

Ausfertigung



AG FÜR WOHN EIGENTUM

REGLEMENT

FÜR DIE GEMEINSCHAFT DER
STOCKWERKEIGENTÜMER AM
STAMMGRUNDSTÜCK NR. 4709
ROSWIESENSTRASSE 159
8051 ZÜRICH

EIGENTUMSWOHNUNGEN
ROSWIESENSTRASSE 159, ZÜRICH

STOCKWERKEIGENTÜMERREGLEMENT

Zürich
Roswiesenstr. 159



INHALTSVERZEICHNIS

<u>Inhalt des Reglements</u>	<u>Paragraph</u>	<u>Seiten</u>
A. Die Aufteilung des Eigentums	1-5	1-3
B. Benutzung der Sonderrechtsteile	6-10	3-5
C. Benutzung der gemeinschaftlichen Teile	11-15	5-7
D. Gemeinschaftliche Kosten	16-21	7-9
E. Versicherung, Unterhalt, Umbau, Erneuerungsfonds	22-26	10-11
F. Verwaltung	27-43	11-17
a) Die Versammlung der Stockwerkeigentümer		
b) Der Verwalter		
G. Änderungen im Bestand der Stockwerkeigentümer und Aufhebung des Stockwerkeigentums	44-48	17-18
H. Verschiedenes	49-52	19

Verzeichnis der Stockwerke:

Beschrieb der Stockwerke und der im Sonderrecht stehenden Räume

Interne Nr.	GB-Blatt Nr.	Einheit	Wertquote	Plan. bez.	Sondernutzungsrechte § 12
Roswiesenstrasse 159					
1	3-Zimmer-Wohnung Nr. 1101 im EG, mit Keller Nr. 1101	134/1000	EG Nr. 1101 (pink)	Balkon & Sitzplatz	
2	3-Zimmer-Wohnung Nr. 1102 im EG, mit Keller Nr. 1102	134/1000	EG Nr. 1102 (hellblau)	Balkon & Sitzplatz	
3	3-Zimmer-Wohnung Nr. 1111 im 1. OG, mit Keller Nr. 1111	122/1000	1. OG Nr. 1111 (gelb)	Balkon	
4	3-Zimmer-Wohnung Nr. 1112 im 1. OG, mit Keller Nr. 1112	122/1000	1. OG Nr. 1112 (lila)	Balkon	
5	3-Zimmer-Wohnung Nr. 1121 2. OG, mit Keller Nr. 1121	122/1000	2. OG Nr. 1121 (hellgrün)	Balkon	
6	3-Zimmer-Wohnung Nr. 1122 im 2. OG, mit Keller Nr. 1122	122/1000	2. OG Nr. 1122 (violett)	Balkon	
7	3-Zimmer-Wohnung Nr. 1131 im 3. OG, mit Keller Nr. 1131	122/1000	3. OG Nr. 1131 (rot)	Balkon	
8	3-Zimmer-Wohnung Nr. 1132 im 3. OG, mit Keller Nr. 1132	122/1000	3. OG Nr. 1132 (grau)	Balkon	

A. AUFTEILUNG DES EIGENTUMS

Gegenstand des Stockwerkeigentums: § 1

- 1.1 Am Grundstück Kat. Nr. 4709, Roswiesenstrasse 159, Zürich-Schwamendingen, besteht gemäss grundbuchamtlichen Begründungsakt Stockwerkeigentum im Sinne von Art. 712a ff ZGB.
- 1.2 Stockwerkeigentum ist der Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen (ZGB 712a Abs. 1).

Aufteilung der Liegenschaft ZGB 712a: § 2

- 2.1 Die Liegenschaft ist gemäss Grundbucheintrag in die im Stockwerkverzeichnis gemäss Anhang beschriebenen Stockwerke aufgeteilt. Für diese besteht je ein besonderes Grundbuchblatt. Die Aufteilung des Gebäudes ergibt sich im einzelnen aus den Aufteilungsplänen, welche Bestandteil des Begründungsaktes und dieses Reglementes sind.
- 2.2 Die einzelnen Stockwerke sind in den zum Aufteilungsplan gehörenden Plänen mit der zugehörigen Stockwerksnummer versehen und die zu den Einzelstockwerken gehörenden Räume gemäss Beschrieb bezeichnet.
- 2.3 Gemeinschaftliche Räume und Nutzflächen, welche bestimmten Stockwerkeigentümern gemäss diesem Reglement zur Sondernutzung zugewiesen werden, sind auf den Plänen entsprechend gekennzeichnet. Begründung siehe Ziffer 2.5 und § 12.
- 2.4 Alle farblich nicht besonders gekennzeichneten Räume, Anlagen und Einrichtungen werden durch die Stockwerkeigentümer gemeinschaftlich genutzt.
- 2.5 Verzeichnis der Stockwerke

Aenderung der Wertquoten (Miteigentumsanteil): § 3

- 3.1 Jeder Stockwerkeigentümer hat Anspruch auf Berichtigung der Wertquoten, wenn diese aus Irrtum unrichtig festgesetzt wurden oder infolge von baulichen Veränderungen des Gebäudes oder seiner Umgebung unrichtig geworden sind.
- 3.2 Aenderungen der Wertquoten oder der Zuteilung einzelner Räume zu Sonderrecht bedürfen der Zustimmung aller beteiligten Stockwerkeigentümer und der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer. Solche Vereinbarungen bedürfen ausserdem der öffentlichen Beurkundung und der Eintragung im Grundbuch.

Teile des Sonderrechts: § 4

- 4.1 Das Sonderrecht umfasst die zum betreffenden Stockwerk gehörenden Räume und Einrichtungen.
- 4.2 Gegenstand des Sonderrechtes sind insbesondere:
 - die inneren Zwischenwände, soweit sie keine tragende Funktion haben;
 - die Bodenbeläge, Wand- und Deckenverkleidungen;
 - die Türen, ausgenommen jene gegen gemeinschaftliche Teile;
 - die Schrank- und Kucheneinbauten;
 - die Sanitäreinrichtungen wie Bade-, Dusch- und WC-Anlagen;
 - die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen von ihren Abzweigungen von den gemeinschaftlichen Leitungen an;
 - die Fenster und Sonnenschutzvorrichtungen;
 - die Heizkörper und Röhren der im Sonderrecht stehenden Räume.

Gemeinschaftliche Teile: § 5

- 5.1 Gemeinschaftlich sind alle Anlagen und Einrichtungen, die auch anderen Stockwerkeigentümern für die Benutzung ihrer Räume dienen, gleichgültig, ob sich diese innerhalb oder ausserhalb der Räume des Sonderrechtes befinden sowie alle nicht ausdrücklich zu Sonderrecht ausgeschiedenen Räume, Anlagen und Einrichtungen.
- 5.2 Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören insbesondere:
 - der Boden der Liegenschaft samt seinen Bestandteilen;
 - die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind;
- 5.3 Gemeinschaftlich sind auch die für die Erneuerung der Liegenschaft gebildeten Rückstellungen (Erneuerungsfonds), die Einnahmen zugunsten der gemeinschaftlichen Kostenrechnung, die gemachten Anschaffungen wie Heiz- und Betriebsmittel sowie die Apparate und Gerätschaften für Reinigung, Betrieb und Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile.

B. BENUTZUNG DER IM SONDERRECHT STEHENDEN RÄUME UND EINRICHTUNGEN

Grundsatz: § 6

- 6.1 In der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung der eigenen Räume ist der Stockwerkeigentümer frei, soweit dies mit den gleichen Rechten jedes anderen Stockwerkeigentümers, mit den Interessen der Gemeinschaft und den Bestimmungen dieses Reglementes vereinbar ist.
- 6.2 Innerhalb des Stockwerkes kann der Stockwerkeigentümer Bauteile beseitigen, umgestalten oder erweitern, soweit dadurch Bestand, konstruktive Gliederung oder die Festigkeit des Gebäudes, die Räume anderer Stockwerkeigentümer oder die äussere Gestalt und Erscheinung des Gebäudes nicht berührt werden. In baupolizeilicher Hinsicht fallen derartige Massnahmen in die Eigenverantwortung des betreffenden Stockwerkeigentümers.
- 6.3 Aenderungen an der Liegenschaft, die dem Stockwerkeigentümer die bisherige Art der Benutzung seiner Räume erschweren oder verunmöglichen, können nur mit seiner Zustimmung durchgeführt werden.
- 6.4 Das Anbringen von Satellitenempfangsanlagen ist im Rahmen der Gemeindebauordnung innerhalb des Balkons und im Bereich der Gartensitzplätze gestattet.

Schranken der Benutzung: § 7

- 7.1 Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Nutzung oder Veränderung der Räume seines Stockwerkes, wodurch die gemeinschaftlichen Bauteile beschädigt oder in deren Funktion beeinträchtigt werden, der Wert oder das gute Aussehen des Hauses leidet oder andere Bewohner durch übermässige Einwirkung belästigt oder geschädigt werden können.
- 7.2 Im Besonderen ist dem Stockwerkeigentümer untersagt:
 - die Böden seiner Räume übermässig zu belasten;
 - Vorkehrungen zur Wärme- oder Schallsolation zu beseitigen;
 - in seinen Räumen oder in gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft feuergefährliche oder explosive Stoffe unterzubringen;
 - Feuchtigkeit und Nässe entstehen zu lassen, die sich auf die Liegenschaft oder Teile davon nachteilig auswirken können;
 - den zum Stockwerk gehörenden Teilen durch die Benutzungsart eine äussere Erscheinung zu geben, die das einheitliche und gute Aussehen des Hauses beeinträchtigt.

Zweckbestimmung: § 7.3

- 7.3 Die Stockwerke sind in erster Linie für Wohnzwecke bestimmt. Die Ausübung oder Führung von stillen Berufen oder Dienstleistungsbetrieben ist den Stockwerkeigentümern in ihren Räumen gestattet. Die übrigen Eigentümer dürfen dadurch nicht übermässig gestört oder benachteiligt werden.

Pflicht zum Unterhalt des Stockwerkes: § 8

- 8.1 Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die Räume und Einrichtungen in seinem Sonderrecht auf eigene Kosten so zu unterhalten, wie dies nötig ist, damit das Gebäude ein gutes Aussehen bewahrt und in einwandfreiem Zustand bleibt.

- 8.2 Zur Unterhaltungspflicht des Stockwerkeigentümers gehören auch Fenster, Rolläden, Lamellenstoren, Sonnenstoren sowie die gemeinschaftlichen, den Stockwerkeigentümern zur Sondernutzung zugewiesenen Nutzflächen, Anlagen und Einrichtungen wie Balkone und Sitzplätze.
- 8.3 Sofern der Stockwerkeigentümer solche Unterhaltsarbeiten unterlässt, ist der Verwalter befugt, nach vorangegangener Anzeige mit angemessener Frist die betreffenden Arbeiten auf Kosten des säumigen Stockwerkeigentümers zu veranlassen. Gegen eine solche Anordnung des Verwalters kann der Stockwerkeigentümer den Entscheid der Versammlung der Stockwerkeigentümer anrufen, die über die Vornahme der betreffenden Arbeiten entscheidet.

Zutrittsrecht: § 9

Der Stockwerkeigentümer hat den Vertretern und Beauftragten der Gemeinschaft Zutritt zu seinem Stockwerk zum Zweck der Feststellung und Behebung von Schäden sowie zu Erneuerungs- und Umbauarbeiten an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes zu gestatten. Die Räume des Stockwerkeigentümers sollen mit möglichster Rücksicht und nicht zur Unzeit beansprucht werden.

Verantwortlichkeit für die Benützer des Stockwerkeigentums: § 10

- 10.1 Der Stockwerkeigentümer haftet der Gemeinschaft bzw. den anderen Stockwerkeigentümern dafür, dass die Gemeinschaftsordnung auch durch alle Personen beachtet wird, welche seinem Haushalt oder Betrieb angehören oder deren er den Aufenthalt in seinem Stockwerk oder dessen Gebrauch durch Vertrag gestattet hat.
- 10.2 Vom Stockwerkeigentümer, dessen Mieter die Gemeinschaftsordnung missachtet, kann nach wiederholter fruchtloser Ermahnung verlangt werden, dass er den Mietvertrag durch Kündigung oder gegebenenfalls durch Rücktritt aus wichtigen Gründen auflöse. Zu dieser Aufforderung ist der Verwalter befugt. Der Vermieter hat dabei im Interesse der Stockwerkeigentümergeinschaft bei der Mieterauswahl mit der gebotenen Sorgfalt vorzugehen.

C. BENUTZUNG DER GEMEINSCHAFTLICHEN TEILE UND EINRICHTUNGEN

Grundsatz: § 11

- 11.1 Jeder Stockwerkeigentümer ist berechtigt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes anderen Stockwerkeigentümers und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.
- 11.2 Nicht gestattet ist namentlich:
- a) Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft vorzunehmen
 - b) in gemeinschaftlichen Teilen, namentlich im Treppenhaus oder Hausgängen, irgendwelche Gegenstände zu lagern oder abzustellen, die deren Benutzung beeinträchtigen, insbesondere den freien Durchgang hindern oder der guten Ordnung und dem Aussehen des Gebäudes nachteilig sein können.

Sondernutzungsrechte an gemeinschaftlichen Teilen: § 12

Den Stockwerkeigentümern der in der Tabelle § 2.5 aufgeführten Stockwerke werden alleinige und ausschliessliche Benützungsrechte an den in den Aufteilungsplänen in den Sonderrechtsfarben schraffiert dargestellt gemeinschaftlichen Räumen und Nutzflächen zugewiesen. Diese Sondernutzungsrechte können nur mit Zustimmung des Berechtigten und ihrer Grundpfandgläubiger abgeändert werden. Die Betriebs- und Unterhaltskosten dieser Anlagen sind ausschliesslich von den Eigentümern der berechtigten Stockwerke zu tragen.

Sorgfaltspflicht: § 13

In der Benutzung gemeinschaftlicher Anlagen und Einrichtungen hat sich jeder Stockwerkeigentümer an erlassene Benützungsvorschriften zu halten, sich jeder übermässigen oder unnötigen Beanspruchung zu enthalten und im Gebrauch Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen.

Hausordnung: § 14

Nähere Vorschriften über die Benutzung der Stockwerkanteile und der gemeinschaftlichen Teile können in einer Hausordnung aufgestellt werden. Sie wird durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer mit einfacher Mehrheit beschlossen und abgeändert.

Die Hausordnung ist auch für Personen verbindlich, denen ein Stockwerkeigentümer die im Sonderrecht stehenden Räume zur Benutzung überlassen hat (Mieter usw.).

Die Hausordnung wird durch die Eigentümer erstellt.

Schadenmeldung: § 15

Erhält ein Stockwerkeigentümer von Gefahren Kenntnis, welche dem Grundstück, den Bauten, Anlagen oder Einrichtungen drohen, so hat er dem Verwalter oder den anderen Stockwerkeigentümern unverzüglich Meldung zu machen.

D. KOSTEN FÜR DIE VERWALTUNG UND DEN UNTERHALT DER GEMEINSCHAFTLICH GENUTZTEN TEILE

Begriff der gemeinschaftlichen Kosten: § 16

- 16.1 Gemeinschaftlich sind alle Kosten, die durch Benutzung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile und die gemeinschaftliche Verwaltung entstehen. Ausgenommen sind Teile im Sondernutzungsrecht gemäss § 12.
- 16.2 Zu den gemeinschaftlichen Kosten gehören insbesondere:
 - a) die Auslagen für den laufenden Unterhalt (inkl. Hauswartdienst), für Reparaturen und Erneuerungen der gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen.
 - b) die Kosten der Verwaltung einschliesslich der Entschädigung des Verwalters;
 - c) die den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegten öffentlich-rechtlichen Beiträge und Steuern;

- d) Prämien für die Versicherung des Gebäudes gegen Feuer- und Wasserschaden sowie für die Haftpflichtversicherung als Werkeigentümer;
- e) sämtliche Kosten, welche die gemeinsamen Einrichtungen im Hausinnern betreffen, wie Treppenhaus, Wasch- und Trockenräume mit ihren Einrichtungen, Heizung (inkl. Heizöl), Warmwasseraufbereitung, Wasserverbrauch usw.;
- f) sämtliche Kosten, welche die gemeinsamen Einrichtungen an den Aussenanlagen betreffen, wie Grünanlagen, Wege, Aussenbeleuchtung;
- g) die Einlagen in den Erneuerungsfonds.

Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten: § 17

- 17.1 Sämtliche Kosten werden grundsätzlich direkt zugeteilt. Soweit nachstehend keine abweichende Ordnung festgelegt ist, sind die Kosten im Verhältnis der Wertquoten der Stockwerke auf deren Eigentümer aufzuteilen.
- 17.2 Ein Stockwerkeigentümer, der durch selbst verursachte Umstände die gemeinschaftlichen Lasten erhöht, hat für die daraus erwachsenden Mehraufwendungen aufzukommen.
- 17.3 Dienen bestimmte gemeinschaftliche Bauteile, Anlagen oder Einrichtungen einzelnen Stockwerkeigentümern nicht oder nur in ganz geringem Masse, so ist dies bei der Verteilung zu berücksichtigen.

Abweichungen in der Kostenverteilung: § 18

- 18.1 Heiz- und Warmwasserkosten:

Sämtliche Heizbetriebskosten werden nach Kubikmeter abgerechnet.

- 18.2 Empfangsanlagen (Radio und TV)

Die Abonnements- und Urheberrechtsgebühren werden durch die Eigentümer aller signalbeziehenden StWE-Einheiten (exkl. allfälliger plombierter Anschlüsse) gemeinsam zu gleichen Teilen getragen.

- 18.3 Für den Unterhalt, Reparaturen und Erneuerung der Waschmaschinen, Tumbler und Luftfeuchtungsgeräte kommen ausschliesslich die berechtigten Benützer auf. Die Verteilung der Kosten erfolgt nach Wertquoten.

Erneuerungsfonds: § 19

- 19.1 Zur Bestreitung grösserer gemeinschaftlicher Unterhalts-, Instandstellungs-, und Erneuerungskosten und zu deren Verteilung auf mehrere Jahre wird ein Erneuerungsfonds gebildet.
- 19.2 In den Erneuerungsfonds ist von den Stockwerkeigentümern im Verhältnis der Wertquoten eine jährliche Einlage von 2 o/oo des Gebäudeneuwertes einzubringen, bis diese die Höhe von 2 % des Neuwertes erreicht haben. Als Neuwert gilt der jeweilige aufgewertete Versicherungswert der kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt. Die Aeuferung des Erneuerungsfonds beginnt ab dem zweiten Geschäftsjahr. Ueber die Beanspruchung bestimmen die jeweiligen Eigentümer der betreffenden Kostengruppen alleine.
- 19.3 Der Fonds samt seinen Erträgen ist zweckgebunden. Die einbezahlten Anteile der Stockwerkeigentümer können nicht zurückbezahlt werden.

Einzug der Beiträge und Vorschüsse: § 20

- 20.1 Die Stockwerkeigentümer zahlen angemessene Vorschüsse an die gemeinschaftlichen Kosten. Diese werden von der Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Antrag des Verwalters zusammen mit der Genehmigung des Voranschlages jeweils für ein Geschäftsjahr festgelegt.
- 20.2 Die Beiträge und Vorschüsse werden vom Verwalter eingezogen. Schuldner der nicht durch Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Stockwerkeigentümer am Ende des Geschäftsjahres.

Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten: § 21

- 21.1 Für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen hat die Gemeinschaft Anspruch auf Eintragung eines Pfandrechtes am Anteil des säumigen Stockwerkeigentümers und zudem ein Retentionsrecht an den beweglichen Sachen, die sich in den Räumen des Stockwerkeigentümers befinden und zu deren Einrichtung und Benutzung gehören.
- 21.2 Pfand- und Retentionsrecht bestehen auch für Forderungen aus Bezug von Warmwasser und Wärme sowie aus Ersatzvornahme. (Art. 98 OR)
- 21.3 Die Eintragung des Pfandrechtes ist vom Verwalter namens der Gemeinschaft innert nützlicher Frist zu bewirken.

E. VERSICHERUNG, UNTERHALT, UMBAU UND ERNEUERUNG

Versicherung: § 22

- 22.1 Das Gebäude ist bei der kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt gegen Feuer-, Explosions- und Elementarschäden versichert.
- 22.2 Ein Stockwerkeigentümer, der seine Räume mit ausserordentlichen oder nachträglichen, in der Wertquote nicht erfassten Aufwendungen ausgestaltet hat, kann diesen Mehrwert zusätzlich und auf eigene Kosten und Veranlassung versichern.
- 22.3 Als Werkeigentümer schliesst die Stockwerkeigentümergeinschaft eine Gebäudehaftpflicht-Versicherung sowie eine Sachversicherung gegen Wasserschaden ab. Die Versammlung beschliesst über weitere Versicherungen, die sie für notwendig erachtet.
- 22.4 Die Versicherung von Einrichtungen und Mobiliar, Glasbruch, Einbruch, Diebstahl sowie von Haftpflichtansprüchen gegen Einzelstockwerkeigentümer ist Sache jedes Stockwerkeigentümers.

Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten: § 23

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

- 23.2 Werden diese Arbeiten oder hierzu notwendige Verwaltungshandlungen von der Versammlung der Stockwerkeigentümer nicht beschlossen, so kann jeder Stockwerkeigentümer vom Richter verlangen, dass er sie anordne oder den Verwalter oder einen Dritten zu ihrer Anordnung und Durchführung ermächtige.
- 23.3 Dringliche Massnahmen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren, kann nötigenfalls jeder Stockwerkeigentümer von sich aus ergreifen, wenn der Verwalter nichts unternimmt.

Nützliche Aenderungen an der Liegenschaft: § 24

- 24.1 Aenderungen an der Liegenschaft, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit bezwecken, können gegenüber einem Stockwerkeigentümer, der dadurch im Gebrauch oder in der Benutzung seiner Sache zum bisherigen Zweck erheblich oder dauernd beeinträchtigt wird, ohne dessen Zustimmung nicht durchgeführt werden.
- 24.2 Verlangt die Aenderung von einem Stockwerkeigentümer Aufwendungen, die ihm nicht zumutbar sind, weil sie z.B. in einem Missverhältnis zum Wert seines Stockwerkes stehen, so kann sie ohne seine Zustimmung nur durchgeführt werden, wenn die übrigen Miteigentümer seinen Kostenanteil auf sich nehmen, soweit er den ihm zumutbaren Betrag übersteigt.

Massnahmen, die der Verschönerung oder Bequemlichkeit dienen: § 25

Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung oder Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, können gegen den Willen eines nicht zustimmenden Stockwerkeigentümers nur beschlossen werden, sofern ihm die übrigen Stockwerkeigentümer für eine nur vorübergehende Beeinträchtigung Ersatz leisten und seinen Kostenanteil übernehmen.

Zerstörung des Gebäudes: § 26

- 26.1 Wird das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört und ist der Wiederaufbau nicht ohne schwer tragbare Belastung oder unter Preisgabe von mehreren Räumen, die zu Sonderrecht zugewiesen sind, möglich, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Hierfür gelten die Bestimmungen von § 48.3.
- 26.2 Die Stockwerkeigentümer, welche die Gemeinschaft fortsetzen wollen, können die Aufhebung abwenden durch Abfindung der ausscheidenden Stockwerkeigentümer in der Höhe des Verkehrswertes derer Stockwerkanteile vor dem Schadeneintritt. Die Abfindungssumme dient vorerst zur Deckung der Ansprüche der Grundpfandgläubiger der ausscheidenden Stockwerkeigentümer.
- 26.3 Für den Beschluss über den Wiederaufbau sind die Bestimmungen über die nützlichen Aenderungen an der Liegenschaft gemäss § 24 anwendbar.

F. DIE VERWALTUNG

Die Träger der Verwaltung: § 27

Träger der Verwaltung sind die Versammlung der Stockwerkeigentümer sowie der Verwalter.

Die Zuständigkeit und Aufgaben der Versammlung: § 28

- 28.1 Die Versammlung der Stockwerkeigentümer entscheidet über alle Angelegenheiten und Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz, dem Begründungsakt oder diesem Reglement zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören und soweit sie nicht dem Verwalter zugewiesen sind.
- 28.2 Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse zu:
- a) Wahl, Beaufsichtigung und Abberufung des Verwalters und seines eventuellen Stellvertreters;
 - b) Wahl eines oder mehrerer Revisoren, welche die vom Verwalter erstellte Jahresrechnung zu prüfen haben;
 - c) Genehmigung der Jahresrechnung und der Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten auf die Stockwerkeigentümer;
 - d) Neufestsetzung der Einlagen in den Erneuerungsfonds;
 - e) Genehmigung des Voranschlages und Festsetzung der von den Stockwerkeigentümern auf die Kostenanteile zu leistenden Vorschüsse;
 - f) Entlastung des Verwalters;
 - g) Ermächtigung des Verwalters zur Prozessführung;
 - h) Wahl eines Ausschusses oder eines Delegierten der Stockwerkeigentümer;
 - i) Beschlussfassung über Neu- und Umbauten sowie Erneuerungsarbeiten;
 - k) Erlass einer Hausordnung und weiterer Benützungsvorschriften über gemeinschaftliche Teile;
 - l) Entscheid über Einsprachen und Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters;
 - m) Beschlussfassung über abzuschliessende Verträge.

Einberufung und Leitung der Versammlung: § 29

- 29.1 Die Versammlung wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens zehn Tagen mit Angabe der zu behandelnden Traktanden schriftlich einberufen.
- 29.2 Fehlt ein Verwalter oder gibt dieser dem Begehren eines Stockwerkeigentümers um Einberufung keine Folge, so kann die Versammlung von jedem Stockwerkeigentümer einberufen werden.
- 29.3 Jahresrechnung, Voranschlag, Anträge über die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten sowie weitere Anträge des Verwalters sind den Stockwerkeigentümern innert gleicher Frist wie die Einberufung zuzustellen oder mit entsprechendem Hinweis beim Verwalter aufzulegen.
- 29.4 Ueber andere Gegenstände kann auf Antrag aus der Versammlung mit einer Mehrheit aller Stockwerkeigentümer entschieden werden. Handelt es sich um einen Beschlussantrag von grösserer Tragweite, so hat der Verwalter diesen Antrag zur Behandlung in einer künftigen Versammlung unter ordentlicher Ankündigung entgegenzunehmen.
- 29.5 Die ordentliche Jahresversammlung findet jeweils spätestens 4 Monate nach Geschäftsjahresabschluss statt. Das Geschäftsjahr wird vom Verwalter festgelegt. Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft es der Verwalter als notwendig erachtet oder wenn einer oder mehrere Stockwerkeigentümer, die mindestens einen Fünftel der Anteile vertreten, dies verlangen.
- 29.6 Der Verwalter leitet die Versammlung, sofern nichts anderes beschlossen wird.

29.7 Die Beschlüsse der Versammlung sind zu protokollieren und das Protokoll ist vom Verwalter oder, wenn ein solcher nicht vorhanden ist, vom Stockwerkeigentümer der den Vorsitz führt, dauernd aufzubewahren. Jedem Stockwerkeigentümer ist ein Protokollexemplar zuzustellen.

Beschlussfähigkeit: § 30

- 30.1 Die Versammlung der Stockwerkeigentümer ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtigt ist, mindestens aber deren zwei, anwesend oder vertreten sind.
- 30.2 Für den Fall einer ungenügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von zehn Tagen seit der ersten stattfinden darf.
- 30.3 Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn der dritte Teil aller Stockwerkeigentümer, mindestens aber zwei, anwesend oder vertreten sind.

Ausübung des Stimmrechtes: § 31

- 31.1 Jeder Stockwerkeigentümer verfügt über ein Stimmrecht. Mehrere Personen, denen ein Stockwerk gemeinschaftlich zusteht, haben nur eine Stimme, die sie durch einen von ihnen zu bezeichnenden Vertreter abzugeben haben.
- 31.2 Ein Stockwerkeigentümer kann sich mittels schriftlicher Vollmacht durch eine beliebige Drittperson vertreten lassen.
- 31.3 Stockwerkeigentümer mit Wohnsitz im Ausland haben einen ständigen Zustellungs-Bevollmächtigten in der Schweiz zu ernennen und diesen dem Verwalter bzw. den übrigen Stockwerkeigentümern bekannt zu geben. Bei Nutzniessung oder Miete gilt der Stockwerkeigentümer als stimmberechtigt.

Beschlussfassung im allgemeinen: § 32

Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse mit einfacher Mehrheit der anwesenden und vertretenen Stockwerkeigentümer, soweit nicht Reglement oder Gesetz etwas anderes vorschreiben. Bei Stimmgleichheit entscheiden die Wertquoten-Anteile.

Qualifiziertes Mehr: § 33

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

- a) Beschlüsse über Anträge aus der Versammlung gemäss § 29.4;
- b) Erlass und Abänderung des Reglements.

Durch solche Verfügungen dürfen die Stockwerkeigentümer keine Beeinträchtigungen in ihrem Nutzungs- und Gebrauchsrecht erfahren und insbesondere die Verpfändung der Liegenschaft ist ausgeschlossen.

Einstimmigkeit: § 34

Der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bedürfen:

- a) Beschlüsse über die Abänderung des Reglementes, soweit sich dieses bezieht auf:
 - die Stimmrechte in der Versammlung der Stockwerkeigentümer;
 - die Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen und die Verbindlichkeiten von Beschlüssen der Versammlung der Stockwerkeigentümer;
 - die Umschreibung der im Sonderrecht stehenden Teile des Gebäudes gemäss § 2.5 (räumliche Ausscheidung);
 - Begründung, Aenderung und Aufhebung eines Vorkaufs- oder Einspracherechtes der Stockwerkeigentümer;
- b) unter Vorbehalt von § 25 Beschlüsse über Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung der Sache oder der Bequemlichkeit dienen;
- c) der Beschluss über die Aufhebung des Stockwerkeigentums.

Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung: § 35

Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer, die das Gesetz, den Begründungsakt oder das Reglement verletzen, können von jedem Stockwerkeigentümer innert Monatsfrist, nachdem er von ihnen Kenntnis erlangt hat, beim Richter angefochten werden.

Ausschuss der Stockwerkeigentümer: § 36

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer kann aus ihrem Kreise jeweils auf die Dauer eines Jahres einen Ausschuss von drei Personen (Präsident mit zwei Revisoren) bezeichnen.

Dem Ausschuss stehen folgende Aufgaben zu:

- a) Beratung des Verwalters;
- b) Ueberprüfung der Geschäftsführung des Verwalters und Berichterstattung an die Versammlung der Stockwerkeigentümer;
- c) Vorbereitung der Geschäfte der Versammlung der Stockwerkeigentümer mit dem Verwalter;
- d) Besorgung der ihm von der Versammlung der Stockwerkeigentümer übertragenen eigenen Geschäfte.

Verwaltung/Wahl und Abberufung: § 37

- 37.1 Die Versammlung wählt einen Verwalter, der Stockwerkeigentümer oder Aussenstehender, natürliche oder juristische Person sein kann. Der Verwalter soll über die erforderlichen Fähigkeiten für die Erfüllung der ihm obliegenden Aufgaben verfügen.
- 37.2 Kommt die Bestellung des Verwalters durch die Versammlung nicht zustande, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Ernennung durch den Richter verlangen.
- 37.3 Vorzeitig kann der Verwalter von der Versammlung nur bei Vorliegen schwerer Gründe (grobes Verschulden) abberufen werden. Vorbehalten bleiben dessen vertragliche Ansprüche.
- 37.4 Lehnt die Versammlung die Abberufung der Verwalters und Missachtung wichtiger Gründe ab, so kann jeder Stockwerkeigentümer innert Monatsfrist die richterliche Abberufung verlangen.

Vereinbarungen mit dem Verwalter: § 38

Die Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft schliesst mit dem Verwalter einen Vertrag ab, der insbesondere Dauer des Amtes, Kündigung und die Grundsätze für die Bemessung der Entschädigung regelt.

Die Wahl des Verwalters erfolgt erstmals auf die Dauer von zwei Jahren. Danach verlängert sich die Bestellung um jeweils ein weiteres Jahr.

Aufgaben und Befugnisse des Verwalters im allgemeinen: § 39

- 39.1 Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften des Gesetzes und des Reglementes sowie den Beschlüssen der Versammlung der Stockwerkeigentümer.
- 39.2 Er wacht darüber, dass bei der Ausübung der Sonderrechte wie bei der Benutzung der gemeinschaftlichen Teile die Vorschriften des Gesetzes, des Reglementes und der Hausordnung sowie weitere Benützungsvorschriften beachtet werden.
- 39.3 Der spezielle Aufgabenkreis des Verwalters mit Abgrenzung der Kompetenzen usw. ist im Verwaltungsvertrag festgelegt.
- 39.4 Der Verwalter nimmt an den Versammlungen der Stockwerkeigentümer mit beratender Stimme teil, sofern er nicht selber Stockwerkeigentümer ist.

Einzelne Befugnisse und Aufgaben des Verwalters: § 40

Dem Verwalter obliegt insbesondere:

- a) die ordentliche Verwaltung der Liegenschaft zu besorgen;
- b) der Versammlung der Stockwerkeigentümer alljährlich einen Bericht über die Geschäftsführung und Rechnung zu erstatten;
- c) der Versammlung einen Vorschlag für das folgende Geschäftsjahr vorzulegen, der auch für die vorläufige Bemessung der Beiträge in die laufende Rechnung und in den Erneuerungsfonds massgebend ist;
- d) die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten auf die einzelnen Miteigentümer zu verteilen, diesen Rechnung zu stellen und deren Beiträge einzuziehen;
- e) die vorhandenen Geldmittel zu verwalten und bestimmungsgemäss zu verwenden;
- f) die Bücher, Protokolle und Register der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer sorgfältig zu führen und ordnungsgemäss aufzubewahren;
- g) den Stockwerkeigentümern oder auf deren Veranlassung möglichen Rechtsnachfolgern Einsicht in alle die sie betreffenden Bücher und Akten zu gewähren;
- h) die Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer auszuführen;
- i) die Versicherungsverträge nach den Weisungen der Versammlung abzuschliessen;
- k) alle Massnahmen von sich aus zu treffen, die keinen Aufschub ertragen, um die Gemeinschaft vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren;
- l) den Hauswart anzustellen und zu beaufsichtigen.

Vertretung der Gemeinschaft nach aussen: § 41

- 41.1 In allen Angelegenheiten gemeinschaftlicher Verwaltung vertritt der Verwalter im Rahmen seiner Zuständigkeit sowohl die Gemeinschaft wie auch die Stockwerkeigentümer nach aussen.
- 41.2 Zur Vertretung der Stockwerkeigentümer im Zivilprozess und in Verwaltungsstreitigkeiten bedarf der Verwalter der Zustimmung durch die Versammlung, mit Ausnahme der Prozesse im beschleunigten und summarischen Verfahren.

- 41.3 Für die Vertretung des Stockwerkeigentümer im Verfahren auf Erlass vorsorglicher Verfügungen, im beschleunigten und summarischen Verfahren sowie in anderen dringlichen Fällen, ist die Ermächtigung der Versammlung nachträglich einzuholen.

Haftung der Gemeinschaft für Handlungen des Verwalters: § 42

Für unerlaubte Handlungen des Verwalters haften weder die Gemeinschaft noch die einzelnen Stockwerkeigentümer.

Einsprache gegen Verfügungen des Verwalters: § 43

Gegen selbständige Verfügungen des Verwalters kann der betroffene Stockwerkeigentümer innert vierzehn Tagen an die Versammlung der Stockwerkeigentümer Einsprache erheben. Die Versammlung entscheidet endgültig unter Vorbehalt von § 35 (Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung).

G. ÄNDERUNGEN IM BESTAND DER STOCKWERKEIGENTÜMER UND AUFHEBUNG DES STOCKWERKEIGENTUMS

Veräußerung und Belastung: § 44

- 44.1 Das Stockwerkeigentum ist innerhalb der Schranken der Rechtsordnung veräußerbar und vererblich. Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, sein Stockwerk mit dinglichen Rechten zu belasten.
- 44.2 Auf die Vereinbarung eines Vorkaufsrechtes zugunsten der anderen Stockwerkeigentümer wird verzichtet.
- 44.3 Auf die Errichtung eines Einspruchrechtes gegen Veräußerungen oder Gebrauchsüberlassungen wird ebenfalls verzichtet.

Rechtsstellung des Erwerbers: § 45

- 45.1 Die von den Stockwerkeigentümern vereinbarten Beschlüsse (Begründungsakt, Reglement, Hausordnung und weitere Benützungsvorschriften), wie die von ihnen gefassten Verwaltungsbeschlüsse sowie allfällige richterliche Urteile und Verfügungen sind für alle Rechtsnachfolger eines Stockwerkeigentümers (z.B. Käufer) und für den Erwerber eines dinglichen Rechtes an einem Stockwerk (z.B. Pfandgläubiger) ohne weiteres verbindlich.
- 45.2 Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, von den sich aus Vereinbarungen und Reglement ergebenden Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger Kenntnis zu geben.
- 45.3 Der Verwalter ist verpflichtet, den künftigen Erwerber eines Stockwerkes oder eines dinglichen Rechtes daran auf Veranlassung des bisherigen Eigentümers über die bestehenden Beschlüsse umfassend und vollständig zu unterrichten.

Ausschluss eines Stockwerkeigentümers: § 46

- 46.1 Ein Stockwerkeigentümer kann aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn er durch sein Verhalten oder durch das Betragen von Personen, denen er den Gebrauch des Stockwerkes überlassen oder für die er einzustehen hat, seine Verpflichtungen gegenüber allen oder einzelnen Mitberechtigten so schwer verletzt werden, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann.
- 46.2 Der Ausschluss erfolgt durch Urteil des Richters auf Klage eines oder mehrerer Stockwerkeigentümer, die durch Beschluss der Versammlung dazu ermächtigt worden sind. Bei der Bestimmung der Mehrheit zur Beschlussfassung ist der Auszuschliessende nicht mitzuzählen.
- 46.3 Falls der Ausgeschlossene sein Stockwerk nicht innert der vereinbarten oder vom Richter angesetzten Frist veräussert, so wird es nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken versteigert. Der Antrag auf Versteigerung kann vom Verwalter gestellt werden.

Beseitigung von anderen Berechtigten: § 47

Die Bestimmungen über den Ausschluss findet sinngemäss Anwendung auf Personen, die an einem Stockwerk ein Nutzniessungsrecht oder Wohnrecht besitzen oder dieses aufgrund eines im Grundbuch vorgemerkten Miet- oder Pachvertrages nutzen.

Aufhebung des Stockwerkeigentums: § 48

- 48.1 Das Stockwerkeigentum kann nur durch Vereinbarung aller Stockwerkeigentümer aufgehoben werden.
- 48.2 Vorbehalten bleibt die Aufhebung bei Zerstörung des Gebäudes oder infolge richterlicher Anordnung.
- 48.3 Im Falle der vorerwähnten Aufhebungsgründe sowie bei einer allfälligen gemeinsamen Veräusserung des Stockwerkeigentums insgesamt, teilen sich die Stockwerkeigentümer den Erlös im Verhältnis der Wertquoten ihrer Anteile im Zeitpunkt der Aufhebung des Stockwerkeigentums.

H. VERSCHIEDENES

Anmerkung des Reglementes: § 49

- 49.1 Dieses Reglement über die Benutzung und Verwaltung ist im Grundbuch angemerkt.
- 49.2 Alle Aenderungen des Reglementes sind dem Grundbuch zur Nachführung anzumelden. Der Verwalter ist zur Anmeldung der Aenderungen verpflichtet und berechtigt.

Abänderung des Reglementes: § 50

Dieses Reglement kann durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer jederzeit abgeändert werden. Für die Beschlussfassung gelten § 33 und § 34.

Gerichtsstand und Domizilklausel: § 51

51.1 Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstand am Ort der Liegenschaft und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Ausland ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen. Sie erwählen dann Betreibungsdomizil am hiesigen Wohnsitz oder bei der Geschäftsniederlassung des Verwalters.

Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die Gerichtsstands-Bestimmungen seinem Rechtsnachfolger ausdrücklich zu übertragen.

51.2 Zustellungen an die Stockwerkeigentümer können insgesamt an die Adresse des Verwalters wirksam vorgenommen werden. Der Verwalter trägt die Verantwortung, dass die Stockwerkeigentümer, wo notwendig, vom Inhalt dieser Zustellung innert nützlicher Frist Kenntnis erhalten.

Verweis auf gesetzliche Bestimmung: § 52

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

Dieses Reglement ist durch die Eigentümerin auf den Zeitpunkt der Begründung des Stockwerkeigentums erlassen und zur Anmerkung im Grundbuch angemeldet worden.

Zürich, den 23. MRZ. 1998

Die Grundeigentümerin:
R. Düring; mit Vollmacht



AZ Wohnbau AG

Bescheinigung

Die Grundbuchanmeldung zum Anmerken des vorstehenden Benutzungs- und Verwaltungsreglementes der Stockwerkeigentümergeinschaft Roswiesenstrasse 159 in Zürich 12-Schwamendingen haben wir am 23.03.1998 entgegengenommen.

8050 Zürich, den 24. März 1998



GRUNDBUCHAMT OERLIKON-ZUERICH


K. Schori, Notar-Stellvertreter