

# Hibi 22, Gemeinschaftliches Wohnen

## Erfahrungsbericht



Projektlaufzeit 2013 – 2019

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Zusammenfassung</b> .....	4
<b>2. Kontext/ Ausgangslage</b> .....	4
2.1. Trägerschaft .....	4
2.2. Grundstück: Umgebungsplan, umgebende Infrastruktur .....	5
<b>3. Idee/ Konzept</b> .....	6
3.1. Bauliches Konzept .....	6
3.2. Rechtliches Konzept .....	7
3.3. Idee des gemeinschaftlichen Wohnens .....	7
<b>4. Planungsgeschichte</b> .....	7
<b>5. Realisierung/ Finanzierung</b> .....	10
5.1. Finanzierung .....	10
5.2. Vertragswerk .....	10
5.3. Vorgehenskonzept gemeinschaftliches Wohnen .....	11
<b>6. Beschreibung fertiges Projekt</b> .....	12
6.1 Pläne.....	12
6.2. Beschrieb der Gebäude.....	14
6.3 BewohnerInnen Spiegel .....	14
6.4 Verkaufspreise der Eigentumswohnungen .....	15
6.5 Anlagekosten, Kostenvoranschlag, Förderbeiträge.....	15
<b>7. Erfahrungen im Betrieb</b> .....	16
7.1 Hauswartung, Hausverwaltung .....	16
7.2 Gewachsene Gemeinschaft .....	17
7.3. Persönliche Rückmeldungen von BewohnerInnen.....	20
<b>8. Fazit</b> .....	21

# Impressum

Dieser Bericht dokumentiert ein Förderprojekt der Age-Stiftung  
Weitere Informationen dazu finden Sie unter [www.age-stiftung.ch](http://www.age-stiftung.ch).  
Der Bericht ist integraler Bestandteil der Förderung .

**Trägerschaft:** Konsortium Hibi22

**Autor/innen:** Lena Oertli Müller, Paul Oertli Vonrüti

**Gestaltung:** Lena Oertli Müller

**Fotos:** Paul Oertli, Lena Oertli

## Dank

Ein grosses Dankeschön geht an die Age-Stiftung! Der Förderbeitrag trug wesentlich dazu bei, Strukturen für ein gutes Gelingen des gemeinschaftlichen Wohnens zu schaffen, sowohl im baulichen sowie zwischenmenschlichen und gruppensdynamischen Bereich.

## Kontaktadresse

[www.hibi22.ch](http://www.hibi22.ch)

Paul Oertli, Hinterbirchstrasse 22a, 8180 Bülach  
Tel. 044 861 05 85, email: [poertli@bluewin.ch](mailto:poertli@bluewin.ch)

Bülach, April 2020

# 1. Zusammenfassung

Das Projekt „HiBi 22 - gemeinschaftliches Wohnen“ richtet sich an Menschen, insbesondere solche in der 2. Lebenshälfte, welche ihre private Wohnsituation nachbarschaftlich und kooperativ gestalten wollen. Ausgangslage war eine Erbengemeinschaft, der ein Grundstück vermacht wurde. Initiiert wurde das darauf geplante Projekt durch zwei Geschwister und deren Ehepartner mit Zürcher-Unterländer Wurzeln, welche zusammen das Konsortium (einfache Gesellschaft) bildeten. Dank der Bereitschaft der drei weiteren Geschwister, eine rasche Auszahlung ihres Anteils zurückzustellen, konnte das geerbte Grundstück des Elternhauses neu genutzt werden. Dazu konnte noch eine Parzelle Land von Verwandten (Erbengemeinschaft) zu einem fairen Preis erworben werden.

Das Konsortium realisierte auf dem recht zentral und sonnig gelegenen Grundstück an der Hinterbirchstrasse 22 in 8180 Bülach zwei Neubauten mit insgesamt 11 Wohneinheiten (4x 2½, 6 x 3½, 1x 1 ½ Wohnungen). Der Innenausbau und sämtliche Verkehrswege sind konsequent auf eine möglichst hindernisfreie Mobilität (Wohnen im Alter) und bauliche Flexibilität hin angelegt.

In seinen Grundzügen handelt es sich um ein kooperatives Wohnmodell auf der Basis von privatem Wohneigentum. Die Wohnungen wurden im Stockwerkeigentum zu fairen Preisen verkauft. Das Projekt ist auf dem rechtlichen Modell des Stockwerkeigentums aufgebaut. Die späteren Mitbewohner erwerben eine Stockwerkeigentumseinheit und bilden zusammen eine Stockwerkeigentümergeinschaft. Das Stockwerkeigentümer-Reglement ist der Leitfaden für die Verwaltung und alle rechtlichen Fragen. Für den Verkauf oder die Vermietung der Wohneinheiten gelten besondere

Zur Ergänzung und Erweiterung der privaten Wohnfläche wurden für eine gemeinschaftliche Nutzung folgende Räume erstellt: ein grosser multifunktionaler Raum (Gemeinschaftsraum), ein Gästezimmer und eine Werkstatt. Dazu steht ein naturnaher Garten für die gemeinschaftliche Nutzung zur Verfügung. Die Hausverwaltung geschieht gemeinschaftlich. Alle 16 Bewohner/innen beteiligen sich in einer oder zwei Arbeitsgruppen:

- Garten
- Haustechnik
- Einrichtung und Unterhalt Gemeinschaftsraum/ Gästezimmer
- Verwaltung

An regelmässig stattfindenden Haussitzungen werden Themen, die alle betreffen, besprochen, wie Hausordnung, Budget Verwaltungs- und Erneuerungsfonds, Anschaffung von Geräten, Gestaltung Treppenhaus, Garten etc. Ein Gruppencoaching mit einer externen Fachperson erfolgt regelmässig in Abständen von 2-3 Monaten.

## 2. Kontext / Ausgangslage

### 2.1 Trägerschaft

Einer Erbengemeinschaft von insgesamt fünf Geschwistern stellte sich die Frage, was mit dem 9-Zimmer- Elternhaus und dem grosszügigen Grundstück geschehen sollte. Eine Schätzung wurde vorgenommen, doch niemand war angetan von der Idee, Haus und Land einem Spekulanten zu verkaufen. Da kam die Idee eines Projektes «gemeinschaftliches Wohnen» auf und wurde von zwei Geschwistern weiterverfolgt. Zusammen mit Partnerin und Partner liessen sie von einem ihnen bekannten Architekturbüro mögliche Varianten für ein solches Projekt erstellen (2013). Eine Variante überzeugte: Abriss des Elternhauses, Neubau von zwei um 90° gegen Westen gedrehten Wohnblocks mit je 5-6 Wohnungen, total 11 Wohnungen plus gemeinschaftlich zu nutzende Räume. Es war den

InitiantInnen aber auch klar, dass so ein Projekt die nötige Zeit brauchte, um es sorgfältig zu planen und durchzuführen. Die nicht beteiligten Geschwister erklärten sich bereit, mit der Auszahlung des ihnen zustehenden Erbanteils zuzuwarten. Das Haus wurde vorerst an eine Wohngemeinschaft zwischenvermietet. Haus und Land wurden von einer externen Firma eingeschätzt, die Erben einigten sich nach längeren Gesprächen auf einen Landpreis von Fr.1'000.-/m<sup>2</sup>, was gemäss Architekt einem realistischen Ansatz entsprach. Den Erben war an einer «sinnvollen» Nutzung viel gelegen, sie unterstützten mit dem «moderaten» Landpreis die Initianten, einen realistischen Preis der geplanten Wohnungen zu ermöglichen. Um den ausstehenden Bankkredit zu entlasten, machte das Konsortium den drei Erben den Vorschlag, den Landanteil erst nach Bauabschluss auszuzahlen, mit einem Zins von 1 %, oder aber das Land bei Baubeginn auszuzahlen, mit dem Zins von 3 % für die Zeit ab Okt.2013 bis zum Baubeginn. Zwei Geschwister schlossen einen Vertrag mit 1% Zins ab, ein Geschwister wählte die letztere Variante.

⇒ [Anhang 1\\_Muster Darlehensvertrag Geschwister 1%](#)

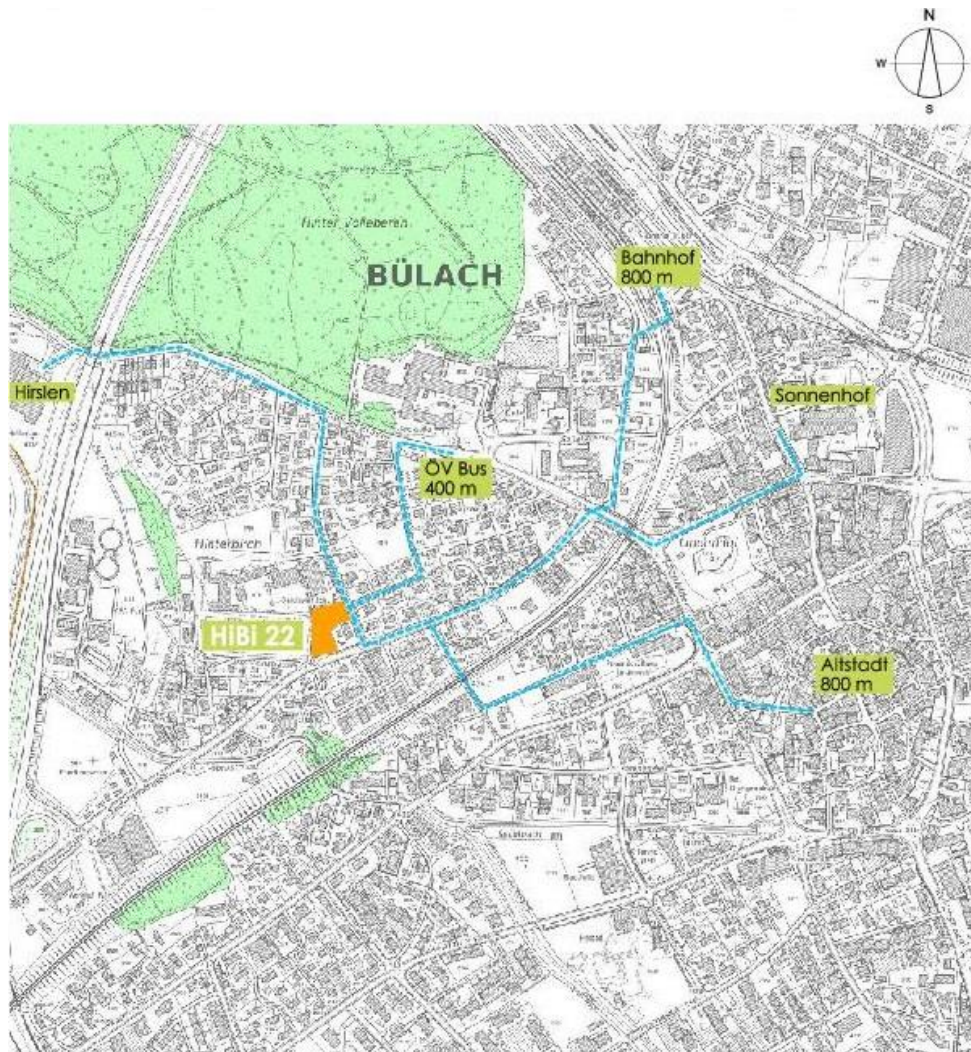
⇒ [Anhang 2\\_Muster Vereinbarung Geschwister 3%](#)

## **2.2 Grundstück: Situationsplan, umgebende Infrastruktur**

Die Vorteile von „ganz auf dem Land“ und „gleich in der Stadt“ verbinden sich in Bülach ideal. Eine hohe Lebensqualität, unverfälschte Natur, breite Angebote für Arbeit, Bildung, Freizeit, Gesundheit und Wohnen, die gute Verkehrserschliessung und die Nähe zum Flughafen sind Merkmale der Stadt. Mit über 18 000 Einwohnerinnen und Einwohnern ist Bülach auch Hauptort des gleichnamigen Bezirks und erbringt verschiedene Dienstleistungen für die Region. In der Altstadt und Umgebung finden sich zahlreiche, mit Engagement geführte Detailgeschäfte. Die Vielfalt ist gross: von Mode, Schmuck, Boutiquen, Möbel, Artikel des täglichen Bedarfs bis hin zu feinen Restaurants, Galerien und vielem mehr. Verschiedene Grossverteiler im Zentrum und an der Peripherie runden das Bülacher Einkaufs-Angebot ab. Das Zürcher Unterland ist auch Tourismus-Region. Wanderwege, Lehrpfade, Velowege, Theater und Kinos sowie Ausstellungen sorgen für ein abwechslungsreiches Angebot. Bülach selbst gehört zu den grössten Waldgemeinden des Kantons Zürich und verfügt mit über 600 Hektaren über ein intaktes Naherholungsgebiet. Für Ausflüge mit Kindern sind der Stadtweiher mit seinen Tieren und der Lindenhof nahe und gut erreichbare Ziele.

Das Grundstück befindet sich an der Hinterbirchstrasse 22 in 8180 Bülach, an sonniger und zentraler Lage. Angrenzend an die Südwestseite des Geländes befindet sich eine grosse Sportwiese der Oberstufenschule. Die Balkons aller Wohnungen sind gegen diese Wiese gerichtet und ermöglichen eine Weitsicht bis auf die Lägern. In Gehdistanz liegen das Einkaufszentrum und die Altstadt von Bülach mit einem attraktiven sozialen und kulturellen Angebot, der Bahnhof mit S-Bahn-Anschluss mit dichtem Fahrplan im Verkehrsverbund, das öffentliche Sportzentrum (Hallenbad, Kunsteisbahn, Sauna etc.), das Bezirksspital sowie ein weitläufiges Naherholungsgebiet.





### 3. Idee / Konzept

#### 3.1 Bauliches Konzept

Auf dem 2'357m<sup>2</sup> grosse Areal wurden 11 Wohneinheiten (3½, 2½, 1 ½ Zi.-Wohnungen) erstellt. Die Wohnungen wurden im Stockwerkeigentum zu fairen Preisen verkauft. Beim baulichen Konzept wurde eine Balance angestrebt zwischen Privatraum und gemeinschaftlich genutztem Raum. Auf der einen Seite ermöglichen die Gestaltung und die Lage von Terrassen, Verbindungswegen, Eingängen, gemeinschaftlichen Räumen sowie der hausinterne Schallschutz viel Privatsphäre. Auf der anderen Seite werden Begegnungen zwischen allen Wohnungen und gemeinsamen Räumen durch wettergeschützte, hindernisfreie Verkehrswege und helle Treppenhäuser erleichtert. Der Innenausbau aller Wohnungen und die Verkehrsflächen auf dem gesamten Areal sind behindertengerecht gestaltet. Zur Erschliessung der Ober- und Untergeschosse bestehen in beiden Häusern Liftanlagen.

Zum gemeinschaftlichen Teil gehören der naturnahe Garten, der Petanque-Platz, der Gemüsegarten mit Geräteschuppen und die Grillstelle, umringt von Trockenmauern und Verbindungswegen. Zentraler Begegnungspunkt ist der Gemeinschaftsraum mit je einem Sitzplatz Richtung Osten und Westen, mit einer geeigneten Infrastruktur für gemeinschaftliche oder private Anlässe und einer gut ausgerüsteten Küche. Dazu kommen ein Gästezimmer und ein Bad mit Toilette, eine Werkstatt sowie je eine Waschküche mit Trockenraum pro Gebäude.

Die Tiefgarage bietet Platz für 12 Parkplätze. Sie ist von beiden Häusern via Lift/Treppenhaus bequem erreichbar. Mit neun zusätzlich zu den Wohnungen erstellten Bastelräumen im Untergeschoss wird die Wohnfläche erweitert.

Die beiden Häuser sind moderne Holzbauten und entsprechen den Anforderungen des Minergie-Standards. Das bedingte neben guter Gebäudeisolation auch eine kontrollierte Lüftung sowie eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach.

### 3.2 Rechtliches Konzept

Die Nutzung der gemeinschaftlichen Anlagen, aber auch Lärm, Sauberkeit oder Ausgaben für Reparaturen und Verbesserungen können Anlass für Meinungsverschiedenheiten sein. Die Ansprüche der Bewohner werden deshalb an regelmässigen Treffen gemeinsam geklärt. Basis dafür ist ein mit juristischer Unterstützung von Rechtsanwalt Andreas Tinner, Winterthur, sorgfältig ausgearbeitetes Stockwerkeigentümer-Reglement. Eine transparente finanzielle Planung und eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des Konzepts werden damit gefördert.

„HiBi 22 – Gemeinschaftliches Wohnen“ ist also mehr als übliches Eigentumswohnen. Es ist aber auch nicht einer Wohngemeinschaft mit viel weitergehenden gemeinschaftlichen Elementen gleichzusetzen. In seinen Grundzügen handelt es sich um ein kooperatives Wohnmodell auf der Basis von privatem Wohneigentum. Für den Entschluss, in dieser Siedlung zu wohnen, nimmt die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens einen wichtigen Stellenwert ein.

Die Verwaltung und Hauswartung wird von der StWEG in eigener Regie ausgeführt -> Arbeitsgruppen

⇒ [Anhang 3\\_Reglement Stockwerkeigentümergeellschaft](#)

### 3.3 Idee des gemeinschaftlichen Wohnens

Die Initianten des Projektes sind Lena Oertli Müller sowie Paul Oertli Vornrüti. Sie und ihre Ehepartner wollen ihr Leben im Hinblick auf die zweite Lebenshälfte selbstbestimmt und mit gleichgesinnten Nachbarn gemeinschaftlich und in einer freundschaftlichen Atmosphäre gestalten. Das Projekt richtet sich vorwiegend an ältere Menschen, die sich für diese nachbarschaftliche Wohnform interessieren und sie aktiv mitgestalten wollen. Die Teilnahme von jüngeren Menschen mit oder ohne Familie 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.

Zur Bildung einer funktionsfähigen Gruppe treffen sich die zukünftigen Bewohner/innen ca. alle 6 Monate bereits vor dem Bezug ihrer Wohnung, um die Art der Selbstverwaltung zu konkretisieren, aber auch mehr über gegenseitige Bedürfnisse und Vorstellungen des gemeinschaftlichen Wohnens voneinander zu erfahren. Zusätzlich begleitet eine Fachperson den Prozess in einer moderierenden Funktion (mehr dazu in Kapitel 5.3).

## 4. Planungsgeschichte

<b>2013</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Projektidee wird im Viererteam geboren!</li><li>➤ Übrige Geschwister geben grünes Licht.</li><li>➤ 1.Sitzung mit den Architekten Daniel Scheidegger und David Kunz :</li><li>➤ Projektvorschläge- überzeugend ist die Variante mit Abbruch des Elternhauses, erstellen von zwei kleinen Blocks mit total 11 Wohnungen und Gemeinschaftsraum/ Gästezimmer.</li><li>➤ Zeit ist gefragt: Erbschaft, zuzüglicher Landkauf, Finanzbeschaffung, Konkretisierung der Vorstellungen vom gemeinschaftlichen Wohnen.</li><li>➤ Gespräche mit Geschwistern.</li><li>➤ Befristete Vermietung Elternhaus</li></ul>
-------------	---

<p><b>2014</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Gespräche zu viert – Zweifel – Besichtigung verschiedener bekannter Projekte:</li> <li>➤ Giesserei Winterthur</li> <li>➤ Kanzlei</li> <li>➤ Bodan, Kreuzlingen</li> <li>➤ Die Besuche bringen Anregungen und neue Motivation.</li> <li>➤ Das Projekt Bodan spricht uns am meisten an- wir können viel übernehmen: Konzept, StWEG- Reglement, Rechtliches</li> <li>➤ Gespräche Erbschaft/ Landkauf von Geschwistern und von Erbengemeinschaft</li> </ul>
<p><b>2015</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Beratung von Baujurist Andreas Tinner, Winterthur.</li> <li>➤ Gründung des Konsortiums (einfache Gesellschaft): =&gt; <b>Anhang 4_Konsortialvertrag anonym</b></li> <li>➤ Notarielle Beurkundung Landkauf Geschwister</li> <li>➤ Gespräche Landkauf Erbengemeinschaft (Verwandtschaft)</li> <li>➤ Darlehensverträge mit Geschwistern =&gt;<b>Anhang 1 und 2</b></li> <li>➤ Idee von Holzbau! Experte wird konsultiert- Begeisterung!</li> <li>➤ Eröffnung Bankkonto Konsortium, Anzahlung der 4 Mitglieder von je Fr. 50'000.-</li> <li>➤ Vorprojekt Kunzarchitektur liegt vor: Beschluss Konsortium, weiter zu machen.</li> <li>➤ Rechtsanwalt Tinner überarbeitet Stockwerkeigentümer-Reglement von Bodan.</li> <li>➤ Erstellung einer eigenen Homepage</li> </ul>
<p><b>2016</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Notarielle Beurkundung Landkauf Verwandtschaft</li> <li>➤ Konkretisierung Baupläne, Sitzungen Konsortium - Architekten</li> <li>➤ Festlegen Wohnungskosten</li> <li>➤ Beschluss Konsortium: Photovoltaik auf Dach =&gt; Ausbau nach Minergie-Standard mit kontrollierter Lüftung</li> <li>➤ Konzept erstellen, in Anlehnung an Bodan (Konsortium)</li> <li>➤ Erstellen Broschüre, mit Architekturbüro</li> <li>➤ Inserate und Bericht in Lokalzeitungen</li> <li>➤ Treffen mit InteressentInnen</li> <li>➤ Erste Reservationsverträge</li> </ul>
<p><b>2017</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Baubewilligung, ist ab Ende Mai rechtskräftig</li> <li>➤ Weitere Treffen mit IntressentInnen und Reservationsverträge</li> <li>➤ Ab nun regelmässig Statusberichte an alle zukünftigen MitbewohnerInnen</li> <li>➤ April: erstes Treffen mit allen zukünftigen MitbewohnerInnen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Infos bevorstehender Bau, Spatenstich soll im Nov. stattfinden.</li> <li>- Bilden von Arbeitsgruppen: Garten, Technik, Einrichtung, Verwaltung</li> </ul> </li> <li>➤ Zusage Age-Stiftung Förderbeitrag</li> <li>➤ Notariat: alle wichtigen Grundbuch-rechtlichen Dokumente sind unterzeichnet, Landparzellen gekauft, alle Stockwerkeigentumsregelungen vorgenommen (STWEG-Begründung, StWEG- Reglement)</li> <li>➤ Beschluss aller StWEG, Gesprächsmoderation/Coaching in grösseren zeitl. Abständen beizuziehen, ab Baubeginn.</li> <li>➤ Ausstieg Interessenten 4 ½ Zi Attika-Wg.</li> <li>➤ Neue Suche nach Interessenten, Verzögerung des Baubeginns.</li> <li>➤ Kündigung Mieter Elternhaus per Ende Jahr</li> </ul>
<p><b>2018</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 9 Wohnungen sind reserviert, Beurkundung Kaufverträge</li> <li>➤ Baukredit der Bank steht bereit</li> <li>➤ Abbruch Elternhaus</li> <li>➤ Baubeginn im April</li> <li>➤ Regelmässige Sitzungen Baukonsortium</li> </ul>



	<p>(1 -2 x monatlich)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ gemeinsame Begehung der Baustelle</li> <li>➤ gemeinsame Besichtigung Holzbaufirma</li> <li>➤ Holzbau Montage</li> <li>➤ Aufrichte-Fest 30.November</li> </ul>
<b>2019</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Elektromontage</li> <li>➤ Isolation Fassade und Holzummantelung, Mai</li> <li>➤ gemeinsamer Bau der Trockenmauer (10 zukünftige BewohnerInnen), mit Unterstützung der Gärtner</li> <li>➤ Montage der Photovoltaikanlage</li> <li>➤ Abschluss der einzelnen Kaufverträge</li> <li>➤ Gestaffelter Wohnungsbezug von August bis November</li> <li>➤ 19.Oktober: Einweihungsfest</li> </ul>



## 5. Realisierung / Finanzierung

### 5.1 Finanzierung

Die Kosten für das gesamte Wohnprojekt betragen rund 9 Mio CHF. Eine 3½ Zi-Wohnung kostet durchschnittlich CHF 725'000, eine 2½ Zi-Wohnung CHF 600'000, eine Attika mit 2½ Zi CHF 640'000. Dazu kam je ein Garagenplatz und ca. 12% für den Anteil am gemeinschaftlich genutzten Raum, was zu Gesamtkosten von etwa CHF 870'000 (3½ Zi.) bzw. 750'000 (2½ Zi.), Attika (2½ Zi) 810'000 führte. Je nach Lage der Wohnung gab es leichtere Preisunterschiede.

Die Anfangsinvestitionen für Gebühren, Vorstudien und Planung wurden durch Eigenkapital gedeckt. Der Kauf der Grundstücke und die Ausführung der Überbauung wurde über den Baukredit der Bank abgewickelt. Ebenso wurden die Anzahlungen der Wohnungskäufer eingebracht. Nach Abschluss der Bauarbeiten wurde der Baukredit abgelöst durch die individuelle Finanzierung der Eigentümer.

Interessenten und Interessentinnen wurden am Anfang mit einem Reservationsvertrag ins Projekt eingebunden. Gleichzeitig war eine Reservationsgebühr von CHF 6'000 zu leisten. Nach Baubeginn wurden die Eigentumsrechte mit einem Kaufvertrag notariell begründet und beurkundet. Dazu war von jedem Käufer/ jeder Käuferin eine Anzahlung von 20% zu leisten sowie ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen dessen/deren Bank für die Schlusszahlung zu erbringen. Die Eigentumsübertragung erfolgte mit der Schlusszahlung bei der Wohnungsübergabe. Diese etwas komplizierte Regelung war aus steuerrechtlichen Gründen notwendig (Option ohne Mehrwertsteuer-Abrechnung).

Beim Rückzug eines Käufers in der Reservationsphase vor Baubeginn wurde die Reservationsgebühr nicht zurückerstattet. Die Kostenfolgen im Fall eines Rückzuges während der Bauphase wurden im Kaufvertrag geregelt.

### 5.2 Vertragswerk

Miteigentum und gemeinsame Nutzung von Wohneigentum ist in der Schweiz im ZGB und teilweise im OR detailliert geregelt. Unser Projekt ist auf dem rechtlichen Modell des Stockwerkeigentums aufgebaut. Die späteren Mitbewohner erwerben eine Stockwerkeigentumseinheit und bilden zusammen eine Stockwerkeigentümergeinschaft. Das Stockwerkeigentümer-Reglement ist der Leitfaden für die Verwaltung und alle rechtlichen Fragen. Für den Verkauf oder die Vermietung der Wohneinheiten gelten besondere Regelungen zum Schutz des gemeinschaftlichen Wohnens.

Insbesondere wird der Verkauf der Eigentumswohnungen speziell geregelt, nämlich mit dem Vorkaufsrecht und Einspracherecht zugunsten der StWEG. Damit soll verhindert werden, dass bei einem Wegzug oder Todesfall eines/r Eigentümers/in die Wohnung an Personen geht, denen die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens wenig bedeutet. Insbesondere unter «Begründungserklärung Stockwerkeigentum» wird dies speziell unter Absatz VIII Vorkaufsrecht und Absatz IX Einspracherecht aufgeführt.

- ⇒ [Anhang 5\\_Begründung Stockwerkreglement](#)
- ⇒ [Anhang 3\\_Reglement Stockwerkeigentümergeinschaft](#)

Für die Phasen von Projektplanung, Erstellung, Verkauf und Garantearbeiten haben sich die vier Gründungspersonen zeitlich befristet zu einer einfachen Gesellschaft (Konsortium) formiert. Insbesondere wird darin auch die Art der Finanzierung und die Bereitschaft der vier Personen zur Solidarhaftung festgehalten. Zudem wurde schriftlich eine Person als Geschäftsführer festgehalten, welche gegen aussen das Konsortium vertritt und Ansprechperson ist. Zur Entscheidungsfindung wurde vereinbart:

- Normal werden Mehrheitsentscheide vereinbart
- bei Pattsituation (2:2) gilt:
  - Bei Baufragen entscheidet der Architekt
  - Bei allen übrigen Fragen entscheidet der Bauanwalt
- Bei der Auswahl der Käufer gilt Einstimmigkeit

Nach Abschluss der Garantiarbeiten-Frist wird die einfache Gesellschaft wieder aufgelöst.

⇒ [Anhang 4\\_Konsortialvertrag anonym](#)

Weitere Informationen sind zu finden auf [www.hibi22.ch](http://www.hibi22.ch)

Telefonische Auskünfte, Beratung und ein Besuch der Wohnsiedlung sind nach Absprache gerne möglich. Telefon / Adresse siehe Impressum.

### **5.3 Vorgehenskonzept gemeinschaftliches Wohnen**

In der Anfangsphase war im Konsortium der Wunsch nach einer kooperativen Wohnform ohne Gartenzäune da, aber es fehlte an konkreten Beispielen. Deshalb besuchten die vier Personen mehrere Projekte, welche den Gedanken des gemeinschaftlichen Wohnens bereits seit mehreren Jahren umgesetzt hatten und lebten. Es waren:

- Wohnüberbauung «im Bodan», Kreuzlingen
- Wohnüberbauung Kanzlei-Seen der Wohnbaugenossenschaft Gesewo in Winterthur-Seen
- Mehrgenerationenhaus Giesserei der Gesewo in Oberwinterthur, Holzbau

Die Besuche waren sehr spannend und inspirierend, insbesondere von «Bodan» hat das Konsortium mehrere juristische Regelungen übernommen und den neuen Begebenheiten und Vorstellungen angepasst.

Gemeinschaftliches Wohnen beinhaltet für das Konsortium neben dem Wohnen in Hausgemeinschaft auch Kooperation. Nach dem Wohnungsbezug ging die Verantwortung für die Liegenschaft vom Konsortium (Bauherrschaft) über in die StWEG-Gemeinschaft. Deshalb bemühte sich das Konsortium, alle beteiligten zukünftigen BewohnerInnen am Prozess des Baus und des Wohnens teilhaben zu lassen. Ab Baubeginn verfasste der Geschäftsführer ausführliche Informationsberichte inkl. aktuellen Fotos (Statusberichte) an alle Beteiligten, insgesamt 23 Ausgaben. Zudem lud das Konsortium alle KäuferInnen regelmässig im Abstand von 4-6 Monaten zu gemeinsamen Treffen mit anschliessendem Aperó ein. Es gab vieles zu besprechen bez. Bau, aber auch wie die Gruppe sich organisieren wollte. Im Sommer.17 wurde gemeinsam der Beschluss gefasst, eine externe Fachperson beizuziehen, welche den Gruppenprozess begleiten sollte. Dank der Age-Stiftung war die Finanzierung sichergestellt. In Annelise Gisler Wehrli, Psychologin FSP, fand die Gruppe eine kompetente Fachfrau. Die Treffen mit ihr boten Raum, persönliche Anliegen, Wünsche, Hoffnungen oder auch Kritik in der Gruppe zu äussern und Wertschätzung zu erfahren, sowie für Strukturen zu sorgen, welche ein kooperatives Wohnmodell ermöglichen.

In einer ersten Sitzung tauschten die Beteiligten ihre Vorstellungen und Wünsche bez. gemeinsames Wohnen aus und notierten die wichtigsten auf Post-it Zetteln. Daraus ergaben sich für die Gruppe folgende Hauptthemen:

1. Freiwilligkeit: Nähe und Distanz
2. Begegnungen: Lust auf Begegnungen
3. Gefässe schaffen: Arbeitsgruppen, Obligatorium, minimale Struktur versus maximale Struktur
4. Fürsorge
5. Öffnung gegen aussen

Die folgenden Treffen dienten der Vertiefung der Themen- insbesondere das Thema Arbeitsgruppen brauchte Zeit und viel Austausch in den Arbeitsgruppen. Die Moderatorin stellte ihnen ein Raster zur Verfügung, nach dem sie Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortung der Gruppe definierten und den andern Gruppen vorstellten. Dies geschah hauptsächlich im letzten halben Jahr vor dem Wohnungsbezug, d.h. die Arbeitsgruppen waren nach dem Einzug startklar. Dies war wichtig, wurden doch rasch neue Entscheide fällig, z.B. bez.Gartengestaltung, Haustechnik, Einrichtung des Gemeinschaftsraums und Gästezimmers sowie der Verwaltung.



Diese Treffen trugen wesentlich dazu bei, zusammen eine stabile Basis für ein funktionierendes und wertschätzendes gemeinschaftliches Wohnen zu schaffen (siehe Kapitel 7. Erfahrungen im Betrieb).

## 6. Beschreibung des fertigen Projekts:

### 6.1 Pläne

#### Erdgeschoss



#### 1. Stockwerk



# Attika



4/5 ZI ATTIKA-WOHNUNG (A5)      2/5 ZI ATTIKA-WOHNUNG (A6)  
**HAUS A**

# HAUS B

2/5 ZI ATTIKA-WOHNUNG (B5)      2/5 ZI ATTIKA-WOHNUNG (B6)



# Umgebungsplan





## 6.2 Beschrieb der Gebäude

Das Projekt besteht aus den zwei ähnlichen, zweigeschossigen Wohnbauten A und B sowie einer unterirdischen, vor dem Haus A platzierten Tiefgarage.

In den Häusern sind folgende 11 Wohnungen untergebracht:

Haus A 4x 3,5 Zi., 1x 1,5 Zi,

Haus B 2x 3,5 Zi, 4x 2,5 Zi.

Das Haus A beherbergt zudem den Gemeinschaftsraum und das Gästezimmer.

Vom Haus B gelangt man durch einen unterirdischen Gang direkt in die Tiefgarage. In der Unterkellerung der Häuser befinden sich 10 Bastelräume, je eine Waschküche, ein Veloabstellraum, Kellerabteile, ein Werkstatttraum und Technikräume.

Die Wohnungen werden erschlossen durch helle, grosszügige Treppenhäuser sowie je eine Liftanlage. Die Treppenhäuser sowie die Untergeschosse sind in Ortsbeton erstellt, währendem sämtliche Wohnräume im konstruktiven Holzbau ausgeführt wurden.

Die Gebäude sind nach **Minergie A** zertifiziert. Heizung und Warmwasser-Aufbereitung erfolgen über zwei Luft-Wärmepumpen. Der Minergie-A Standard erfordert zudem eine kontrollierte Raumbelüftung. Auf den Hausdächern ist eine Photovoltaik-Anlage (29 KWp) installiert. Besonderes Augenmerk wurde schliesslich einem erhöhten Schallschutz zwischen den Wohnungen geschenkt. Die Vorschriften für das behindertengerechte Wohnen wurden umgesetzt bzw. ergänzt mit weiteren Komponenten.



Konstruktiver Holzbau

Dem „Gemeinschaftlichen Wohnen“ sind folgende Räume zugeordnet:

Gemeinschaftsraum (56 m<sup>2</sup>), Gästezimmer mit Bad (15 m<sup>2</sup>), Veloabstellraum, Werkstatttraum (19 m<sup>2</sup>), Treppenhäuser.

Zum „Gemeinschaftlichen Wohnen“ gehören auch die grosszügigen, naturnahen Aussenanlagen, die einen Platz für Pétanque, eine Terrasse vor dem Gemeinschaftsraum, ein Biotop, einen Gemüsegarten, eine Birnenspalieranlage sowie verschiedene Blumen-, Beeren- und Kräuterbeete umfassen.

Zur Bewältigung des Niveau-Unterschiedes zwischen den beiden Häusern wurden zwei Trockenmauern aus Sandstein erstellt, und zwar unter Mitwirkung der späteren Bewohner/innen (s. unten).

## 6.3 Bewohner/innen-Spiegel

Wohnung	Nettofläche	Geschlecht	Alter
A1	94 m <sup>2</sup>	w / m	69 / 69
3,5 Zi			
A3	82 m <sup>2</sup>	w / w	55 / 18
3,5 Zi			
A4	82 m <sup>2</sup>	m	76
3,5 Zi			
A5	94 m <sup>2</sup>	w /m	67 / 70
3,5 Zi			

A6	44 m2	w	60
1,5 Zi			
B1	86 m2	w /m	61 /65
3,5 Zi			
B2	71 m2	w	65
2,5 Zi			
B3	86 m2	w / m	60 / 64
3,5 Zi			
B4	71 m2	w	72
2,5 Zi			
B5	70 m2	w	71
2,5 Zi			
B6	59 m2	m	80
2,5 Zi			

#### 6.4 Verkaufspreise der Eigentumswohnungen (ohne Garagenplatz, ohne Bastelraum) inkl. Anteile an den gemeinschaftlichen Räumen

Wohnung		Verkaufspreis in CHF
	A1	855'000
	A3	794'000
	A4	850'000
	A5	964'000
	A6	564'000
	B1	778'000
	B2	670'000
	B3	793'000
	B4	680'000
	B5	747'000
	B6	675'000

#### 6.5 Anlagekosten, Kostenvoranschlag, Förderbeiträge

Die **Anlagekosten** für das gesamte Projekt beliefen sich auf **9,061 Mio. CHF**.  
Davon betrug der Landanteil 2,37 Mio. CHF.

Der **Kostenvoranschlag** konnte trotz verschiedener Einzel-Abweichungen erstaunlich präzise eingehalten werden.

Wir durften folgende **Förderbeiträge** entgegennehmen:

Age Stiftung	CHF 60'000
Lärmfonds Flughafen Zürich	CHF 10'000
PV Anlage	noch offen

## 7. Erfahrungen im Betrieb

### 7.1 Hauswartung/ Hausverwaltung

Wie oben bereits beschrieben wird die Hauswartung, der Garten sowie die Verwaltung von den BewohnerInnen in eigener Regie betrieben. Zurzeit beteiligen sich alle BewohnerInnen in jeweils einer bis zwei Arbeitsgruppen. Alle 1-2 Monate treffen sich die BewohnerInnen zu gemeinsamen Sitzungen, um offene Fragen zu klären, erstellte Papiere abzusegnen und übergreifende Themen zu besprechen. Zusätzlich wird bei Bedarf eine zeitlich befristete ad-hoc-Gruppe geschaffen (z.B. Vorbereitung Einweihungsfest).

Für die anfallenden Arbeiten sind folgende Arbeitsgruppen verantwortlich:

- Verwaltung
- Haustechnik
- Garten
- Gemeinschaftsraum/ Gästezimmer/ Bad

Zur klaren Definition erstellte jede Gruppe eine Beschreibung nach den Themen Aufgaben, Kompetenzen, Verantwortung und nötige Mittel.

⇒ **Anhang 6\_AKV-Raster Arbeitsgruppen**

Die Beschreibungen wurden einander an einer Hausgemeinschaftssitzung vorgestellt, diskutiert und wo nötig korrigiert/ ergänzt. Bezüglich zeitlichem Aufwand wurde vereinbart, dass alle ihre für die Gemeinschaft erbrachten Stunden ein Jahr lang notieren. Darnach werden die Zahlen miteinander verglichen und bei starkem Ungleichgewicht wird nach einer finanziellen Lösung gesucht.

Bis heute haben die Arbeitsgruppen gut funktioniert und Erfreuliches geleistet:

#### Arbeitsgruppe Verwaltung

- Erstellen der Hausordnung zuhanden der Hausgemeinschaft
- Putzplan Hauswartung
- Budget/ Rechnung Verwaltungsfonds 2019, Budget 2020
- Budget Erneuerungsfonds 2020
- Erstellen Postkonto und Geschäftsparkonto
- Finanzbeschaffung Beiträge StWEG 2019 und 2020
- Erfassen Kosten Waschmaschine /Rechnungen

#### Arbeitsgruppe Haustechnik

- Instruktion der Mitglieder von Fachleuten über Heizung (Wärmepumpe), Lüftung, Photovoltaik-Anlage, Wasser-Entkalkungsanlage
- Einführung in die Technik obiger Anlagen für alle BewohnerInnen
- Führen der Mängelliste bez. einzelne Wohnungen und gemeinschaftl. genutzte Räumlichkeiten, einfordern der Leistungen, begleiten der Handwerker
- Einrichtung der Werkstatt
- Erstellen des Werkstattreglements zuhanden der Hausgemeinschaft

#### Arbeitsgruppe Garten

- Gemeinsame Gartenbegehung mit Gärtner im Okt.19: Mitsprache bei Gartengestaltung und Auswahl der zu pflanzenden Bäume
- Mitarbeit beim Einpflanzen der Sträucher-Rabatten
- Bepflanzung des Terrassenbeetes (ca.20m x 1m )
- Erstellen der Kompostanlage

Arbeitsgruppe Einrichtung Gemeinschaftsraum, Gästezimmer, Bad

- Möblierung Gemeinschaftsraum
- Ausstaffierung Küche
- Möblierung Gästezimmer
- Einrichtung Bad
- Einrichten Reservationssystem Gemeinschaftsraum und Gästezimmer
- Erstellen Benutzerreglement Gemeinschaftsraum/ Gästezimmer/ Bad
- Regelmässiges Reinigen der drei Räume

Trotz dieser klaren Aufteilung kam es während der Bauphase manchmal zu Unsicherheiten, wer welche Kompetenzen habe, auch bez. des Konsortiums/ der Bauherrschaft.

Dazu war die vom Konsortium erstellte Übersicht im Anhang sehr hilfreich.

### Entscheidungsmatrix

Es existieren drei Ebenen von Personen, die entscheiden:

- Projektgruppe (Konsortium)
- Eigentümergemeinschaft
- Arbeitsgruppen

Welche Entscheide werden von wem getroffen? Wer hat die Kompetenz und die Verantwortung für welchen Entscheid?

	Projektgruppe Konsortium	Eigentümer- gemeinschaft	Arbeitsgruppen
Projektplanung	X		
Realisierung Bau	X		
Stockwerkeigentümer- Reglement	X		
Rechtliche Abwicklungen	X		
Finanzierung	X		
Verkauf Wohnungen	X		
Betriebsreglement		X	
Hauswartung, Verwaltung		X	X
Gartengestaltung und Unterhalt		X	beratend
Gemeinschaftsraum Einrichtung und Betrieb		X	X
Werkstatt Einrichtung		X	beratend

## 7.2 Gewachsene Gemeinschaft

Auf das Entstehen und Wachsen einer tragfähigen Gemeinschaft wurde grossen Wert gelegt. Wichtig dabei waren:

- **Regelmässige Treffen**, vor der Bauphase ca. alle 6 Monate, darnach ca. alle 3 Monate
- **Regelmässige Informationen** mit Fotos an die zukünftigen BewohnerInnen,
- **23 Statusberichte** über den Bau im Allgemeinen, Themen zur Ausstattung der eigenen Wohnung, rechtliche Themen etc. Anhang
- **Begleitete Treffen** der ganzen Gruppe mit Moderation, Coaching, Prozessbegleitung von Annelise Wehrli Gisler, siehe Kapitel 5.3.
- **Hausgemeinschafts-Sitzungen**, alle 1-2 Monate



Sitzung im Gemeinschaftsraum

- **Gemeinsame Aktivitäten**

Bau einer Trockenmauer

Während eines ganzen Monats bauten 11 der zukünftigen BewohnerInnen eine 22m lange Trockenmauer. Drei Personen verfügten bereits über praktische Kenntnisse und leiteten die anderen an, zudem unterstützten Fachleute des Gartenbauunternehmens die Gruppe mit der Lieferung von geeignetem Material (Sandstein, Granitplatten vom alten Garten), gaben wichtige Tipps und bereiteten das Terrain vor. An rund 20 Arbeitstagen arbeiteten jeweils 2- 5 Personen 4-5 Stunden zusammen, trotz grosser Hitze, und errichteten zusammen eine wunderschöne, stabile Mauer. Um den Hang gut abzustützen, wurde von den Gärtnern eine zweite Mauer darüber gebaut. Dazwischen entstand eine Terrasse, welche nun mit Beeren und Kräutern bepflanzt ist.



Trockenmauerbau, Collage



Trockenmauer und Haus A



## Arbeitsgruppen

Vier Arbeitsgruppen kümmern sich um die wichtigsten Bereiche der Verwaltung und Hauswartung => Kapitel 5.3. Jede/r Bewohner/in ist nach Möglichkeit in mindestens einer Arbeitsgruppe tätig- zurzeit beteiligen sich alle. Mittels der von einer Bewohnerin erstellten Website Hibi22, Selbstverwaltung Hausgemeinschaft <https://adhb.ch> werden alle Arbeitsstunden erfasst. Darnach wird ausgewertet und bei zu grossen Unterschieden nach einer Lösung via bescheidener Entlohnung gesucht.

- **Gemeinsame Anlässe**

Einweihungsfest, Guetzlibacken, Sylvesterparty, Gemeinsame Aperos, Essen, Grilladen, Geburtstagsfeiern



Eröffnungsfest im Gemeinschaftsraum, Okt. 19



Eröffnungsfest Okt 19



Guetzlibacken im Gemeinschaftsraum, Dez. 19



Guetzlibacken Dez. 19



Geburtstagsständli in der Corona-Zeit, März 20



Geburtstag in Corona-Zeit März 20

### 7.3 Persönliche Rückmeldungen von Bewohnerinnen und Bewohnern

April, 2020

«Das Hibi Wohnprojekt hat meine Erwartungen reichlich erfüllt. Ich habe das Gefühl, in einer grossen Familie zu leben, wo man sich gegenseitig hilft, spontane, herzliche bereichernde Begegnungen stattfinden, alle ihre unterschiedlichen Meinungen einbringen dürfen und ernst genommen werden und bei allem «wir-Gefühl» dennoch jede Bewohner/in nach ihren eigenen Vorstellungen leben kann.

Besonders glücklich macht mich unsere traumhafte Gartenumgebung, vielfältig, nachhaltig, wunderschön gestaltet, mit täglich neuen Überraschungen seit Frühlingsbeginn. Auf unser Gemeinschaftswerk Trockenmauer bin ich nicht nur ein wenig stolz, sondern sie ist auch ein wichtiger Begegnungsort geworden. Für so viel Positives lohnt es sich fraglos, den Wermutstropfen der verkehrsreichen Ausfallstrasse in Kauf zu nehmen.» U.S. 72 J., w

«Als jüngstes Mitglied der Gemeinschaft profitiere ich sehr. Durch das starke Zusammenleben lerne ich täglich neue Sachen, sei es nur ein neues Rezept von dem köstlichen Kuchen, den meine Nachbarn für verschiedene Anlässe backen. Man fühlt sich hier immer willkommen! Auch wenn ich zum dritten Mal bei den Nachbarn klingeln muss, weil ich mich ausgesperrt habe. :)

Man hilft sich gegenseitig, man tauscht Sachen, Neuigkeiten und Wissen aus.

Man fühlt sich Zuhause.» L.K., 18 J., w

«Gerade jetzt, in dieser verrückten Corona-Zeit erlebe ich die Möglichkeit, aus meinen vier privaten (und schützenden) Wänden – um die ich jetzt natürlich auch froh bin – z.B. ins grosszügige Treppenhaus hinaustreten und ungezwungen (und gefahrlos) einen Schwatz oder gar ein tiefgründiges Gespräch führen zu können, als sehr wohltuend. Und wenn es nicht das Treppenhaus ist, dann ist es die Anlage rundum, die viel Raum lässt, sich trotz der erschwerten Umstände begegnen zu können.» E.A. 65 J., w

«Der theoretische Teil mit dem Coaching und das Arbeiten in den Arbeitsgruppen haben sicher dazu beigetragen, dass das Zusammenleben jetzt sehr gut funktioniert. Drei Monate vor dem Einzug haben viele von uns, mit viel Elan und noch mehr Schweiss, die Trockenmauer aufgebaut.

Für mich war dies wie erste Wurzeln schlagen und ankommen im Hibi. Ich hätte nie gedacht, dass ich mich so schnell zu Hause und wohl fühlen würde. Die schönen Begegnungszonen, wie Treppenhaus, Garten mit Trockenmauer und dem Gemeinschaftsraum, ermöglichen anregende Gespräche und Platz zum Verweilen.» M.B. 64 J., m

«Bereits in der Bauphase hatten wir schöne Kontakte und Begegnungen. In guter Erinnerung ist mir die gemeinsame Begehung der Baustelle im Rohbau geblieben. Die gemeinsamen Sitzungen waren schon lange vor dem Einzug fruchtbar und konkret. Die damals gegründeten Arbeitsgruppen bewähren sich nach wie vor. Das Coaching durch Annelis Wehrli finde ich sehr konstruktiv und beruhigend. Sie hat mit uns wichtige Themen wie zum Beispiel die gemeinsame Fürsorge angesprochen, die wir vielleicht ohne sie erst in Konflikten überlegt hätten, was reichlich spät wäre. Dank diesen Sitzungen und des Coachings gestaltet sich das Zusammenleben sehr harmonisch. Im Alltag setzen sich viele von uns in der Verwaltung und der Technik mit viel Zeit und Energie für die Gemeinschaft ein. Vor Corona-Zeiten gab es einige geplante und auch spontane Feste im Gemeinschaftsraum. Dabei leistet die Profi-Abwaschmaschine tolle Dienste. Jetzt geniessen wir den gemeinsamen Garten. Auf den Trockenmauern und Gartenstühlen ergeben sich "Apéros mit Abstand". Das ungefährliche Plaudern und Austauschen tut allen gut. Unsere beiden jüngsten Mitbewohnerinnen haben einen Einkaufsservice angeboten.

Ich finde, dass ich ein Glückspilz bin. Ich wohne mit vielen spannenden und warmherzigen Menschen in unserer neuen Siedlung.» M.B. 59 J., w

«Als einer der Letzten, die ins Hibi 22 eingezogen sind, bin ich sehr dankbar für die freundliche Aufnahme in diese Gemeinschaft. Nun ist die Coronakrise hier - und zeigt, dass das Konzept dieser Form des gemeinschaftlichen Wohnens sich auch in einer schwierigen Zeit bewährt: Man kann im Gemeinschaftsraum oder im grosszügigen Treppenhaus miteinander einen Schwatz abhalten, sich - mit gebührendem Abstand - im Garten zu einem kleinen Apéro treffen, und sich nach wie vor gegenseitig unterstützen. Und sich hinterher in die (vor dem Virus mehr oder weniger) sicheren vier Wände zurückziehen. Was will man mehr?» J.B., 80 J, m

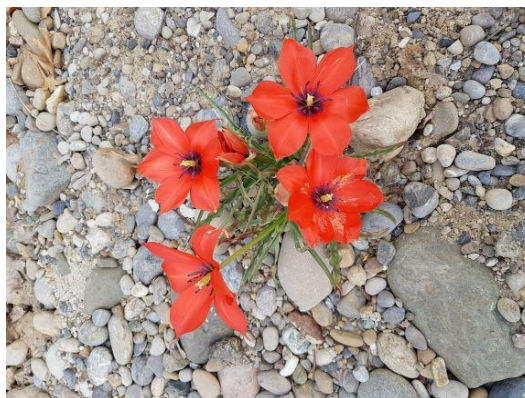
## 8. Fazit

Rund 7 Monate nach dem Bezug der Wohnungen kann rückblickend gesagt werden:

- Es hat sich bewährt, den ganzen Prozess des Planens und Bauens nicht zu übereilen, sondern genug Zeit einzuräumen für familiäre Absprachen und Vereinbarungen, Prozesse des Landkaufs und um andere inspirierende Projekte zu besuchen.
- Es war beruhigend, erst nach der Reservation von 9 Wohnungen mit dem Bau zu starten.
- Es hat sich bewährt, dass sich die Arbeitsgruppen bereits vor dem Einzug bildeten und nach dem Wohnungsbezug funktionsfähig waren.
- Dank der Prozess-Begleitung von einer Fachperson ist die Ablösung vom familiären Konsortium in die StWEG zufriedenstellend gelungen.
- Die aufwändige Gartengestaltung mit dem Konzept eines naturnahen Gartens hat sich gelohnt. Der Garten, insbesondere die grosse Vielfalt an Pflanzen und Tieren (zurzeit Vögel, Insekten) bereitet viel Freude!
- Schwierigkeiten baulicher Art: grosse Räume, insbesondere der Gemeinschaftsraum, weisen eine schlechte Schalldämmung auf. Gerade für ältere Personen kann dies sehr unangenehm sein und das «Sich Verstehen» erschweren. Hier wird noch eine Optimierung angestrebt.

### Fazit

Es ist unter den Bewohnerinnen und Bewohnern von Hibi22 eine grosse Freude und Dankbarkeit spürbar für die Möglichkeit, in dieser Überbauung und Gemeinschaft zu wohnen.



## Anhänge

- S. 23, 1\_Muster Darlehensvertrag Geschwister 1%
- S. 25, 2\_Muster Vereinbarung Geschwister 3%
- S. 26, 3\_Reglement Stockwerkeigentümergeellschaft
- S. 46, 4\_Konsortialvertrag anonym
- S. 52, 5\_Begründung Stockwerkreglement
- S. 72, 6\_AKV-Raster Arbeitsgruppen

# Darlehensvertrag

zwischen

..... (Darlehensgeber)

und dem

**Konsortium „Hibi22 - gemeinschaftliches Wohnen“ (Konsortium, Darlehensnehmer)**

## 1. Einleitung

Im Juni 2016 hat die Erbengemeinschaft Paul Oertli das elterliche Wohnhaus samt zugehörigem Land an der Hinterbirchstrasse 22 in Bülach an die Einfache Gesellschaft Lena Oertli Müller & Paul Oertli übertragen. Diese bringt das Grundstück in das Konsortium „Hibi22 – gemeinschaftliches Wohnen“, Bülach, ein. Auf der Landparzelle sollen zwei Mehrfamilienhäuser erstellt werden. Der Nettoerlös (nach Abzug latente GstgwSt) aus dem Verkauf wird unter den 5 Erben aufgeteilt. Ein Erbanteil beträgt CHF .....

## 2. Darlehen und Laufzeit

.... Oertli stellt seinen Erbanteil von netto

**CHF .....**

als Darlehen dem Konsortium zur Verfügung. Das Darlehen beginnt mit der Beurkundung des Landverkaufes der Erbengemeinschaft und wird nach Bauvollendung, spätestens am....., vollständig zurückbezahlt.

## 3. Verzinsung

Der jährliche Zins beträgt 1%. Er wird jeweils am Jahresende abgerechnet und ausbezahlt. Dazu wird eine variable Prämie vereinbart. Diese beträgt maximal CHF 30'000. Sie wird fällig, wenn aus der durch den Architekten erstellten, vollständigen Bauabrechnung des Bauprojekts Hibi22 in Bezug auf den Kostenvoranschlag ein Gewinn resultiert. Die Bauabrechnung enthält sämtliche Kosten, insbesondere auch das Land, die Finanzierungskosten und die Eigenleistungen der Mitglieder des Konsortiums. Diese werden zu CHF 50/Stunde abgerechnet. Ist der Gewinn kleiner als die vereinbarte Prämie, so wird lediglich der resultierende Gewinnanteil ausgeschüttet. Abrechnung und Auszahlung der Prämie erfolgen nach Bauabschluss, spätestens bis zum .....



#### 4. Vorbehalt

Sollte das Projekt Hibi22 mangels Kaufinteressenten nicht realisiert werden, so wird der Landverkauf der Erbgemeinschaft sistiert, und damit wird auch dieser Vertrag hinfällig. Der Anspruch auf den fixen Zins bleibt trotzdem bestehen bis zur endgültigen Verwertung des Landes.

Die Unterzeichnenden sind einverstanden mit diesem Darlehensvertrag.

Bülach, .....

..... Oertli

Lena Oertli Müller (Konsortium)

Paul Oertli (Konsortium)

# Vereinbarung

Zwischen

.....Oertli

und der

**Einfachen Gesellschaft Lena Oertli Müller & Paul Oertli**

## 1. Gegenstand

Lena Oertli Müller & Paul Oertli kaufen von der Erbengemeinschaft Paul Oertli das Wohnhaus an der Hinterbirchstrasse 22 in Bülach samt zugehörigem Land, um dort eine Wohnüberbauung zu realisieren. Der Kaufvertrag wird im Mai 2016 notariell beurkundet. Der aus dem Erlös resultierende Erbanteil von Franziska beträgt netto CHF .....

## 2. Vereinbarung

XX ist damit einverstanden, dass die Eigentumsübertragung und Bezahlung für den oben genannten Landverkauf erst vor Baubeginn des neuen Projektes stattfindet, spätestens am 1. 7. 2017.

Ferner ist XX damit einverstanden, dass der Landverkauf rückgängig gemacht wird, sofern bis zu diesem Datum nicht genügend Kaufinteressenten vorhanden sind und das Neubauprojekt deshalb nicht realisiert werden kann. In diesem Fall wird das Grundstück an Dritte verkauft.

Für die Zeit rückwirkend ab 1. Okt. 2013 (Erstvermietung) bis zur Eigentumsübertragung und Bezahlung erhält XX einen Zins von 3% pro Jahr. Der Zins wird innerhalb von 30 Tagen rückwirkend für die Periode 1.10.13 bis 31.12.15 ausbezahlt und danach am Jahresende 2016 und am Schluss bei der Eigentumsübertragung abgerechnet.

Mit dieser Vereinbarung einverstanden

Bülach, .....

XX Oertli

Lena Oertli Müller

Paul Oertli

**Hibi22 – Gemeinschaftlich Wohnen**

**Benutzungs- und Verwaltungsreglement**

**für die**

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

Kat.-Nr. 8867, Grundbuch Blatt 924

## 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 Stockwerkeigentümerversammlung	Art. 30
Einberufung und Leitung der Stockwerkeigentümerversammlung	Art. 31
Ausübung des Stimmrechts und Vertretung in der Versammlung	Art. 32
Beschlussfassung im Allgemeinen und Zirkularbeschlüsse	Art. 33
Anfechtung von Beschlüssen der Stockwerkeigentümerversammlung	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 Abnützung 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 Benützungrechte 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: Ausschiessliche 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 berechnigte 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 berechnigte 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 berechnigten 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 berechnigten Stockwerkeigentümern ermöglichen, einen angemessenen Sichtschutz für ihren Sitzplatz und die rückliegenden Wohnräume zu realisieren. Zu diesem Zweck dürfen die berechnigten 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 Stimmberechnigten 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 Stockwerkeigentümerversammlung 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 Stockwerkeigentümerversammlung 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 Stockwerkeigentümergeinschaft 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.

### **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 Stockwerkeigentümersversammlung und die für die Verwaltung bestimmte(n) Person(en) (Benennung: „die Verwaltung“ oder „der Verwalter“)

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

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 Stockwerkeigentümersversammlung 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 Kenntnismache 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 Einsprucherecht**

Gemäss Begründungsakt ist auf den Stockwerkeinheiten ein Vorkaufsrecht und ein Einsprucherecht gemäss Art. 712c ZGB vorgemerkt. Sichergestellt werden soll mit dem Vorkaufs- und dem Einsprucherecht, 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 Ausschlussbeschluss, 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: .....

Magdalena Oertli Müller: .....

**Anhang 1**

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

Tiefgaragenplatz Nr. (Nummerierung gemäss Aufteilungsplan „Tiefgarage“, Plan Nr. ....)	Ausschliessliche Benützungsrechte 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**

**Kostenverteilschlüssel zu Art. 20 des Reglements**

**Kostenverteilschlüssel 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

Paul Oertli: .....

Magdalena Oertli Müller: .....

## **Konsortialvertrag (Einfache Gesellschaft)**

Die Parteien

Person A

Person B

Person C

Person D

schliessen einen Konsortialvertrag ab mit folgendem Inhalt:

### **1. Rechtsform, Name, Zweck**

- 1.1. Die Parteien gründen unter dem Namen „Baukonsortium Projekt Hibi22“ eine einfache Gesellschaft im Sinne von Art. 530 ff. OR.
- 1.2. Das Baukonsortium Projekt Hibi22 bezweckt, die Parzellen Kat.Nrn. 7872 und 4120, Grundbuch Bülach, an der Hinterbirchstrasse 22/24 in 8180 Bülach mit zehn bis elf altersgerechten Wohnungen zu überbauen und an den Wohnungen Stockwerkeigentum zu begründen. Je eine Wohnung übernehmen die Gesellschafter A/B und C/D. Die restlichen acht bis neun Wohnungen werden bestmöglich an Dritte verkauft.



## **2. Sitz**

- 2.1. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich bei Paul Oertli, Müllerweg 37, 8182 Hochfelden.

## **3. Dauer**

- 3.1. Die Gesellschaft dauert, bis ihr Zweck erreicht ist, das heisst
- die Überbauung mit den zehn bis elf altersgerechten Wohnungen vollständig realisiert ist,
  - je eine Wohneinheit auf die Gesellschafter A /B und C/D übertragen ist und die restlichen Wohneinheiten verkauft sind.
- 3.2. Stirbt ein Gesellschafter, so wird die Gesellschaft mit den Erben fortgesetzt.
- 3.3. Eine Kündigung durch einen Gesellschafter ist ausgeschlossen. Die Gesellschaftsanteile können auch nicht veräussert oder übertragen werden.

## **4. Beteiligung, Finanzierung**

- 4.1. Die Parteien sind an der Gesellschaft zu gleichen Teilen, das heisst je zu einem Viertel, beteiligt. Sie haben gleichen Anteil an Gewinn und Verlust.
- 4.2. Die Parteien leisten eine Kapitaleinlage von je CHF 50'000.00. Die Kapitaleinlagen werden einbezahlt auf das gemeinschaftliche Konto der Gesellschafter bei der .....
- Sollten weitere Eigenmittel benötigt werden, so verpflichten sich die Parteien, diese Eigenmittel zu gleichen Teilen bereitzustellen.
- Die Kapitaleinlagen werden nicht verzinst.

5. Die benötigten Mittel für den Erwerb der Grundstücke Kat.Nrn. 7872 und 4120 und die Finanzierung der Überbauung sollen möglichst weitgehend fremdfinanziert werden. Die Parteien sind bereit, gegenüber kreditgebenden Banken und anderen Kreditgebern Solidarschuldverpflichtungen zu unterzeichnen. Im internen Verhältnis haften die Parteien je zu einem Viertel.

## 6. **Gesellschafterversammlung**

6.1. Die Gesellschafterversammlung entscheidet bezüglich sämtlicher Angelegenheiten der Gesellschaft.

6.2. Die Gesellschafterversammlung wird vom Geschäftsführer einberufen, so oft es die Geschäfte erfordern. Jeder Gesellschafter hat das Recht, die Einberufung vom Geschäftsführer zu verlangen. Die Einberufung soll grundsätzlich zehn Tage im Voraus unter Angabe der Traktanden erfolgen.

6.3. Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens zwei der vier Gesellschafter anwesend oder vertreten sind. Die Vertretung eines Gesellschafters durch einen Mitgesellschafter oder einen aussenstehenden Dritten ist möglich.

6.4. Jeder Gesellschafter hat eine Stimme. Für das Zustandekommen eines Beschlusses bedarf es grundsätzlich (unter Vorbehalt des Einstimmigkeitserfordernisses gemäss nachfolgender Ziff. 5.5.) einer Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet mit Stichentscheid:

- Der von den Gesellschaftern mit der Planung und Begleitung der Überbauung beauftragte Architekt bei allen baulichen Fragen;
- Rechtsanwalt Dr. Andreas Tinner, Hermannweg 4, 8400 Winterthur, bei allen übrigen Fragen.

- 6.5. Die Zustimmung durch alle vier Gesellschafter ist erforderlich für folgende Beschlüsse:
- Änderung des Gesellschaftszwecks (vorn Ziff. 1.2.);
  - Vorzeitige Auflösung der Gesellschaft und anschliessender Verkauf der beiden Liegenschaften Kat.Nrn. 7872 und 4120 auf Rechnung der Gesellschaft;
  - grundlegende Änderung des Überbauungskonzepts, so zum Beispiel durch flächenmässige Erweiterungen und Zukäufe;
  - Verkauf der Wohneinheiten an Dritte bezüglich Auswahl der Käufer und Festsetzung des Kaufpreises.
- 6.6. Zirkulationsbeschlüsse sind möglich. Sie bedürfen der Zustimmung sämtlicher Gesellschafter.

## **7. Geschäftsführung**

- 7.1. Als Geschäftsführer fungiert bis auf weiteres Person D. Die Gesellschafterversammlung ist jederzeit berechtigt, einen anderen Gesellschafter oder einen ausstehenden Dritten als Geschäftsführer einzusetzen.
- 7.2. Der Geschäftsführer vertritt die Gesellschaft gegen aussen. Er ist zuständig und verantwortlich für den Vollzug der Gesellschafterbeschlüsse. Der kreditgebenden Bank gegenüber ist der Geschäftsführer kollektivzeichnungsbe-rechtigt, zusammen mit einem weiteren Gesellschafter.

## **8. Buchführung**

- 8.1. Für die Gesellschaft wird eine ordentliche Buchhaltung geführt.

8.2. Die Gesellschafterversammlung bestimmt die zu beauftragende Buchhaltungsstelle.

## **9. Gesetzliche Bestimmungen**

9.1. Soweit dieser Gesellschaftsvertrag keine besonderen Abmachungen enthält, gelangen die Bestimmungen des Schweiz. Obligationenrechts (OR), insbesondere die Art. 530 ff. OR (Recht der einfachen Gesellschaft) zur Anwendung.

## **10. Gerichtsstand**

10.1. Die Parteien vereinbaren für alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Konsortialvertrag Bülach als ausschliesslichen Gerichtsstand.

## **11. Schriftformvorbehalt/Vertragsausfertigung**

11.1. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages sind nur in schriftlicher Form gültig. Dies gilt ausdrücklich auch für den Schriftformvorbehalt selbst.

11.2. Der Gesellschaftsvertrag wird fünffach ausgefertigt und unterzeichnet, je ein Exemplar zuhanden der Parteien und ein Exemplar zuhanden von Rechtsanwalt Dr. Andreas Tinner.

Bülach, .....

Person A: .....

Person B: .....

Person C: .....

Person D: .....

## **Wohnprojekt Hibi22 – Gemeinschaftliches Wohnen**

Öffentliche Beurkundung

### **Begründungserklärung: Erklärung über die Bildung von Miteigentumsanteilen und deren Ausgestaltung zu Stockwerkeigentum**

#### **I. Parteien**

Paul Oertli, geb. 10. Januar 1950, von Höri ZH, verheiratet, wohnhaft Müllerweg 37, 8182 Hochfelden, Güterstand: Errungenschaftsbeteiligung,  
Magdalena Oertli Müller, geb. 26. Januar 1951, von Zürich und Dinhard ZH, verheiratet, wohnhaft Georg-Baumbergerweg 7, 8055 Zürich, Güterstand: Errungenschaftsbeteiligung

- als Gesamteigentümer zufolge einfacher Gesellschaft des Grundstückes Bülach Grundbuch-Blatt 924, Kat.Nr. 8867, Hinterbirchstrasse 22

#### **II. Beschrieb der in Stockwerkeigentum aufzuteilenden Liegenschaft (gemeinschaftliche Liegenschaft):**

Stadt Bülach

**Grundbuch Blatt 924, Liegenschaft, Kataster Nr. 8867, Hinterbirchstrasse 22 und 22a**



### **Angaben der amtlichen Vermessung:**

Kataster Nr. 8867, Bülach, Plan Nr. 56

2357 m<sup>2</sup>, mit folgender Aufteilung:

#### Gebäude:

- Gebäude Wohnen, Nr. 05301895, Hinterbirchstrasse 22	174 m <sup>2</sup>
--	--------------------

#### Bodenbedeckungsarten:

- Gebäude	174 m <sup>2</sup>
- befestigte Fläche	157 m <sup>2</sup>
- Gartenanlage	2026 m <sup>2</sup>

Bemerkung: Das Gebäude Nr. 05301895 wird abgebrochen. Gegenstand der Stockwerkeigentumsbegründung bildet die mit Beschluss Nr. 013 vom 15. März 2017 vom Ausschuss Bau und Infrastruktur der Stadt Bülach bewilligte Neubaute (2 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage).

### **Anmerkungen**

a) Öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:

Die für die bewilligte Überbauung (BG 2016-094) erstellten Pflichtabstellplätze dürfen ohne Zustimmung der Baubehörde weder aufgehoben noch zweckentfremdet werden.

Dat. heute

b) Öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:

Die für die bewilligte Überbauung (BG 2016-094) erstellten Besucherparkplätze dürfen ohne Zustimmung der Baubehörde weder aufgehoben noch zweckentfremdet werden.

Dat. heute

### **Vormerkungen**

Keine

## **Dienstbarkeiten**

- a) Last: Grenzbaurecht für einen Unterstand für Velos und Mofas, zugunsten Kat.-Nr. 7626.  
Dat. 06.03.2000, SP 2138
- b) Recht und Last: Pflanzhöhebeschränkung und Näherpflanzungsrecht, zugunsten und zulasten Kat.-Nr. 7626.  
Dat. 06.03.2000, SP 2139
- c) Recht: Parkplatzbeschränkung, zulasten Kat.-Nr. 7626.  
Dat. 06.03.2000, SP 2140

## **Grundlasten**

keine

## **Grundpfandrechte**

keine

## **III. Bildung von Miteigentumsanteilen und Ausgestaltung zu Stockwerkeigentum**

- 1. Die Grundeigentümer teilen hiermit ihr Eigentum an der vorn bezeichneten Liegenschaft in zehn Miteigentumsanteile auf und gestalten diese zu Stockwerkeigentum aus (Art. 712d Abs. 2 Ziff. 2 ZGB).
- 2. Massgebend sind folgende Pläne, welche Bestandteil dieser Urkunde sind:
  - Umgebungsplan, Plan Nr. 1
  - Plan Tiefgarage mit Autoeinstellplätzen Nrn. 1 – 12, Plan Nr. 2

- Aufteilungsplan Untergeschoss Haus A und B, Plan Nr. 3
  - Aufteilungsplan Erdgeschoss Haus A und B, Plan Nr. 4
  - Aufteilungsplan Obergeschoss Haus A und B, Plan Nr. 5
  - Aufteilungsplan Attikageschoss Haus A und B, Plan Nr. 6
3. Die genannten Pläne sind lediglich privatrechtliche Hilfsmittel zur Beschreibung der diversen Rechte und nehmen am öffentlichen Glauben des Grundbuches nicht teil. Massgebend sind die tatsächlichen baulichen Verhältnisse. Jeder Erwerber hat selbst zu prüfen, ob der entsprechende Aufteilungsplan mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmt.
4. Jede Stockwerkeinheit ist mit eigenem Zugang versehen und in sich abgeschlossen. Die Voraussetzungen gemäss Art. 712b ZGB sind gegeben.

#### **IV. Sondereigentum, ausschliessliche Benützungsrechte, gemeinschaftliche Nutzung**

1. Die zu Stockwerkeigentum mit Sonderrecht ausgeschiedenen Räume sind in den Aufteilungsplänen farbig bemalt.
2. Die nicht zu Sonderrecht ausgeschiedenen Räumlichkeiten (in den Aufteilungsplänen weiss belassen) dienen der gemeinschaftlichen Benützung durch alle Stockwerkeigentümer im Rahmen des Benutzungs- und Verwaltungsreglementes. Vorbehalten bleiben ausschliessliche Benützungsrechte an gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft, welche im Benutzungs- und Verwaltungsreglement geregelt sind.
3. Die ausschliesslichen Benützungsrechte können dem jeweils berechtigten Stockwerkeigentümer ohne dessen Zustimmung nicht entzogen werden.

## V. Stockwerkeinheiten

Die Stockwerkeinheiten beschreiben sich wie folgt:

### 1. Grundbuchblatt 8033, Stockwerkeigentum

105/1000 Miteigentum an Grundbuch-Blatt 924, Kat.Nr. 8867, mit Sonderrecht:

- an der 3½-Zimmerwohnung Nr. A1 im Erdgeschoss des Hauses Nr. 22,
- am Bastelraum Nr. A1 im Untergeschoss des Hauses Nr. 22,
- am Kellerraum Nr. A1 im Untergeschoss des Hauses Nr. 22,

in den Aufteilungsplänen 2017/           gelb bemalt

Stockwerkeinheit Nr. 1.

### 2. Grundbuchblatt 8034, Stockwerkeigentum

90/1000 Miteigentum an Grundbuch-Blatt 924, Kat.Nr. 8867, mit Sonderrecht:

- an der 3 ½-Zimmerwohnung Nr. A3 im Obergeschoss rechts des Hauses Nr. 22,
- am Bastelraum Nr. A3 im Untergeschoss des Hauses Nr. 22,
- am Kellerraum Nr. A3 im Untergeschoss des Hauses Nr. 22,

in den Aufteilungsplänen 2017/           orange bemalt

Stockwerkeinheit Nr. 2.

### 3. Grundbuchblatt 8035, Stockwerkeigentum

104/1000 Miteigentum an Grundbuch-Blatt 924, Kat.Nr. 8867, mit Sonderrecht:

- an der 3½-Zimmerwohnung Nr. A4 links im Haus Nr. 22,

- am Bastelraum Nr. A4 im Untergeschoss des Hauses Nr. 22,
  - am Kellerraum Nr. A4 im Untergeschoss des Hauses Nr. 22,
- in den Aufteilungsplänen 2017/ rot bemalt  
Stockwerkeinheit Nr. 3

4. **Grundbuchblatt 8036, Stockwerkeigentum**

163/1000 Miteigentum an Grundbuch-Blatt 924, Kat.Nr. 8867, mit Sonderrecht:

- an der 4½-Zimmerwohnung Nr. A5 im Attikageschoss des Hauses Nr. 22,
  - am Bastelraum Nr. A5 im Untergeschoss des Hauses Nr. 22,
  - am Kellerraum Nr. A5 im Untergeschoss des Hauses Nr. 22,
- in den Aufteilungsplänen 2017/ violett bemalt  
Stockwerkeinheit Nr. 4

5. **Grundbuchblatt 8037, Stockwerkeigentum**

106/1000 Miteigentum an Grundbuch-Blatt 924, Kat.Nr. 8867, mit Sonderrecht:

- an der 3 ½-Zimmerwohnung Nr. B1 im Erdgeschoss rechts des Hauses Nr. 22a,
  - am Bastelraum Nr. B1 im Untergeschoss des Hauses Nr. 22a,
  - am Kellerraum Nr. B1 im Untergeschoss des Hauses Nr. 22a,
- in den Aufteilungsplänen 2017/ hellgrün bemalt  
Stockwerkeinheit Nr. 5

6. **Grundbuchblatt 8038, Stockwerkeigentum**

79/1000 Miteigentum an Grundbuch-Blatt 924, Kat.Nr. 8867, mit Sonderrecht:

- an der 2½-Zimmerwohnung Nr. B2 im Erdgeschoss links des Hauses Nr. 22a,
- am Kellerraum Nr. B2 im Untergeschoss des Hauses Nr. 22a,

in den Aufteilungsplänen Nrn. 2017/                      braun bemalt  
Stockwerkeinheit Nr. 6

**7. Grundbuchblatt 8039, Stockwerkeigentum**

106/1000 Miteigentum an Grundbuch-Blatt 924, Kat.Nr. 8867, mit Sonderrecht

- an der 3½-Zimmerwohnung Nr. B3 im Obergeschoss rechts des Hauses Nr. 22a,
- am Bastelraum Nr. B3 im Untergeschoss des Hauses Nr. 22a,
- am Kellerraum Nr. B3 im Untergeschoss des Hauses Nr. 22a,

in den Aufteilungsplänen 2017/                      lachsrot bemalt  
Stockwerkeinheit Nr. 7

**8. Grundbuchblatt 8040, Stockwerkeigentum**

82/1000 Miteigentum an Grundbuch-Blatt 924, Kat.Nr. 8867, mit Sonderrecht:

- an der 2 ½-Zimmerwohnung Nr. B4 im Obergeschoss links des Hauses Nr. 22a,
- am Bastelraum Nr. B4 im Untergeschoss des Hauses Nr. 22a,
- am Kellerraum Nr. B4 im Untergeschoss des Hauses Nr. 22a,

in den Aufteilungsplänen 2017/                      lila bemalt  
Stockwerkeinheit Nr. 8

**9. Grundbuchblatt 8041, Stockwerkeigentum**

89/1000 Miteigentum an Grundbuch-Blatt 924, Kat.Nr. 8867, mit Sonderrecht:

- an der 2½-Zimmerwohnung Nr. B5 rechts im Attikageschoss des Hauses Nr. 22a,
- am Bastelraum Nr. B5 im Untergeschoss des Hauses Nr. 22a,
- am Kellerabteil Nr. B5 im Untergeschoss des Hauses Nr. 22a,

in den Aufteilungsplänen 2017/                      dunkelblau bemalt  
Stockwerkeinheit Nr. 9

**10. Grundbuchblatt 8042, Stockwerkeigentum**

76/1000 Miteigentum an Grundbuch-Blatt 924, Kat.Nr. 8867, mit Sonderrecht:

- an der 2½-Zimmerwohnung Nr. B6 links im Attikageschoss des Hauses Nr. 22a,
- am Bastelraum Nr. B6 im Untergeschoss des Hauses Nr. 22a,
- am Kellerraum Nr. B6 im Untergeschoss des Hauses Nr. 22a,

in den Aufteilungsplänen 2017/                      hellblau bemalt  
Stockwerkeinheit Nr. 10

**VI. Reglement**

Die Benützung der gemeinschaftlichen Teile, Anlagen und Einrichtungen der gemeinschaftlichen Liegenschaft, die Kostenregelung, die ausschliesslichen Benützungsrechte der einzelnen Stockwerkeigentümer etc. erfolgen gemäss dem separaten Reglement für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, das heute bei allen Stockwerkeinheiten wie folgt anzumerken ist:

„Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft“.



## **VII. Begründung vor Erstellung der Baute**

1. Die Gebäude Nrn. 22 und 22a sind noch nicht erstellt. Im Grundbuch ist somit bei den Stockwerkeinheiten und bei der gemeinschaftlichen Liegenschaft anzumerken:

„Begründung des Stockwerkeigentums vor Erstellung der Gebäude“

2. Die Grundeigentümer werden auf Art. 69 Abs. 3 der eidgenössischen Grundbuchverordnung aufmerksam gemacht, wonach dem Grundbuchamt die Fertigstellung der Gebäude, gegebenenfalls unter Einreichung der gemäss Bauausführung berechtigten Aufteilungspläne, anzuzeigen ist. Die Folgen bei Unterlassung dieser Pflicht gemäss Art. 69 Abs. 4 der genannten Verordnung sind ebenfalls bekannt.

## **VIII. Vorkaufsrecht**

1. Die einzelnen Stockwerkeigentümer haben ein gegenseitiges unlimitiertes Vorkaufsrecht gegenüber jedem Dritten, der eine Stockwerkeinheit erwirbt.
2. Die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts beträgt einen Monat. Sie beginnt mit Kenntnis von Abschluss und Inhalt des Vertrages.

Der Erstverkauf der Stockwerkeinheiten durch die heutigen zwei Grundeigentümer löst keinen Vorkaufsfall aus.

3. Machen mehrere Stockwerkeigentümer vom Vorkaufsrecht Gebrauch, so entscheidet das Los, wer den Zuschlag erhält.
4. Soweit vorstehend keine besonderen Bestimmungen aufgestellt werden, richtet sich das Vorkaufsrecht nach den gesetzlichen Bestimmungen insbesondere in Art. 216a – Art. 216e des Schweiz. Obligationenrechts (OR).
5. Das Vorkaufsrecht ist für die Dauer des Stockwerkeigentums gültig und wird für diese Zeit im Grundbuch auf den Stockwerkeinheiten vorgemerkt.

## **IX. Einspracherecht**

1. Die Veräusserung einer Stockwerkeinheit (eingeschlossen auch die Schenkung und der Tausch), die Belastung einer Stockwerkeinheit mit einer Nutzniessung oder einem Wohnrecht sowie die Vermietung einer Stockwerkeinheit sind nur rechtsgültig, wenn die übrigen Stockwerkeigentümer dagegen nicht aufgrund eines von ihnen gefassten Beschlusses binnen 20 Tagen seit der ihnen gemachten Mitteilung Einsprache erheben.
2. Die Stockwerkeigentümer sind verpflichtet, den übrigen Stockwerkeigentümern nach Abschluss eines einsprachefähigen Rechtsgeschäfts unverzüglich Mitteilung zu machen unter Beilage einer Kopie des betreffenden Rechtsgeschäfts und detaillierten Angaben zur Person des Vertragspartners. Die Stockwerkeigentümer treffen sich nach Eingang der Mitteilung innert zehn Tagen zu einer Versammlung, die mindestens zwei Tage im Voraus anzuzeigen ist. Zur Einberufung dieser Versammlung ist jeder Stockwerkeigentümer berechtigt.

3. Der Vertragspartner ist berechtigt und eingeladen, sich an der Stockwerkeigentümerversammlung vorzustellen. Nach der Vorstellung verlässt der Vertragspartner die Versammlung und die Stockwerkeigentümer diskutieren und entscheiden die Frage, ob Einsprache gegen das Rechtsgeschäft erhoben wird. Einsprache wird erhoben, wenn Stockwerkeigentümer, die mehr als 50% der Wertquoten vertreten, dies entsprechend beschliessen. Der Beschluss wird dem Vertragspartner und dem betreffenden Stockwerkeigentümer innert der 20-Tagesfrist gemäss Ziff. IX/1 eingeschrieben mitgeteilt.

Einsprache kann insbesondere erhoben werden, wenn

- Die Stockwerkeinheit vor allem als Anlageobjekt dient und/oder vom Vertragspartner nicht selbst bewohnt wird.
  - Die begründete Vermutung besteht, dass der Vertragspartner das der Überbauung zugrunde gelegte Konzept des gemeinschaftlichen Wohnens (vgl. Benutzungs- und Verwaltungsreglement Art. 3) nicht ausreichend mitträgt.
4. Der Erstverkauf der Stockwerkeinheiten durch die heutigen zwei Grundeigentümer löst kein Einspracherecht aus.
  5. Das Einspracherecht der Stockwerkeigentümer ist für die Dauer des Stockwerkeigentums gültig und für diese Zeit im Grundbuch auf den Stockwerkeinheiten vorzumerken.

## **X. Zuweisung der Stockwerkeinheiten**

Die zehn neu gebildeten Stockwerkeinheiten werden den bisherigen Beteiligungsverhältnissen entsprechend den Parteien Paul Oertli und Magdalena

Oertli Müller zu Gesamteigentum zufolge einfacher Gesellschaft zugewiesen.

**XI. Notarielle Gebühren und Auslagen**

Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes werden von den Parteien je zur Hälfte bezahlt. Die Parteien wissen, dass sie für diese Kosten solidarisch haften.

Bülach, 25. August 2017

Paul Oertli: .....

Magdalena Oertli Müller: .....

Diese Urkunde enthält in Verbindung mit den 6 Aufteilungsplänen den mir mitgeteilten Parteiwillen. Die in der Urkunde genannten erschienenen Personen haben die Urkunde mit Plänen gelesen und eingesehen, als richtig anerkannt und unterzeichnet.

Bülach, 25. August 2017,

Uhr

**NOTARIAT BÜLACH**

Claudia Huser, Notariatsassistentin

## 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

Gemeinde/Stadtquartier: Bülach

Grundbuch Blatt 924, Kat.-Nr. 8867

Grundbuch Blatt 8033, Stockwerkeigentum, Einheit Nr. 1

Grundbuch Blatt 8034, Stockwerkeigentum, Einheit Nr. 2

Grundbuch Blatt 8035, Stockwerkeigentum, Einheit Nr. 3

Grundbuch Blatt 8036, Stockwerkeigentum, Einheit Nr. 4

Grundbuch Blatt 8037, Stockwerkeigentum, Einheit Nr. 5

Grundbuch Blatt 8038, Stockwerkeigentum, Einheit Nr. 6

Grundbuch Blatt 8039, Stockwerkeigentum, Einheit Nr. 7

Grundbuch Blatt 8040, Stockwerkeigentum, Einheit Nr. 8

Grundbuch Blatt 8041, Stockwerkeigentum, Einheit Nr. 9

Grundbuch Blatt 8042, Stockwerkeigentum, Einheit Nr. 10

1. Bildung von Miteigentumsanteilen und Ausgestaltung zu Stockwerkeigentum, Aufnahme der 10 Miteigentumsanteile (Stockwerkeigentum) als Grundstücke, unter Eröffnung von 10 neuen Grundbuch Blättern (Blatt 8033 – 8042).
2. Anmerkung beim gemeinschaftlichen Grundstück (Grundbuch Blatt 924) und bei allen Stockwerkeinheiten (Grundbuch Blatt 8033 – 8042): Begründung des Stockwerkeigentum vor der Erstellung der Gebäude gemäss vorstehender Urkunde, Ziffer VII.
3. Vormerkung bei allen Stockwerkeinheiten (Grundbuch Blatt 8033 – 8042): Vorkaufsrecht der Stockwerkeigentümer gemäss vorstehender Urkunde, Ziffer VIII.
4. Vormerkung bei allen Stockwerkeinheiten (Grundbuch Blatt 8033 – 8042): Einspracherecht der Stockwerkeigentümer gemäss vorstehender Urkunde, Ziffer IX.

Bülach, 25. August 2017

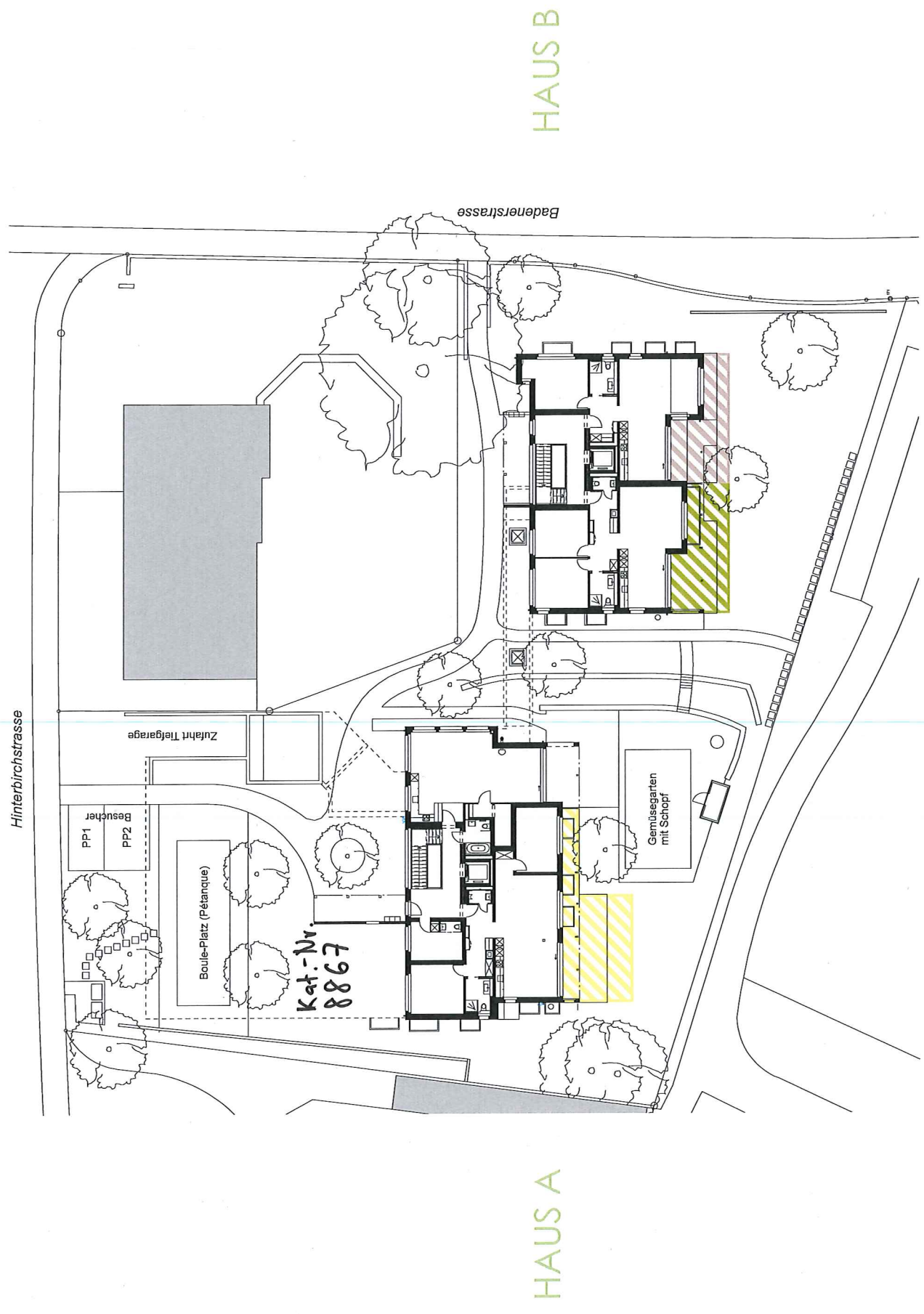
Paul Oertli:

.....

Magdalena Oertli Müller:

.....

UMGEBUNG 1:400

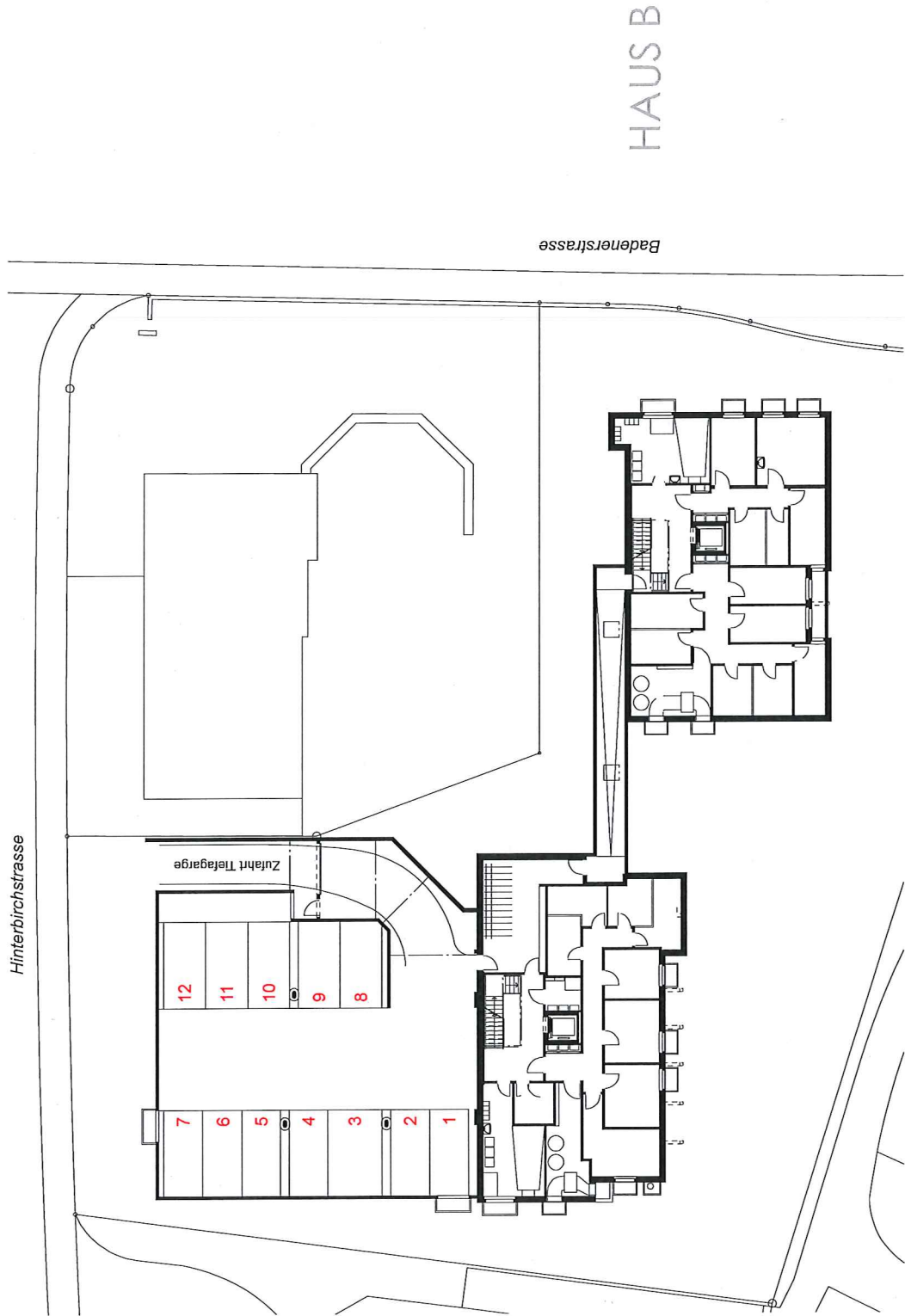


Wohnprojekt Hinterbirchstrasse 22, 8180 Bülach  
HiBi 22 - Gemeinschaftliches Wohnen  
Baukonsortium HiBi 22, c/o Paul Oertli, Müllerweg 37, 8182 Hochfelden



**TIEFGARAGE 1:400**

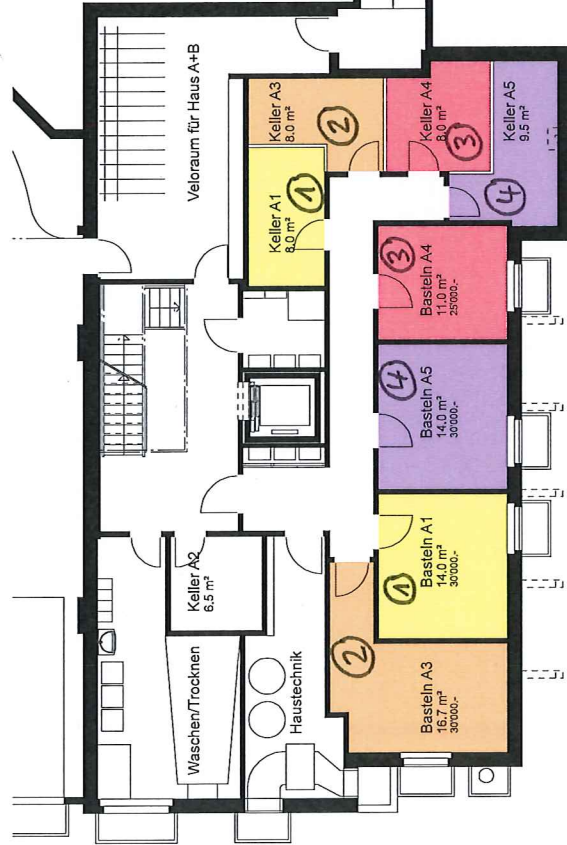
**TIEFGARAGE  
FÜR 12 PW**



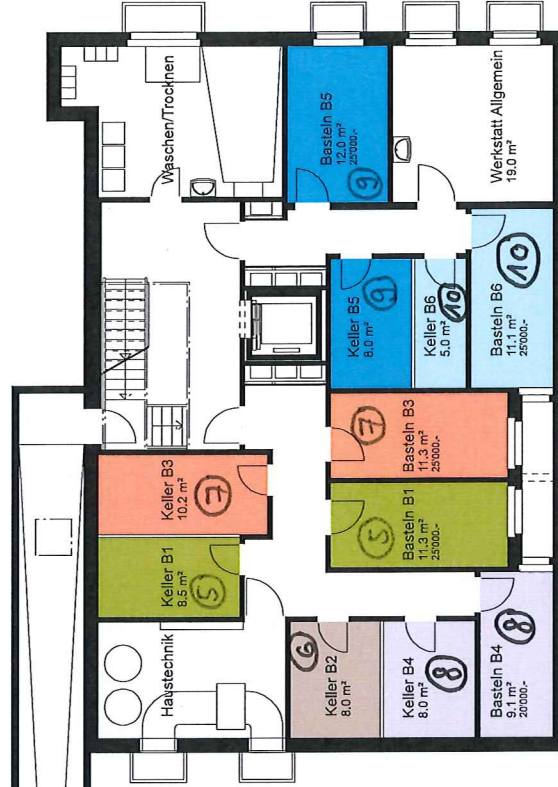


Wohnprojekt Hinterbirchstrasse 22, 8180 Bülach  
 HiBi 22 - Gemeinschaftliches Wohnen  
 Baukonsortium HiBi 22, c/o Paul Oertli, Mültenweg 37, 8182 Hochfelden

**UNTERGESCHOSS 1:200**



**HAUS B**  
 BASTELRÄUME 5 - 9



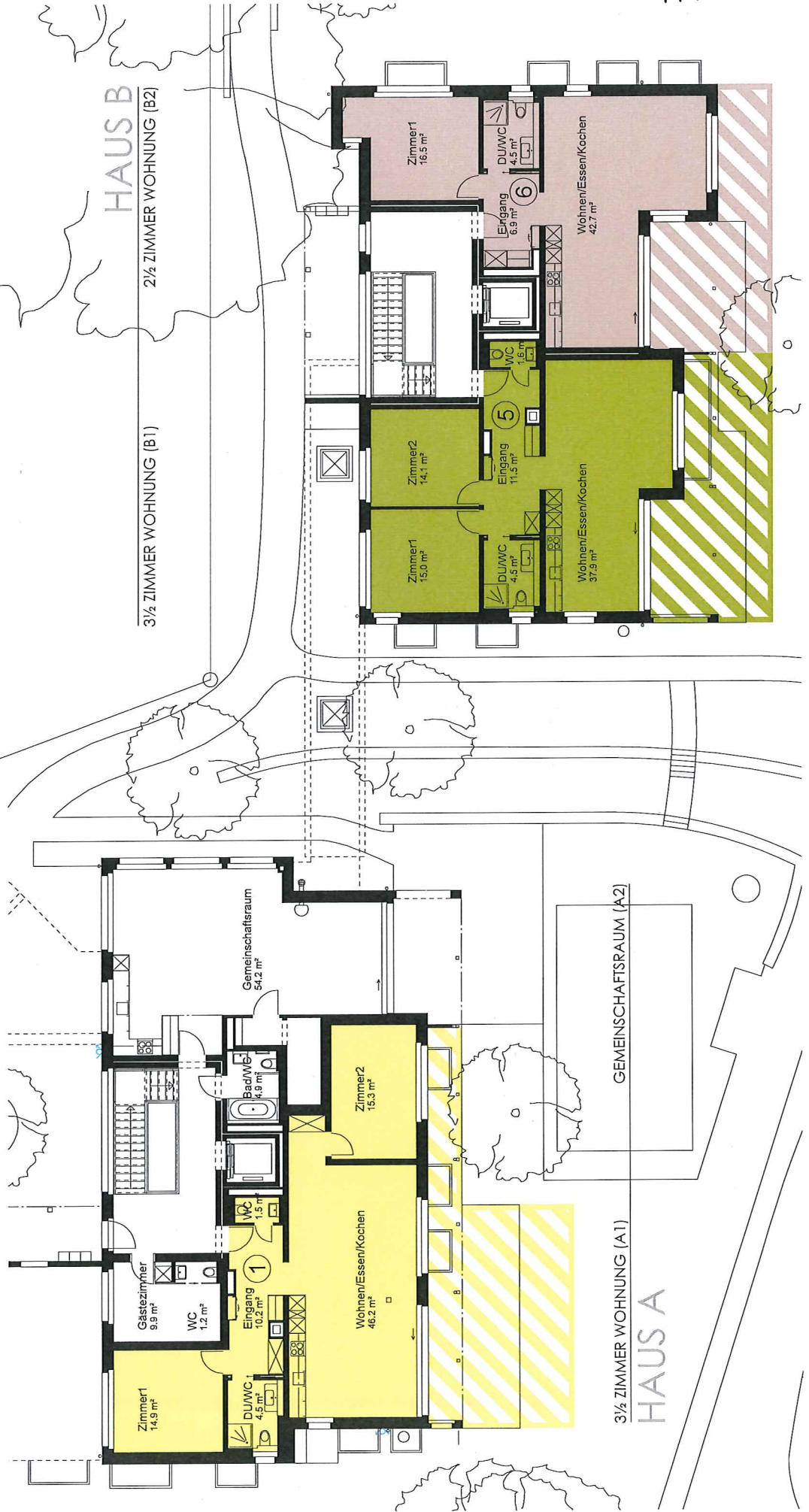
**BASTELRÄUME 1 - 4**  
**HAUS A**

Wohnprojekt Hinterbirchstrasse 22, 8180 Bülach  
 HiBi 22 - Gemeinschaftliches Wohnen  
 Baukonsortium HiBi 22, c/o Paul Oertli, Müllerweg 37, 8182 Hochfelden



**kunzarchitektur**  
 Wehntalerstrasse 37, HiBi • www.kunzarchitektur.ch

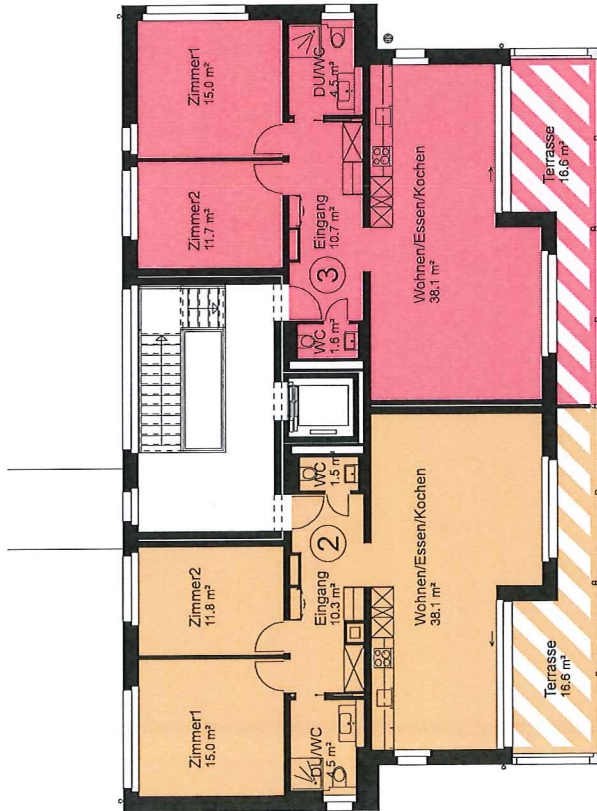
**ERDGESCHOSS 1:200**



Plan Nr. 4

Wohnprojekt Hinterbichstrasse 22, 8180 Bülach  
 HIBi 22 - Gemeinschaftliches Wohnen  
 Baukonsortium HIBi 22, c/o Paul Oertli, Müllerweg 37, 8182 Hochfelden

**OBERGESCHOSS 1:200**

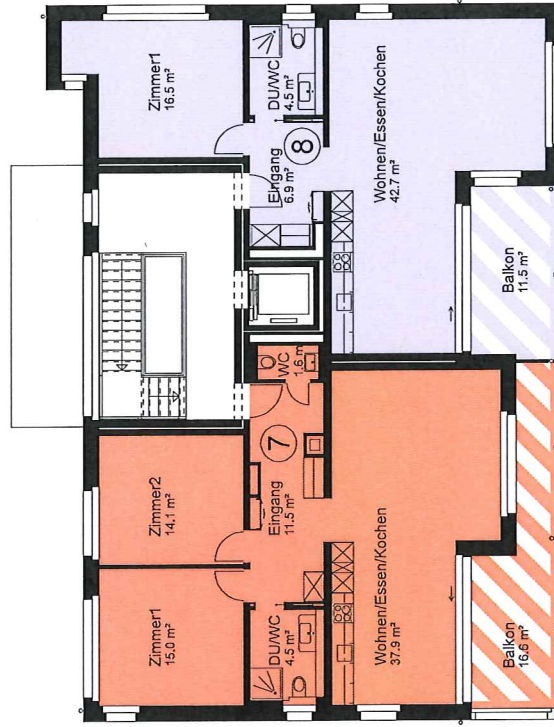


3 1/2 ZIMMER WOHNUNG (A3)

3 1/2 ZIMMER WOHNUNG (A4)

**HAUS A**

3 1/2 ZIMMER WOHNUNG (B3) | **HAUS B** | 2 1/2 ZIMMER WOHNUNG (B4)

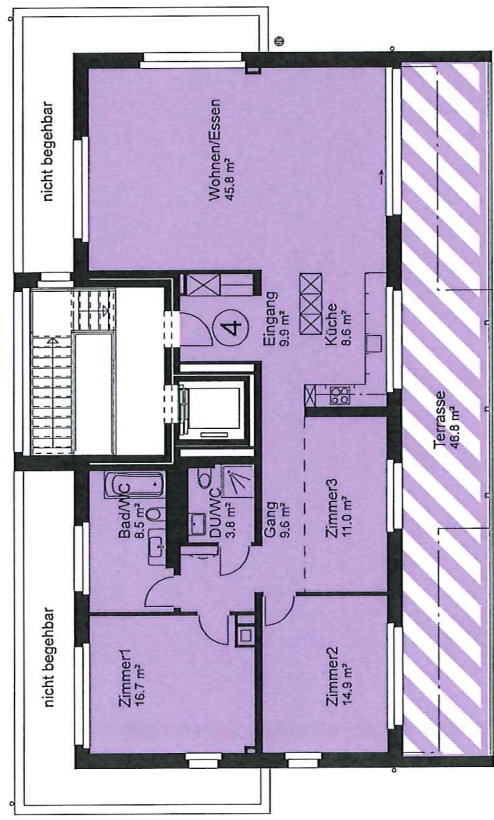




Wohnprojekt Hinterbichstrasse 22, 8180 Bülach  
 HiBi 22 - Gemeinschaftliches Wohnen  
 Baukonsortium HiBi 22, c/o Paul Oertli, Müllerweg 37, 8182 Hochfelden



**ATTIKAGESCHOSS 1:200**



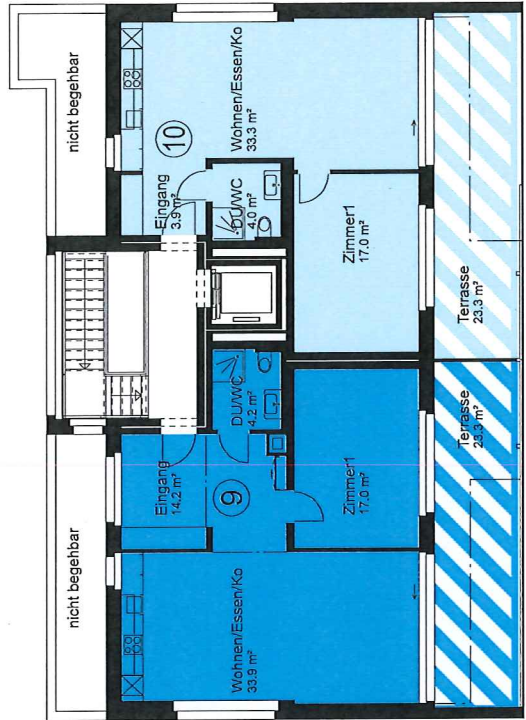
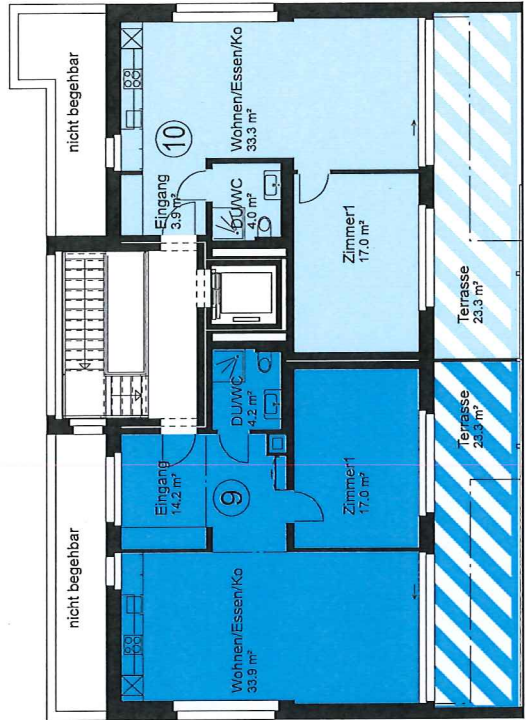
4 1/2 ZI ATTIKA-WOHNUNG (A5)

**HAUS A**

**HAUS B**

2 1/2 ZI ATTIKA-WOHNUNG (B5)

2 1/2 ZI ATTIKA-WOHNUNG (B6)



---

## Arbeitsgruppen. AKV

Hibi 22, Gemeinschaftliches Wohnen

---

Aufgaben, Kompetenzen, Verantwortung

Mitglieder
Aufgaben
Kompetenzen
Verantwortung
Zeitplanung