgeschoss ein Grünstreifen zur ausschliesslichen Benützung zugewiesen. Dieser Grünstreifen soll den berechtigten Stockwerkeigentümern ermöglichen, einen angemessenen Sichtschutz für ihren Sitzplatz und die rückliegenden Wohnräume zu realisieren. Zu diesem Zweck dürfen die berechtigten Stockwerkeigentümer auf dem ihnen überlassenen Grünstreifen Sträucher bis zu einer Höhe von maximal 2m pflanzen. Die Bepflanzung muss zum Gesamtbild des Gartens passen und ist entsprechend zu unterhalten. Die Erstellung von Zäunen oder ähnlichen Vorrichtungen zur Abgrenzung des Sitzplatzbereichs und des anschliessenden Grünstreifens gegenüber der Allgemeinfläche ist ausgeschlossen. Ausdrücklich nicht erlaubt ist auch eine Erweiterung des befestigten Sitzplatzbereichs zulasten des anschliessenden Grünstreifens.

### **Autoabstellplätze in der Tiefgarage**

Die Autoabstellplätze sind primär zum Parkieren von jeweils einem Personenwagen bestimmt. Soweit die Platzverhältnisse dies gestatten und die übrigen Benutzer nicht beeinträchtigt werden, dürfen auch andere Fahrzeuge wie Motorräder, Mofas, Velos etc. auf den Autoabstellplätzen abgestellt werden. Das Lagern von weiteren Gegenständen wie Sportgeräten, Autozubehör etc. ist zulässig, soweit die jeweils geltenden Vorschriften der Gebäudeversicherung dies zulassen und die übrigen Benutzer dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Auf den verlängerten Autoabstellplätzen Nrn. 10, 11 und 12 dürfen im hinteren Bereich Schränke, beispielsweise zum Versorgen von Pneus, aufgestellt werden.

## **Art. 16: Benutzung gemeinschaftlicher Räume gegen Vergütung**

Die Vermietung gemeinschaftlicher Räume sowohl an Stockwerkeigentümer als auch an Dritte ist grundsätzlich zulässig. Zu berücksichtigen sind in erster Linie die Bedürfnisse der Stockwerkeigentümer, insbesondere bei möglichen Beeinträchtigungen

Über die Grundsätze der Vermietung entscheidet die Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Antrag der Verwaltung.

Im Einzelfall und zur Bestimmung des Mietpreises kann die Mehrheit der an der Versammlung anwesenden Stimmberechtigten entscheiden.



#### **Art.17: Erlass und Verbindlichkeit der Hausordnung**

Nähere Vorschriften über die Benutzung der Sonderrechtsbereiche und der gemeinschaftlichen Teile können in einer Hausordnung aufgestellt werden. Sie wird auf Antrag des Verwalters durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer mit einfachem Mehr beschlossen und abgeändert.

#### **Art.18: Dringliche Unterhaltsarbeiten an gemeinschaftlichen Teilen**

Erlangen Stockwerkeigentümer resp. die Nutzungsberechtigten eines Stockwerkeigentumsanteils von Gefahren Kenntnis, welche der Liegenschaft und ihren Einrichtungen drohen, sind sie verpflichtet, der Verwaltung sofort Mitteilung zu machen. Greift die Verwaltung nicht rechtzeitig ein oder ist es ihr nicht möglich, so haben Stockwerkeigentümer und Nutzungsberechtigte das Recht, das Nötige oder Vernünftige vorzunehmen, um drohende Gefahr und Schaden abzuwehren. Für ihre Aufwendungen haben sie Anspruch auf eine Rückerstattung der Kosten durch die Eigentümergemeinschaft (Art. 647 Abs. 2 und Art. 649 Abs. 2 ZGB).

### **4. Teil: Gemeinschaftliche Kosten und Lasten**

#### **Art.19: Begriffe**

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

Dazu gehören neben den vom Gesetz ausdrücklich genannten gemeinschaftlichen Kosten und Lasten insbesondere:

- Öffentlich-rechtliche Beiträge (z.B. Strassenanliegerbeiträge, Beiträge an die Kanalisationsreinigung);
- Prämien für die Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Glas- und Wasserschäden sowie für die Haftpflichtversicherung;
- die Einlagen in den Erneuerungs- und Verwaltungsfonds.

#### **Art.20: Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten**

Die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten sind von den Stockwerkeigentümerschaften grundsätzlich wie folgt zu tragen:

- aus dem Erneuerungsfonds zu finanzierende Kosten und Lasten: im Verhältnis der Wertquoten (vgl. Anhang 2)
- aus dem Verwaltungsfonds zu finanzierende Kosten und Lasten: im Verhältnis der Nettowohnflächen (vgl. Anhang 2)

Nach Verbrauch verteilt werden folgende aus dem Verwaltungsfonds zu finanzierenden Kosten:

- die Heiz- und Warmwasseraufbereitungskosten für die einzelnen Stockwerkeinheiten: Verteilung nach Verbrauch (Zähler);
- die Kosten für den elektrischen Strom für die einzelnen Stockwerkeinheiten: Verteilung nach Verbrauch (Zähler).

#### **Art.21: Erneuerungsfonds**

Zur Deckung der Kosten für bauliche Unterhalts- und Reparaturarbeiten ist ein Erneuerungsfonds zu schaffen, welcher gemeinschaftliches Vermögen bildet. Einbezahlte Beiträge werden einem Stockwerkeigentümer, der seinen Stockwerkeigentumsanteil veräussert, nicht zurückvergütet.

Der Fonds ist bis zur Erreichung eines Betrages von 4% des Assekuranzwertes (Richtgrösse) zu öffnen. Die Höhe der jährlich zu entrichtenden Beiträge beträgt grundsätzlich 5‰ des Assekuranzwertes (Richt-

grösse). Die Aufteilung erfolgt gemäss Art. 20. Die Höhe der Beiträge wird jährlich von der Stockwerkeigentümersammlung festgelegt.

Die Fondsbeiträge sind auf den Namen der Stockwerkeigentümergeinschaft bei einer Bank gemäss Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft risikoarm auf einem Anlagesparkonto anzulegen. Zeichnungsberechtigt ist die Verwaltung kollektiv zu zweien zusammen mit einem der Stockwerkeigentümer.

Über grössere Entnahmen für Reparaturen und Unterhalt, über eine allfällige Verwendung des Erneuerungsfonds zu anderen Zwecken sowie über eine Änderung der Fondshöhe entscheidet die Versammlung der Stockwerkeigentümer mit der einfachen Mehrheit der in der Versammlung anwesenden Stimmberechtigten, es sei denn, dieses Reglement sehe eine qualifizierte Mehrheit oder/und Quoren für einzelne Geschäfte vor.

Aus dem Erneuerungsfonds sind folgende Kosten und Lasten zu finanzieren:

- Notwendige bauliche Massnahmen (Art. 25)
- Nützliche bauliche Massnahmen (Art. 26)
- Der Verschönerung und Bequemlichkeit dienende bauliche Massnahmen (Art. 27)

#### **Art.22: Verwaltungsfonds**

Zur Deckung der laufenden Verwaltungskosten ist ein Verwaltungsfonds einzurichten. Der Verwaltungsfonds ist nach Anteilen gemäss Art. 20 zu äufnen. Die Höhe der jährlich zu entrichtenden Beiträge beträgt grundsätzlich 10 ‰ des Assekuranzwertes (Richtgrösse) und wird jährlich von der Stockwerkeigentümergeinschaft mit einfacher Mehrheit der in der Versammlung Stimmberechtigten festgelegt. Die Verwendung des Verwaltungsfonds ist jährlich zu budgetieren und von der Stockwerkeigentümersammlung zu genehmigen.

Zeichnungsberechtigt ist die Verwaltung (vgl. Art. 21 und 36, 37 ff.). Diese hat der Versammlung der Stockwerkeigentümer jährlich Bericht über Vermögensstand und Verwendung des Verwaltungsfonds zu erstatten.

Aus dem Verwaltungsfonds sind folgende gemeinschaftlichen Kosten und Lasten zu finanzieren:

- Wasser- und Stromkosten
- Kosten für Heizung und Warmwasseraufbereitung
- TV-Gebühren, Radioempfang, Internet
- Steuern, Versicherungen
- Verwaltungskosten, einschliesslich Entschädigungen für den Verwaltungsaufwand
- Kleiner Unterhalt und Wartung (inkl. Lift, Waschküche inkl. Maschinen)
- Hauswartung inkl. Reinigung der Gemeinschaftsräume und der gemeinschaftlichen Anlagen
- Gartenunterhalt, -erneuerung und -pflege
- Anschaffung, Erneuerung, Unterhalt und Ersatz von Mobiliar, Einrichtungen, Geräten, Beleuchtung und Einbauten in gemeinschaftlich genutzten Räumen (ohne Wände und Böden) und im gemeinschaftlich genutzten Teil des Gartens sowie der Aussenanlagen
- Gemeinschaftliche Anlässe

Die Kosten für Heizung und Warmwasseraufbereitung sowie für den Stromverbrauch in den einzelnen Stockwerkeinheiten werden – soweit keine direkte Rechnungsstellung erfolgt – aus dem Verwaltungsfonds vorfinanziert und den einzelnen Stockwerkeigentümerschaften nach Verbrauch belastet (vgl. bereits Art. 20).

#### **Art.23: Vorschüsse; Einzug von Vorschüssen und weiteren Beiträgen**

Die Stockwerkeigentümerschaften haben zur Deckung der anfallenden Kosten und Lasten angemessene Vorschüsse zu leisten. Über deren Höhe wird auf Antrag der Verwaltung von der Stockwerkeigentümersammlung zusammen mit der Genehmigung des Budgets für jeweils ein Geschäftsjahr beschlossen.

Es sind je getrennte Vorschüsse festzulegen für Kosten und Lasten, die gemäss Wertquoten (Erneuerungsfonds) und nach Anteilen gemäss Nettowohnfläche (Verwaltungsfonds) von den Stockwerkeigentümern zu tragen sind.



Die Vorschüsse sind nach 2-monatiger Vorankündigung durch die Verwaltung oder gemäss Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümerschaften in regelmässigen Abständen zu leisten. Sie werden per Ende eines Geschäftsjahres abgerechnet. Kostenanteile, welche von den Vorschüssen nicht gedeckt werden, sind von den jeweiligen Stockwerkeigentümern am Ende des Geschäftsjahres zu übernehmen.

Die Vorschüsse und allfällige weitere Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten sind von der Verwaltung zu Gunsten der Stockwerkeigentümergeinschaft einzuziehen.

## **5. Teil: Unterhalt, Umbau und Erneuerung des Gebäudes**

### **Art.24: Versicherung des Gebäudes; Privathaftpflichtversicherung**

Für das gesamte Gebäude einschliesslich der einzelnen Stockwerkeigentumsanteile besteht eine Versicherung gegen Feuer- und Elementarschäden (gesetzliche Brandassekuranz).

Die Versicherung des Gebäudes gegen weitere Schäden (z.B. durch Wasserleitungsbruch) und Risiken (Haftpflicht des Werk- oder Grundeigentümers) ist Sache der Stockwerkeigentümergeinschaft; die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschliesst, welche Gefahren versichert werden.

Stockwerkeigentümer, welche ihre Stockwerkeigentumseinheit mit ausserordentlichen Aufwendungen baulich ausgestattet haben, sind verpflichtet, eine Zusatzversicherung auf eigene Rechnung abzuschliessen.

Alle Stockwerkeigentümer und Nutzungsberechtigten haben je eine Privathaftpflichtversicherung mit einer minimalen Versicherungssumme von CHF 2 Mio. abzuschliessen. Die Verwaltung hat dies zu prüfen.

### **Art.25: Notwendige bauliche Massnahmen**

Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, alle für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der gemeinschaftlichen Sache erforderlichen Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten ausführen zu lassen.

Kleinere Reparaturen bis zum Gesamtwert von CHF 5'000 pro Jahr werden von der Verwaltung in eigener Kompetenz ausgeführt. Für Arbeiten, die diesen Betrag übersteigen sowie für einmalige grössere, planbare Reparaturen ab CHF 5'000 ist ein Beschluss mit dem einfachen Mehr der anwesenden Stockwerkeigentümerschaften erforderlich.

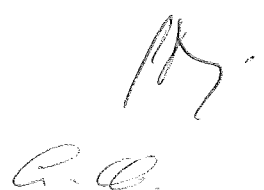
Reparaturen im Rahmen des Budgets werden von der Verwaltung ohne weitere Beschlüsse in Auftrag gegeben.

### **Art.26: Nützliche bauliche Massnahmen**

Änderungen an der gemeinschaftlichen Sache, die über die ordnungsgemässe Instandhaltung und Instandsetzung hinausgehen und eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit bezwecken, müssen mit der einfachen Mehrheit der anwesenden Stockwerkeigentümerschaften beschlossen werden.

Erschweren solche Massnahmen einzelnen Stockwerkeigentümern den Gebrauch oder die Benutzung der Sache zum bisherigen Zweck erheblich, dürfen diese nicht ohne deren Zustimmung durchgeführt werden.

Bewirken solche bauliche Massnahmen für einzelne Stockwerkeigentümerschaften unzumutbare Aufwendungen, weil sie insbesondere im Missverhältnis zum Wert ihres Stockwerkeigentumsanteils (Verkehrswert) stehen, können sie gegen deren Willen nur ausgeführt werden, wenn die übrigen Stockwerkeigentümer deren Kostenanteil übernehmen, soweit dieser den zumutbaren Beitrag übersteigt.

Handwritten signatures in the bottom right corner of the page, including a large stylized signature and a smaller one below it.

### **Art.27: Der Verschönerung und Bequemlichkeit dienende bauliche Massnahmen**

Bauliche Massnahmen, welche lediglich die Verschönerung oder die Bequemlichkeit im Gebrauch der gemeinschaftlichen Sache bezwecken, dürfen gegen den Willen von einzelnen Stockwerkeigentümern nur auf Beschluss der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die gleichzeitig 650/1000 der Wertquoten vertreten, vorgenommen werden, wenn diese ihnen für eine bloss vorübergehende Beeinträchtigung Ersatz leisten und deren Kostenanteil übernehmen.

Haben Stockwerkeigentümer an die Kosten solcher baulicher Massnahmen keine Beiträge geleistet, dürfen sie die neu geschaffenen Anlagen und Einrichtungen erst benutzen, wenn sie den auf ihrem Stockwerkeigentumsanteil entfallenden Kostenanteil nachträglich erbracht haben.

### **Art.28: Wiederaufbau bei Zerstörung des Gebäudes**

Bei Zerstörung des gemeinschaftlichen Gebäudes soll grundsätzlich dessen Wiederaufbau durchgeführt werden. Eine Verpflichtung zum Wiederaufbau besteht namentlich dann, wenn die Kosten durch die Versicherung vollumfänglich gedeckt sind oder es sich um Beträge handelt, die aufzubringen allen Stockwerkeigentümern zugemutet werden kann.

Ist das gemeinschaftliche Gebäude zu mehr als der Hälfte des Wertes zerstört, hat die Versammlung der Stockwerkeigentümer über den Wiederaufbau zu beschliessen. Erforderlich ist die Zustimmung der Mehrheit aller Stockwerkeigentümerschaften, die gleichzeitig mindestens 650/1000 der Wertquoten innehaben.

Bedeutet der Wiederaufbau für einzelne Stockwerkeigentümerschaften jedoch eine schwere finanzielle Belastung, können sie die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Den aufbauwilligen Stockwerkeigentümerschaften steht das Recht zu, die Aufhebung durch Abfindung zu verhindern. Die Höhe dieser Abfindung ist durch einen amtlichen Schätzer festzulegen.

## **6. Teil: Organe**

### **Art.29: Träger der Verwaltungsangelegenheiten**

Träger der Verwaltungsangelegenheiten sind die Stockwerkeigentümerversammlung und die für die Verwaltung bestimmte(n) Person(en) (Benennung: „die Verwaltung“ oder „der Verwalter“)

### **Art.30: Zuständigkeit der Stockwerkeigentümerversammlung**

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer entscheidet über alle Verwaltungsangelegenheiten, welche nach Gesetz oder Reglement zur gemeinschaftlichen Verwaltung gehören, soweit sie nicht der Verwaltung übertragen sind.

Neben den übrigen, im Gesetz aufgeführten Aufgaben entscheidet die Stockwerkeigentümerversammlung namentlich über:

- Die Wahl und Abberufung der Verwaltung;
- die Festsetzung der Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds;
- die Genehmigung des Voranschlages und die Festsetzung der von den Stockwerkeigentümerschaften auf ihre Kostenanteile zu leistenden Beiträge und Vorschüsse in den Verwaltungsfonds;
- die Genehmigung der Rechnung und die Entlastung der Verwaltung für das vergangene Geschäftsjahr;
- die Ermächtigung der Verwaltung zur Führung von Prozessen;
- die Genehmigung der durch die Verwaltung erlassenen Hausordnung.



### **Art.31: Einberufung und Leitung der Stockwerkeigentümerversammlung**

Die ordentliche Jahresversammlung der Stockwerkeigentümer hat jeweils bis Ende März stattzufinden. Ausserordentliche Versammlungen können durch die Verwaltung oder durch zwei oder mehrere Stockwerkeigentümer einberufen werden.

Die Einberufung der Stockwerkeigentümerversammlung hat durch die Verwaltung schriftlich bis spätestens 14 Tage vor der Versammlung zu erfolgen. Die Traktandenliste sowie die Anträge der Verwaltung (namentlich in Bezug auf Jahresrechnung, Budget, Kostenverteilung) sind den Stockwerkeigentümern gleichzeitig mit der Einberufung zuzustellen. Anträge seitens der Stockwerkeigentümer für die Traktandenliste sind der Verwaltung spätestens bis 4 Wochen vor der Jahresversammlung einzureichen.

Die Verwaltung leitet die Versammlung, führt das Protokoll und bewahrt dieses auf. Den Stockwerkeigentümern ist jeweils eine Kopie des Versammlungsprotokolls zuzustellen.

### **Art.32: Ausübung des Stimmrechts und Vertretung in der Versammlung**

Gemeinschaftliche Eigentümer eines Stockwerkeigentumsanteils haben gemeinsam eine Stimme. Eigentümer von mehreren Stockwerkeigentumsanteilen haben für jeden Anteil eine Stimme. Ist ein Stockwerkeigentumsanteil im Eigentum von mehreren Personen (z.B. einem Paar, einer Gruppe), haben diese in der Versammlung der Stockwerkeigentümerschaft einen stimmberechtigten Vertreter zu bezeichnen.

Ist ein Stockwerkeigentumsanteil mit einer Nutzniessung oder einem Wohnrecht belastet, bestimmt sich das Stimmrecht des Nutzniessers bzw. Wohnrechtsberechtigten aufgrund des Gesetzes (Art. 712o ZGB), es sei denn, dieser weise eine abweichende Vereinbarung mit dem belasteten Stockwerkeigentümer nach.

Die Stockwerkeigentümer oder andere in der Versammlung der Stockwerkeigentümer Stimmberechtigte können sich durch eine bevollmächtigte Drittperson vertreten lassen, die nicht der Stockwerkeigentümergeinschaft (STEG) anzugehören braucht. Ein Bevollmächtigter darf nicht mehr als zwei in der Versammlung Stimmberechtigte vertreten.

### **Art.33: Beschlussfassung im Allgemeinen und Zirkularbeschlüsse**

Die Stockwerkeigentümerversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der in der Versammlung anwesenden Stimmberechtigten, soweit nicht Gesetz oder Reglement ein anderes Quorum vorbehalten.

Jeder Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung kann durch die schriftliche Zustimmung der Gesamtheit der Stockwerkeigentümerschaften ersetzt werden. Für die Beschlussfassung auf dem Zirkularweg ist in analoger Anwendung von Art. 66 Abs. 2 ZGB, Vereinsrecht, zwingend Einstimmigkeit erforderlich.

### **Art.34: Anfechtung von Beschlüssen der Stockwerkeigentümerversammlung**

Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung, die das Gesetz oder Bestimmungen des vorliegenden Reglements verletzen, können von jedem Stockwerkeigentümer, der dem Beschluss nicht zugestimmt hat, binnen Monatsfrist, nachdem er davon Kenntnis erlangt hat, gerichtlich angefochten werden.

### **Art.35: Die Verwaltung: Bestellung und Abberufung**

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer wählt drei Stockwerkeigentümer als Verwaltung. Alternativ können eine oder mehrere aussenstehende Personen oder eine Firma als Verwaltung bestimmt werden.

Kommt in der Stockwerkeigentümerversammlung kein Wahlbeschluss zustande, kann jeder Stockwerkeigentümer die Bestellung der Verwaltung durch den Richter verlangen.

Mitglieder der Verwaltung können von der Versammlung der Stockwerkeigentümer jederzeit ohne Angabe von Gründen abberufen werden; vorbehalten bleiben deren vertragliche Ansprüche.

#### **Art.36: Aufgaben der Verwaltung im Allgemeinen**

Die Verwaltung vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften des Gesetzes und des Reglements unter Beachtung der Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung.

Sie vertritt im Rahmen der ihr zustehenden Aufgaben die Stockwerkeigentümergeinschaft nach aussen.

#### **Art.37: Einzelne Befugnisse und besondere Aufgaben der Verwaltung**

Die Verwaltung nimmt an den Versammlungen der Stockwerkeigentümer mit beratender Stimme teil, sofern sie nicht selbst Mitglied der Gemeinschaft ist.

Sie kann für planbare Reparaturen und Anschaffungen im Einzelfall bis zum Betrag von CHF 5'000 und in der Regel nicht mehr als die für diese Zwecke budgetierten Ausgaben im Jahr in eigener Zuständigkeit veranlassen.

Aufgaben der Verwaltung sind insbesondere:

- das Zusammenleben im Dienste der Gemeinschaft aktiv zu gestalten; ggf. eine Hausordnung zu Handen der Stockwerkeigentümerversammlung vorzuschlagen;
- der Versammlung der Stockwerkeigentümer alljährlich einen Bericht über Geschäftsführung und Rechnung des abgeschlossenen Geschäftsjahres zu erstatten;
- der Versammlung der Stockwerkeigentümer ein Budget für das folgende Geschäftsjahr vorzulegen, das auch für die vorläufige Bemessung und zeitliche Staffelung der von den Stockwerkeigentümern zu leistenden Vorschüsse für die auf ihren Anteil entfallenden Kosten und Lasten massgebend ist;
- die vorhandenen Geldmittel zu verwalten und bestimmungsgemäss zu verwenden;
- die Bücher und Protokolle der Stockwerkeigentümergeinschaft sorgfältig zu führen, für deren ordnungsgemässe Aufbewahrung zu sorgen und den Stockwerkeigentümern auf Verlangen Einsicht zu gewähren;
- die Versicherungsverträge nach den Weisungen der Stockwerkeigentümerversammlung abzuschliessen;
- alle sich auf das gemeinschaftliche Gebäude beziehenden Akten (Baupläne, Pläne und Unterlagen über die Belastungsverhältnisse und statische Funktion einzelner Bauteile, etc.) aufzubewahren;
- die gemeinschaftlichen Räume zu vermieten (vgl. auch Art 16);
- die Hauswartung und den baulichen Unterhalt sicher zu stellen und zu beaufsichtigen.

Zur näheren Umschreibung von Stellung und Aufgaben der Verwaltung kann ein Pflichtenheft erstellt werden.

Bei einer Dreierbesetzung der Verwaltung erfolgt die Beschlussfassung mit dem absoluten Mehr (2:1).

#### **Art.38: Stellvertretung in der Verwaltung**

Für den Fall der Ortsabwesenheit, Erkrankung, des Ablebens oder der Abberufung von Mitgliedern der Verwaltung werden diese Personen vorübergehend durch ein Mitglied der Stockwerkeigentümergeinschaft vertreten, das von der Stockwerkeigentümerversammlung befristet gewählt wird.

Die Abberufung von Stellvertretern ist jederzeit möglich.



Bei einer Dreierbesetzung können sich die Mitglieder der Verwaltung bezüglich ihrer Aufgabenbereiche gegenseitig vertreten.

Im Falle des Ablebens oder der Abberufung der Verwaltung oder eines Mitglieds der Verwaltung hat der Stellvertreter oder die verbleibende Verwaltung innert 14 Tagen seit Kenntnisnahme eine Stockwerkeigentümerversammlung zwecks Ersatzwahl einzuberufen.

Bei einer Dreierbesetzung der Verwaltung führen die Mitglieder der Verwaltung im Aussenverhältnis je Kollektivunterschrift zu zweien.

#### **Art. 39: Rekurs gegen Anordnungen der Verwaltung**

Gegen Anordnungen der Verwaltung, welche die im Reglement, Pflichtenheft bzw. Verwaltungsvertrag eingeräumten Kompetenzen überschreiten, kann jeder davon betroffene Stockwerkeigentümer innert 14 Tagen an die Stockwerkeigentümerversammlung gelangen.

In Abweichung von Art. 31 Abs. 1 sind die in einem solchen Fall betroffenen Stockwerkeigentümer zur Einberufung der Stockwerkeigentümerversammlung befugt. Ist die Einberufung offensichtlich zu Unrecht erfolgt, kann die Stockwerkeigentümerversammlung dem oder den einberufenden Stockwerkeigentümer/n die entstandenen Kosten auferlegen.

### **7. Teil: Änderung im Bestand der Stockwerkeigentümer und Aufhebung des Stockwerkeigentums**

#### **Art. 40: Vorkaufs- und Einspracherecht**

Gemäss Begründungsakt ist auf den Stockwerkeinheiten ein Vorkaufsrecht und ein Einspracherecht gemäss Art. 712c ZGB vorgemerkt. Sichertgestellt werden soll mit dem Vorkaufs- und dem Einspracherecht, dass nur Personen in der Überbauung Hibi22 wohnen und leben, die das Konzept „Gemeinschaftlich Wohnen – Hibi22“ (vgl. Art. 3) mittragen.

#### **Art. 41: Rechtsstellung des Erwerbes eines Stockwerkeigentumsanteils**

Der Erwerber eines Stockwerkeigentumsanteils tritt in alle Rechte und Pflichten des früheren Stockwerkeigentümers ein.

Alle Stockwerkeigentümer haben bei der Veräusserung ihres Stockwerkeigentumsanteils den Erwerber über Existenz des Reglements und über alle Beschlüsse bezüglich der gemeinschaftlichen Nutzung und Verwaltung zu informieren.

Der oder die Erwerber eines Stockwerkeigentumsanteils teilen den Eigentumsübergang der Verwaltung mit.

#### **Art. 42: Ausschluss eines Stockwerkeigentümers**

Stockwerkeigentümer können auf Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung durch richterliches Urteil aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden. Dies ist der Fall, wenn sie durch ihr Verhalten oder durch dasjenige von Personen, welchen sie den Gebrauch an der Sache überlassen haben oder für die sie einzustehen haben, Verpflichtungen gegenüber allen oder einzelnen Mitberechtigten derart schwer verletzt haben, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht mehr zugemutet werden kann.

Die Abstimmung über einen Ausschluss erfolgt erst nach einem erfolglosen Schlichtungsversuch der Verwaltung zwischen den beteiligten Parteien.

Der Ausschliessungsbeschluss, welcher den oder die von der Verhaltensweise des Auszuschliessenden betroffenen Stockwerkeigentümers zur Klage ermächtigt, erfolgt mit einfacher Mehrheit der in der Versamm-



lung anwesenden Stockwerkeigentümerschaften; der Auszuschliessende ist dabei vom Stimmrecht ausgeschlossen.

Die Bestimmung über den Ausschluss findet sinngemäss auch Anwendung auf Personen, welche einen Stockwerkeigentumsanteil aufgrund einer Nutzniessung, eines Wohnrechts oder einer im Grundbuch vorgemerkten Miete oder Pacht nutzen.

Ein Ausschluss zieht die Pflicht zum Verkauf des Stockwerkeigentumsanteils nach sich.

#### **Art. 43: Aufhebung des Stockwerkeigentums**

Das Stockwerkeigentum kann nur durch Vereinbarung aller Stockwerkeigentümerschaften aufgehoben werden.

Vorbehalten bleibt der Fall, dass das gemeinschaftliche Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört ist (Art. 28 Abs. 2 und 3).

Wird das Stockwerkeigentum durch Veräusserung des gemeinschaftlichen Grundstücks aufgelöst, ist der daraus resultierende Erlös mangels anderer einstimmiger Abrede im Verhältnis der Wertquoten unter den Stockwerkeigentümerschaften zu verteilen.

### **8. Teil: Verschiedenes**

#### **Art. 44: Anmerkung des Reglements im Grundbuch**

Dieses Reglement wird im Grundbuch angemerkt.

Die Verwaltung ist verpflichtet, die Einschreibung aller Nachträge und Änderungen des Reglements im Grundbuch zu beantragen.

#### **Art. 45: Reglementsänderung**

Die Bestimmungen dieses Reglements können durch Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung mit einer Mehrheit von Personen, die gleichzeitig mehr als die Hälfte der Stockwerksanteile vertritt, abgeändert werden.

Dabei ist zu beachten, dass für die Änderung von gesetzlichen Zuständigkeitsbestimmungen bezüglich Verwaltungshandlungen und baulichen Massnahmen Einstimmigkeit erforderlich ist. Ausserdem kann Art. 43 nur mit einstimmigem Beschluss geändert werden.

#### **Art. 46: Geschäftsjahr**

Als Geschäftsjahr gilt das jeweilige Kalenderjahr.

#### **Art. 47: Zustellungen an die Stockwerkeigentümergeinschaft**

Zustellungen an die Stockwerkeigentümergeinschaft können an die Adresse der Verwaltung wirksam vorgenommen werden. Die Verwaltung ist verpflichtet, den Stockwerkeigentümerschaften, sofern erforderlich, vom Inhalt dieser Zustellung innert nützlicher Frist Kenntnis zu geben.

#### **Art. 48: Gerichtsstand und Domizilklausel**

Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstand am Ort der Liegenschaft. Für Stockwerkeigentümer mit Wohnsitz im Ausland gilt der Ort der Liegenschaft zusätzlich als gewähltes Spezialdomizil im Sinne von Art. 50 Abs. 2 SchKG.



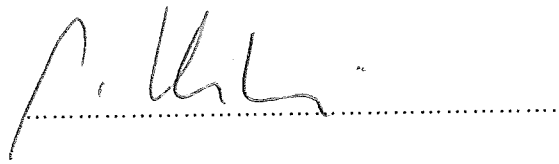
**Art. 49: Verweis auf gesetzliche Bestimmungen**

Soweit dieses Reglement nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des Schweiz. Zivilgesetzbuches über das Stockwerkeigentum (Art. 712a ff. ZGB) und über das einfache Miteigentum (Art. 647 ff. ZGB) in der jeweils geltenden Fassung.

Auf die Versammlung der Stockwerkeigentümer finden ergänzend die Vorschriften über die Organe des Vereins Anwendung.

Bülach, 25. August 2017

Paul Oertli:

Handwritten signature of Paul Oertli in black ink, written over a horizontal dotted line.

Magdalena Oertli Müller:

Handwritten signature of Magdalena Oertli Müller in black ink, written over a horizontal dotted line.


**Anhang 1**

**Verzeichnis der ausschliesslichen Benützungrechte an Autoeinstellplätzen in der Tiefgarage (Art. 6 und 15 des Reglements)**

Tiefgaragenplatz Nr. (Nummerierung gemäss Aufteilungsplan „Tiefgarage“, Plan Nr. ....)	Ausschliessliche Benützungrechte zugunsten Stockwerkeinheit Nr.
1	4/ Wohnung A5
2	4/ Wohnung A5
3	1/ Wohnung A1
4	8/ Wohnung B4
5	9/ Wohnung B5
6	10/ Wohnung B6
7	6/ Wohnung B2
8	3/ Wohnung A4
9	7/ Wohnung B3
10	5/ Wohnung B1
11	1/ Wohnung A1
12	2/ Wohnung A3

Bülach, 25. August 2017

Paul Oertli:

  
.....

Magdalena Oertli Müller:

  
.....

## Anhang 2

### Kostenverteilungsschlüssel zu Art. 20 des Reglements

#### Kostenverteilungsschlüssel im Verhältnis der Wertquoten

Wohnungs-Nr.	Wertquote	Parkplatz-Nr.	Wertquote	Bastelraum Nr.	Wertquote	Wertquote total (Kostenverteiler Erneuerungsfonds)
A1	94	3+11	8	A1	3	105
A3	83	12	4	A3	3	90
A4	97	8	4	A4	3	104
A5	152	1+2	8	A5	3	163
B1	99	10	4	B1	3	106
B2	75	7	4	-	-	79
B3	99	9	4	B3	3	106
B4	75	4	4	B4	3	82
B5	82	5	4	B5	3	89
B6	69	6	4	B6	3	76
	<b>925</b>		<b>48</b>		<b>27</b>	<b>1000</b>

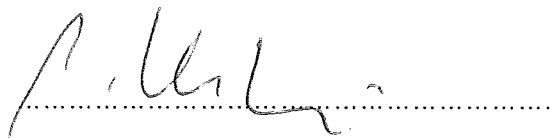
Die 10 Stockwerkeinheiten sind mit der in der hintersten Kolonne „Wertquote total“ aufgeführten Zahl (in Tausendstel, z.B. 105/1000) im Grundbuch eingetragen.

#### Kostenverteiler nach Nettowohnflächen

Stockwerkeinheit	Nettowohnfläche (NWF) in m <sup>2</sup>	Kostenverteiler nach NWF (Kostenverteiler Verwaltungsfonds)
A1	94	114
A3	83	100
A4	83	100
A5	130	157
B1	85	103
B2	70	84
B3	85	103
B4	70	84
B5	70	84
B6	59	71
Total	829	1000

Bülach, 25. August 2017

Paul Oertli:



Magdalena Oertli Müller:



## Grundbuchanmeldung

Zur Eintragung wird angemeldet durch:

1. Paul Oertli, geb. 10. Januar 1950, von Höri ZH, verheiratet, wohnhaft Müllerweg 37, 8182 Hochfelden, als Gesamteigentümer zufolge einfacher Gesellschaft
2. Magdalena Oertli Müller, geb. 26. Januar 1951, von Zürich und Dinhard ZH, verheiratet, wohnhaft Georg-Baumbergerweg 7, 8055 Zürich, als Gesamteigentümerin zufolge einfacher Gesellschaft

als Eigentümer sämtlicher 10 Stockwerkeinheiten der Liegenschaft Kat.-Nr. 8867, Bülach

Gemeinde/Stadtquartier: Bülach  
Grundbuch Blatt 8033 bis 8042, 10 Stockwerkeinheiten, Hinterbirchstrasse

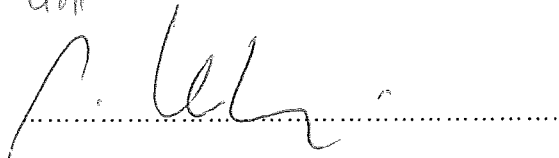
### Anmerkung

Mit- und Stockwerkeigentum:  
Reglement für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer

anzumerken bei den 10 Stockwerkeinheiten Grundbuch Blatt 8033 bis 8042,

Bülach, 25. August 2017, 11.35 Uhr

Paul Oertli:



Magdalena Oertli Müller:



Bestätigung

Die Anmerkung laut vorstehender Ausfertigung (Kopie) ist heute zum Vollzug ins Grundbuch Bülach angemeldet worden.

Bülach, 25. August 2017



**GRUNDBUCHAMT BÜLACH**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'C. Huser'.

Claudia Huser, Notariatsassistentin