

REGLEMENT

der Stockwerkeigentümergeinschaft

Kat.Nr. 12428, Grundbuchblatt 7859

Terrassensiedlung SCALA, Laubisrütistrasse, 8712 Stäfa, 1. Etappe

REGLEMENT FÜR STOCKWERKEIGENTUM

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.	Aufteilung des Eigentums	4/5
1.1	Gegenstand des Stockwerkeigentums	4
1.2	Aufteilung der Liegenschaften	4
1.3	Aenderungen an der Wertquote (Miteigentumsanteile)	4
1.4	Sonderrechte	4
1.5	Gemeinschaftliche Teile	5
1.6	Ausschliessliche Benützungsrechte bzw. Nutzungsrechte an gemeinschaftlichen Teilen	5
2.	Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen	6/7
2.1	Grundsatz	6
2.2	Beschränkung des Nutzungsrechtes	6
2.3	Zweckbestimmung	6
2.4	Pflicht zum Unterhalt der Stockwerkeinheit	7
2.5	Zutrittsrecht zu den Räumen und Duldung von Arbeiten	7
2.6	Verantwortlichkeit für die Bewohner der Stockwerkeinheit	7
2.7	Ueberlassung des Gebrauchs an Dritte	7
3.	Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen	8
3.1	Benutzung im allgemeinen	8
3.2	Benutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen	8
3.3	Benutzung der gemeinschaftlichen Räume gegen besondere Vergütung	8
3.4	Hausordnung	8
4.	Kosten für die Verwaltung und den Unterhalt der gemeinschaftlich benutzten Teile	9/10
4.1	Begriff der gemeinschaftlichen Kosten	9
4.2	Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten nach Wertquoten	9
4.3	Erneuerungsfonds	9/10
4.4	Einzug der gemeinschaftlichen Kosten	10
4.5	Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten	10
5.	Unterhalt, Umbau und Erneuerung des Gebäudes	11/12
5.1	Versicherung des Gebäudes	11
5.2	Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten	11
5.3	Nützliche Aenderungen an der Liegenschaft	11
5.4	Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen	11
5.5	Zerstörung des Gebäudes	12

6.	Verwaltung	13/14/15
6.1	Träger der Verwaltung	13
6.2	Zuständigkeit	13
6.3	Einberufung und Leitung der Versammlung	13
6.4	Beschlussfähigkeit	13
6.5	Ausübung des Stimmrechts	14
6.6	Stimmrecht bei Nutzniessung	14
6.7	Beschlussfassung im allgemeinen	14
6.8	Einstimmigkeit	14
6.9	Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung	15
6.10	Verwalter / Wahl und Abberufung	15
6.11	Aufgaben und Befugnisse im allgemeinen	15
6.12	Vertretung der Gemeinschaft	15
6.13	Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters	15
7.	Aenderungen im Bestand der Stockwerkeigentümer und Aufhebung des Stockwerkeigentums	16
7.1	Veräusserung und Belastung	16
7.2	Rechtsstellung des Erwerbers	16
7.3	Ausschluss eines Stockwerkeigentümers	16
7.4	Ausschluss von anderen Berechtigten	16
7.5	Aufhebung des Stockwerkeigentums	17
8.	Verschiedenes	18
8.1	Weitere Bestimmungen	18
8.2	Anmerkung des Reglementes	18
8.3	Abänderung des Reglementes	18
8.4	Gerichtsstand und Domizilklausel	18
8.5	Verweis auf gesetzliche Bestimmungen	18
9.	Beiblätter	
-	Aufteilung der Liegenschaft in Stockwerkeinheiten und Wertquoten / Zuteilungstabelle (Beiblatt 1)	

1. AUFTEILUNG DES STOCKWERKEIGENTUMS

1.1 Gegenstand des Stockwerkeigentums

An der Liegenschaft besteht Stockwerkeigentum im Sinne der Art. 712a ff. ZGB. Jede Stockwerkeinheit ist ein Miteigentumsanteil, mit dem das Sonderrecht verbunden ist, bestimmte Teile des Gebäudes (vgl. Ziff. 1.2) ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen.

1.2 Aufteilung der Liegenschaften

Die Liegenschaft ist gemäss Eintrag im Grundbuch in Stockwerkeinheiten und entsprechende Wertquoten aufgeteilt, für die je ein besonderes Grundbuchblatt besteht (Aufteilung Aufteilungspläne).

Die Aufteilungspläne sind Bestandteil des Begründungsaktes.

Das Sonderrecht ist mit dem betreffenden Miteigentumsanteil untrennbar verbunden.

1.3 Aenderungen an der Wertquote (Miteigentumsanteil)

Aenderungen an den Wertquoten bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer. Gleiches gilt für Aenderungen in der Zuteilung einzelner Räume zu Sonderrecht.

Die betreffenden Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung und des Eintrags im Grundbuch. Jeder Stockwerkeigentümer hat Anspruch auf Berichtigung der Wertquoten, wenn Sie aus Irrtum unrichtig festgesetzt oder infolge baulicher Veränderungen des Gebäudes oder deren Umgebung unrichtig geworden sind.

Die Aufteilung oder Zusammenlegung von Stockwerken bedarf der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer.

1.4 Sonderrechte

Das Sonderrecht umfasst die zur betreffenden Stockwerkeinheit gehörenden Räume und Anlagen. Lage und Grösse der Räume und Anlagen ergeben sich aus dem Aufteilungsplan.

Gegenstand des Sonderrechtes sind insbesondere:

- die inneren Zwischenwände, soweit sie keine tragende Funktion haben;
- der Fussbodenbelag und die Deckenverkleidung;
- die Verkleidung der Wände gegen die im Sonderrecht stehenden Räume;
- die Türen (ausgenommen diejenigen gegen gemeinschaftliche Teile);
- die eingebauten Schränke;
- die Küchen-, Badezimmer- und Toiletteneinrichtungen;
- die Leitungen von ihren Abzweigungen von der gemeinschaftlichen Leitung.

1.5 **Gemeinschaftliche Teile**

Zu den gemeinschaftlichen Teile gehören insbesondere:

- der Grund und Boden der Liegenschaft;
- die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind;
- Teile, welche die äussere Gestaltung und das Aussehen des Gebäudes bestimmen;
- die Briefkastenanlage
- alle Anlagen und Einrichtungen, die auch den anderen Stockwerkeigentümern oder mehreren von ihnen für die Benützung der Räume dienen, gleichgültig, ob sich diese innerhalb oder ausserhalb der Räume, an denen Sonderrecht besteht, befinden.

Gemeinschaftlich sind ferner die für den Unterhalt der Liegenschaft gebildeten Rückstellungen für den Erneuerungsfonds, die Anschaffungen für Apparate und Gerätschaften für Reinigung und Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile sowie Spielanlage und -geräte.

1.6 **Ausschliessliche Benützungsrechte bzw. Nutzungsrechte an gemeinschaftlichen Teilen**

Dem ausschliesslichen Benützungsrecht unterstehen die Balkone und Terrassen um die Wohnungen und die Terrassenhäuser; sie sind den Eigentümern derjenigen Stockwerkeinheiten zugeteilt, welche direkten Zugang haben.

Diese ausschliesslichen Benützungsrechte dürfen ohne Zustimmung der Berechtigten weder aufgehoben noch entzogen werden.

2. BENUTZUNG DER IM SONDERRECHT STEHENDEN RÄUME UND EINRICHTUNGEN

2.1 Grundsatz

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

Innerhalb der Stockwerkeinheit kann der Stockwerkeigentümer Bauteile beseitigen oder umgestalten, soweit dadurch der Bestand, die konstruktive Gliederung oder die Festigkeit der Gebäude, die Räume anderer Stockwerkeigentümer oder die äussere Gestalt und das Ansehen des Gebäudes nicht berührt werden. Vorbehalten bleiben ferner die baupolizeilichen Bestimmungen.

Aenderungen an der Liegenschaft, die dem Stockwerkeigentümer die bisherige Art der Benutzung seiner Räume erschweren oder verunmöglichen, können nur mit seiner Zustimmung getroffen werden.

2.2 Beschränkung des Nutzungsrechtes

Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Nutzung oder Veränderung der Räume seiner Stockwerkeinheit, wodurch gemeinschaftliche Bauteile beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden, der Wert oder das gute Aussehen des Gebäudes leidet oder andere Bewohner durch übermässige Einwirkung belästigt oder geschädigt werden können.

Im besonderen ist dem Stockwerkeigentümer untersagt:

- die Böden seiner Räume übermässig zu belasten;
- in seinen Räumen oder in gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft feuergefährliche oder explosive Stoffe unterzubringen, Feuchtigkeit und Nässe entstehen zu lassen, die sich auf die Liegenschaft oder Teile davon nachteilig auswirken können, den zur Stockwerkeinheit gehörenden Teilen durch die Art der Benutzung eine äussere Erscheinung zu geben, die das gute Aussehen des Gebäudes beeinträchtigt;
- ohne Zustimmung des Verwalters Aufschriften, Reklamevorrichtungen und dergleichen an den zur Stockwerkeinheit gehörenden Räumen und Bauteilen anzubringen.

Die Bestimmungen der Hausordnung bleiben vorbehalten.

2.3 Zweckbestimmung

Die Stockwerkeinheiten dürfen nur zu nachfolgend umschriebenen Zwecken verwendet werden, sofern nicht die Stockwerkeigentümer einstimmig einen anderen Verwendungszweck beschliessen:

Zu Wohnzwecken oder für die Ausübung eines stillen Gewerbes bzw. als Unterniveaugarage.
Zu beachten sind ausserdem die öffentlich-rechtlichen Nutzungsbeschränkungen.

2.4 Pflicht zum Unterhalt der Stockwerkeinheit

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die Räume und Einrichtungen, die im Sonderrecht stehen sowie die gemeinschaftlichen Teile, die ihm zur ausschliesslichen Benützung zugewiesen sind, auf seine Kosten so zu unterhalten, wie dies nötig ist, damit das Gebäude ein gutes Aussehen bewahren und in einwandfreiem baulichen Zustand bleibt. Zulasten der einzelnen Stockwerkeigentümer gehen die Kosten für Unterhalt, Reparaturen und Ersatz nachstehender Gegenstände und Einrichtungen:

- Fenster, Fensterscheiben und allfällige Schaufensterscheiben:
- Rolläden, Lamellenstoren, Sonnenstoren und Vorrichtungen zu deren Bedienung
- Wohnungsabschlusstüren

Sofern der Stockwerkeigentümer Unterhaltsarbeiten unterlässt, die im Interesse des Aussehens des Gebäudes geboten wären, so kann der Verwalter nach vorangegangener Anzeige die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des säumigen Stockwerkeigentümers veranlassen. Gegenüber einer solchen Anordnung kann der Stockwerkeigentümer den Entscheid der Versammlung der Stockwerkeigentümer anrufen, die über die Vornahme der betreffenden Arbeiten mit Mehrheitsbeschluss entscheidet.

2.5 Zutrittsrecht zu den Räumen und Duldung von Arbeiten

Der Stockwerkeigentümer hat dem Verwalter und anderen Beauftragten der Gemeinschaft den Zutritt und den Aufenthalt in seinen Räumen zum Zwecke der Feststellung und Behebung von Schäden zu gestatten.

Gleiches gilt für die Vornahme von Erneuerungs- und Umbauarbeiten am Gebäude. Die Räume des Stockwerkeigentümers sollen mit möglichster Rücksicht und nicht zur Unzeit beansprucht werden.

2.6 Verantwortlichkeit für die Bewohner der Stockwerkeinheit

Der Stockwerkeigentümer haftet der Gemeinschaft und jedem ihrer Glieder dafür, dass die Gemeinschaftsordnung auch durch alle Personen beachtet wird, die seinem Haushalt oder Betrieb angehören oder denen er sonstwie durch Vertrag den Aufenthalt in seiner Stockwerkeinheit oder deren Gebrauch gestattet hat.

Vom Stockwerkeigentümer, dessen Mieter die Gemeinschaftsordnung missachtet, kann, wenn wiederholte Ermahnungen fruchtlos bleiben, verlangt werden, dass er den Mietvertrag durch Kündigung oder gegebenenfalls durch Rücktritt aus wichtigen Gründen auflöst. Zu dieser Aufforderung ist der Verwalter befugt.

2.7 Ueberlassung des Gebrauches an Dritte

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, den Verwalter zu unterrichten, wenn er seine Stockwerkeinheit Dritten zum Gebrauch überlässt.

3. BENUTZUNG DER GEMEINSCHAFTLICHEN TEILE UND EINRICHTUNGEN

3.1 Benutzung im allgemeinen

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

Nicht gestattet ist namentlich:

- irgendwelche Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes vorzunehmen;
- in gemeinschaftlichen Teilen, namentlich in Treppenhäusern und Hausgängen, irgendwelche Gegenstände zu lagern oder abzustellen, die deren Benutzung beeinträchtigen, insbesondere den freien Durchgang behindern oder der guten Ordnung und dem Aussehen des Gebäudes nachteilig sein können;
- Namen- und Firmenschilder im Hauseingang oder an anderen gemeinschaftlichen Teilen ohne Zustimmung des Verwalters anzubringen; dieser hat Grundsätze für Grösse, Ausführung und Anordnung solcher Anschriften aufzustellen.

3.2 Benutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen

In der Benutzung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen haben sich Stockwerkeigentümer und übrige Bewohner an die vom Verwalter aufgestellten besonderen Vorschriften zu halten und sich jeder übermässigen oder unnötigen Beanspruchung derselben zu enthalten.

Bei Gebrauch der Einrichtungen haben Stockwerkeigentümer und übrige Bewohner Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen.

3.3 Benutzung der gemeinschaftlichen Räume gegen besondere Vergütung

Die Vermietung von gemeinschaftlichen Räumen - sofern solche überhaupt bestehen - erfolgt durch den Verwalter. Er berücksichtigt dabei in erster Linie, und zwar in der Reihenfolge der Anmeldung, die Stockwerkeigentümer sowie nötigenfalls die persönlichen Verhältnisse der Interessenten. Die Höhe der Entschädigung für die Benutzung solcher Räume und Anlagen wird vom Verwalter festgesetzt. Dieser ist ermächtigt, die Räume und Anlagen unter Vorbehalt der nachträglichen Genehmigung schon vorher einzelnen Stockwerkeigentümern zuzuteilen.

Der Verwalter ist befugt, solche Mietverträge zu kündigen, insbesondere wenn der Mieter die Hausordnung oder die Sorgfalts- und/oder Unterhaltspflicht verletzt.

Der Erlös aus der Vermietung solcher Anlagen und Einrichtungen kommt der Stockwerkeigentümergeinschaft zugut.

3.4 Hausordnung

Nähere Vorschriften über die Benutzung der Stockwerkeinheiten und der gemeinschaftlichen Teile werden in einer Hausordnung, die vom Verwalter aufgestellt wird, festgehalten.

Die Hausordnung ist auch für Personen verbindlich, denen ein Stockwerkeigentümer die im Sonderrecht stehenden Räume und Anlagen zur Benutzung überlässt.

4. KOSTEN FÜR DIE VERWALTUNG UND DEN UNTERHALT DER GEMEINSCHAFTLICH BENUTZTEN TEILE

4.1 Begriff der gemeinschaftlichen Kosten

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

Dazu gehören insbesondere:

- die Kosten für den laufenden Unterhalt (eingeschlossen Reinigung), Instandstellung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen;
- die Kosten des Betriebes und Wartung (inkl. der nötigen Serviceabonnemente) der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen;
- Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten;
- öffentlich-rechtliche Beiträge und Steuern, soweit sie den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegt sind;
- Prämien für die Versicherung der Gebäude gegen Feuer- und Wasserschaden und für die Haftung als Werkeigentümer;
- die Kosten der Verwaltung und des Hauswarts, insbesondere die Entschädigung an den Verwalter und den Hauswart inkl. dessen Versicherung im Rahmen des UVG;
- die Einlagen in den Erneuerungsfonds.

4.2 Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten nach Wertquoten

Die gemeinschaftlichen Kosten werden von den Stockwerkeigentümern im Verhältnis ihrer Wertquoten getragen. Wenn das Mass der Benutzung einzelner Einrichtungen aus Gründen, die nicht beim Stockwerkeigentümer liegen, eine dauernde und erhebliche Veränderung erfahren hat, kann eine andere Verteilung der Kosten verlangt werden.

Ein Stockwerkeigentümer, der durch Umstände, die auf sein Verhalten zurückgehen, die gemeinschaftlichen Lasten erhöht, hat für die daraus erwachsenden Aufwendungen allein aufzukommen.

Sind an einer Stockwerkeinheit mehrere Personen beteiligt, so haften sie für den betreffenden Kostenanteil solidarisch.

4.3 Erneuerungsfonds

Zur Bestreitung der alle Stockwerkeigentümer treffenden grösseren Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten wird ein Erneuerungsfonds gebildet.

Dieser wird durch jährliche Beiträge geäufnet, deren Höhe durch Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer festgesetzt wird; sie sollen in der Regel insgesamt 1/2 % des Assekuranzwertes nicht übersteigen.

Der Erneuerungsfonds braucht nicht mehr geäufnet zu werden, wenn er die Höhe von 3 % des Assekuranzwertes erreicht hat. Solange der Fonds die Höhe von 1 % des Assekuranzwertes nicht übersteigt, sollen ihm keine Unterhalts- und Instandstellungskosten belastet werden.

Ein Bezug aus dem Erneuerungsfonds bedarf eines Beschlusses der Versammlung der Stockwerkeigentümer. Vorbehalten bleibt die Bestreitung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten, für deren Bezahlung dem Verwalter andere Mittel nicht zur Verfügung stehen.

Dem Stockwerkeigentümer steht beim Verkauf kein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils am Erneuerungsfonds zu (ausseramtliche Abrechnung).

4.4 Einzug der gemeinschaftlichen Kosten

Die Kostenbeiträge werden durch die Stockwerkeigentümer entrichtet:

- Zahlungen an die gemeinschaftlichen Kosten gemäss Budget
- Zahlungen zur Aeuferung des Erneuerungsfonds

Der Stockwerkeigentümer entrichtet die Akontozahlungen an die gemeinschaftlichen Kosten gemäss Budget vierteljährlich im voraus. Er erhält eine detaillierte Gesamtabrechnung pro Kalenderjahr. Bei einem Verkauf des Stockwerkanteils während des Jahres stellt die Verwaltung die Jahresrechnung dem neuen Eigentümer zu und rechnet mit ihm über den Saldo ab. Die Abrechnung auf den Stichtag ist zwischen dem Verkäufer und dem Käufer direkt vorzunehmen. Weitere Einzelheiten bezüglich des Abrechnungswesens sind im Verwaltungsvertrag festgelegt.

4.5 Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten

Für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen hat die Gemeinschaft Anspruch auf Eintragung des Pfandrechtes am Anteil des säumigen Stockwerkeigentümers. Die Eintragung ist vom Verwalter namens der Gemeinschaft innert nützlicher Frist zu bewirken.

Der Gemeinschaft steht für die gleichen Beitragsforderungen für die letzten drei Jahre zudem ein Retentionsrecht an den beweglichen Sachen zu, die sich in den Räumen eines Stockwerkeigentümers befinden und zu deren Einrichtung und Benutzung gehören.

5. UNTERHALT, UMBAU UND ERNEUERUNG DES GEBÄUDES

5.1 Versicherung des Gebäudes

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

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschliesst, welche Gefahren zu versichern sind.

5.2 Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten

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

Werden diese Arbeiten oder die dafür notwendigen 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 ermächtigt.

Dringliche Massnahmen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren, kann, wenn der Verwalter nichts vorkehrt, nötigenfalls jeder Stockwerkeigentümer von sich aus ergreifen.

In allen Fällen tragen die Stockwerkeigentümer die sich daraus ergebenden Kosten nach Massgabe ihrer Anteile.

5.3 Nützliche Aenderungen an der Liegenschaft

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. Verlangt die Aenderung von einem Stockwerkeigentümer Aufwendungen, die ihm nicht zumutbar sind, weil sie beispielsweise in einem Missverhältnis zum Wert seiner Stockwerkeinheit stehen, so kann sie ohne seine Zustimmung nur durchgeführt werden, wenn die übrigen Stockwerkeigentümer seinen Kostenanteil auf sich nehmen, soweit er den ihm zumutbaren Betrag übersteigt.

5.4 Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen

Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, dürfen nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ausgeführt werden.

Sofern für einen nicht zustimmenden Stockwerkeigentümer nur eine vorübergehende Beeinträchtigung entsteht und die übrigen Stockwerkeigentümer ihm Ersatz leisten und seinen Kostenanteil übernehmen, können solche Arbeiten auch gegen seinen Willen ausgeführt werden, wenn die Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich auch die Mehrheit aller Anteile vertritt, dies beschliesst.

Stockwerkeigentümer, die an die Kosten solcher Arbeiten keine Beiträge leisten, können die neugeschaffenen Anlagen und Einrichtungen erst benutzen, wenn sie den entsprechenden Anteil an den ursprünglichen Kosten nachträglich erbringen.

5.5 Zerstörung des Gebäudes

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

Die Stockwerkeigentümer, welche die Gemeinschaft fortsetzen wollen, können die Aufhebung durch Abfindung der übrigen zum Verkehrswert im Falle des Wiederaufbaus abwenden.

Für den Beschluss über den Wiederaufbau sind die Bestimmungen über die nützlichen Aenderungen an der Liegenschaft anwendbar (Ziff. 5.3).

6. VERWALTUNG

6.1 Träger der Verwaltung

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

6.2 Zuständigkeit

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz, dem Begründungsakt oder dem Reglement zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören und soweit sie nicht dem Verwalter zugewiesen sind. Soweit das Gesetz darüber nicht besondere Bestimmungen enthält, finden auf sie die Vorschriften des Vereinsrechts sinngemäss Anwendung.

Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse zu:

- Wahl und Abberufung des Verwalters sowie dessen Beaufsichtigung
- Genehmigung der Jahresrechnung und der Verteilung der Kosten unter die Stockwerkeigentümer
- Entlastung des Verwalters
- Festsetzung der Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds
- Genehmigung des Voranschlages und Festsetzung der von den Stockwerkeigentümern auf die Kostenanteile zu leistenden Kostenbeiträge
- Ermächtigung des Verwalters zur Führung von Prozessen

6.3 Einberufung und Leitung der Versammlung

Die Versammlung wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens zehn Tagen mit Angabe der zu behandelnden Traktanden schriftlich einberufen.

Die Jahresrechnung ist den Stockwerkeigentümern spätestens mit der Einberufung zur Versammlung zuzustellen.

Die ordentliche Jahresversammlung findet jeweils bis spätestens Ende März statt. Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft es der Verwalter als notwendig erachtet oder wenn es einer oder mehrere Stockwerkeigentümer, die mindestens einen Fünftel der Anteile besitzen, verlangen.

Der Verwalter leitet die Versammlung.

Die Beschlüsse der Versammlung sind zu protokollieren; das Protokoll ist vom Verwalter aufzubewahren. Jedem Stockwerkeigentümer ist ein Exemplar des Protokolls zuzustellen.

6.4 Beschlussfähigkeit

Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtigt sind, mindestens aber deren drei, anwesend oder vertreten sind.

Für den Fall der ungenügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von zehn Tagen nach der ersten stattfinden darf.

Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn der dritte Teil aller Stockwerkeigentümer, mindestens aber deren zwei, anwesend oder vertreten sind.

6.5 Ausübung des Stimmrechts

Mehrere Personen, denen eine Stockwerkeinheit gemeinschaftlich zusteht, haben nur eine Stimme, die sie durch einen von ihnen zu bezeichnenden Vertreter abzugeben haben.

Steht einem Stockwerkeigentümer mehr als eine Stockwerkeinheit zu, so kann er die Rechte für jede Stockwerkeinheit gesondert geltend machen, für die Bemessung der Stimmkraft nach Personen hat er jedoch nur eine Stimme.

Ein Stockwerkeigentümer kann sich durch eine Drittperson vertreten lassen, die nicht der Gemeinschaft anzugehören braucht. Stockwerkeigentümer, die ihren Wohnsitz im Ausland haben, sollen einen in der Schweiz wohnenden Zustellungsbevollmächtigten bezeichnen.

6.6 Stimmrecht bei Nutzniessung

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

Soweit eine Vereinbarung nicht nachgewiesen ist, übt der Nutzniesser in allen Fragen der Verwaltung Stimmrecht aus; nur bei baulichen Massnahmen, die bloss nützlich sind oder der Verschönerung oder Bequemlichkeit dienen, gilt der Eigentümer als stimmberechtigt.

6.7 Beschlussfassung im allgemeinen

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

6.8 Einstimmigkeit

Der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bedürfen

- Beschlüsse über die Abänderung des Reglementes, soweit sich dieses bezieht auf
 - die Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen und die Verbindlichkeit von Beschlüssen der Versammlung der Stockwerkeigentümer
 - die Umschreibung der im Sonderrecht stehenden Teile des Gebäudes (Ziff. 1.4 und Aufteilungspläne)
 - die Zweckbestimmung der Stockwerkeinheiten (Ziff. 2.3)
 - die Abänderung der Bestimmungen über den Ausschluss eines Stockwerkeigentümers (Ziff. 7.3)
- Beschlüsse über Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung der Sache oder der Bequemlichkeit dienen (vorbehalten bleibt Ziff. 5.4, Absatz 2);
- der Beschluss über die Aufhebung des Stockwerkeigentums (Ziff. 7.5).

6.9 Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung

Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer, die das Gesetz, den Begründungsakt oder das Reglement verletzen, können von jedem Stockwerkeigentümer, der dem Beschluss nicht zugestimmt hat, binnen Monatsfrist nachdem er davon Kenntnis erlangt hat, beim Richter angefochten werden, unter vorheriger oder spätestens gleichzeitiger Meldung an den Verwalter.

6.10 Verwalter / Wahl und Abberufung

Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer wählt den Verwalter und schliesst mit ihm einen Vertrag ab, der insbesondere den Aufgabenkreis, das Honorar und die Kündigung regelt. (für das erste Jahr ist dieser Vertrag mit einem Verwalter nach Wahl der Erstellerfirma fest abgeschlossen) Der Verwalter soll über die erforderlichen Fähigkeiten und Erfahrungen für die Erfüllung der ihm obliegenden Aufgaben verfügen. Wählbar ist auch eine juristische Person. Kommt die Bestellung des Verwalters durch die Versammlung nicht zustande, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Ernennung durch den Richter verlangen. Das gleiche Recht steht auch Pfandgläubigern und andern Personen zu, die ein berechtigtes Interesse haben.

Der Verwalter kann nur bei Vorliegen wichtiger Gründe vorzeitig abberufen werden. Liegen die wichtigen Gründe nicht bei ihm selbst, so bleiben ihm Schadenersatzansprüche jeder Art vorbehalten.

Lehnt die Versammlung der Stockwerkeigentümer die Abberufung des Verwalters unter Missachtung wichtiger Gründe ab, so kann jeder Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist die richterliche Abberufung verlangen.

6.11 Aufgaben und Befugnisse im allgemeinen

Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften des Gesetzes und des Reglementes und unter Beachtung der Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer.

Der spezielle Aufgabenkreis des Verwalters ist im Verwaltungsvertrag festgelegt.

6.12 Vertretung der Gemeinschaft

In allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung vertritt der Verwalter im Bereiche der ihm zustehenden Aufgaben sowohl die Gemeinschaft als auch die Stockwerkeigentümer nach aussen.

Zur Vertretung der Stockwerkeigentümer im Zivilprozess bedarf der Verwalter der Zustimmung der Versammlung. Für die Vertretung der Stockwerkeigentümer im Verfahren auf Erlass vorsorglicher Verfügungen kann die Ermächtigung an den Verwalter auch nachträglich erteilt werden.

6.13 Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters

Gegen selbständige Verfügungen des Verwalters kann der betroffene Stockwerkeigentümer innert 14 Tagen an die Versammlung der Stockwerkeigentümer Rekurs erheben.

Die Versammlung entscheidet endgültig über den Rekurs.

7. ÄNDERUNGEN IM BESTAND DER STOCKWERKEIGENTÜMER UND AUFHEBUNG DES STOCKWERKEIGENTUMS

7.1 Veräußerung und Belastung

Das Stockwerkeigentum ist veräußerlich und vererblich. Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, seine Stockwerkeinheit beliebig zu belasten.

7.2 Rechtsstellung des Erwerbers

Die von den Stockwerkeigentümern vereinbarte oder beschlossene Verwaltungs- und Nutzungsordnung (Begründungsakt, Reglement, Verwaltungsvertrag, Hausordnung), die von ihnen gefassten Verwaltungsbeschlüsse sowie allfällige richterliche Urteile und Verfügungen sind für alle Rechtsnachfolger eines Stockwerkeigentümers (z.B. Käufer) und für den Erwerber eines dinglichen Rechtes an einer Stockwerkeinheit (z.B. Pfandgläubiger) ohne weiteres verbindlich. Jeder Stockwerkeigentümer ist gehalten, von den sich aus Vereinbarung und Reglement ergebenden Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger Kenntnis zu geben.

Der Verwalter ist verpflichtet, den künftigen Erwerber einer Stockwerkeinheit oder eines dinglichen Rechtes daran auf Veranlassung des bisherigen Eigentümers über die bestehende Verwaltungs- und Nutzungsordnung umfassend und vollständig zu unterrichten. Der Erwerber einer Stockwerkeinheit hat vom Eigentumsübergang dem Verwalter ohne Verzug Kenntnis zu geben.

7.3 Ausschluss eines Stockwerkeigentümers

Ein Stockwerkeigentümer kann aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn er durch sein eigenes Verhalten oder durch das Betragen von Personen, denen er den Gebrauch der Sache überlassen oder für die er einzustehen hat, seine Verpflichtungen gegenüber allen oder einzelnen Mitberechtigten so schwer verletzt hat, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann.

Der Ausschluss erfolgt durch Urteil des Richters auf Klage eines oder mehrerer Stockwerkeigentümer, die durch Beschluss der Versammlung mit einfacher Mehrheit nach Personen dazu ermächtigt worden sind. Der Auszuschliessende ist dabei nicht mitzuzählen.

Falls der Ausgeschlossene seine Stockwerkeinheit nicht innert der vereinbarten oder vom Richter angesetzten Frist veräußert, so wird sie nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken versteigert. Der Antrag auf Versteigerung kann vom Verwalter gestellt werden.

7.4 Ausschluß von anderen Berechtigten

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

7.5 Aufhebung des Stockwerkeigentums

Das Stockwerkeigentum kann nur durch Vereinbarung aller Stockwerkeigentümer aufgehoben werden.
Vorbehalten bleibt die Aufhebung bei Zerstörung des Gebäudes.

Wird das Stockwerkeigentum durch Veräußerung der ganzen Liegenschaft aufgehoben, so teilen die Stockwerkeigentümer den Erlös im Verhältnis der Wertquoten sofern keine andere vorgängige Abmachung besteht.

8. VERSCHIEDENES

8.1 Weitere Bestimmungen

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

8.2 Anmerkung des Reglements

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

8.3 Abänderung des Reglements

Dieses Reglement kann jederzeit durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer abgeändert werden.

Hiezu bedarf es der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigt sind.

Vorbehalten bleibt die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer, wo diese im Reglement oder Gesetz vorge-schrieben ist.

8.4 Gerichtsstand und Domizilklausel

Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Ge-richtsstand am Orte 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 Geschäfts-niederlassung des Verwalters.

Diese Klausel hat keine realobligatorische Wirkung im Falle einer Handänderung der Stockwerkeinheit. Damit diese Klausel auch für einen Rechtsnachfolger einer Stockwerkeinheit verbindlich ist, ist eine schriftliche Erklä-rung des Rechtsnachfolgers nötig.

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

8.5 Verweis auf gesetzliche Bestimmungen

Soweit dieses Reglement nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des Schweizerischen Zivil-gesetzbuches über das Stockwerkeigentum (Art. 712a ff.) und über das einfache Miteigentum (Art. 647 ff. in der Fassung vom 19. Dezember 1963).

Auf die Versammlung der Stockwerkeigentümer und den Ausschuss finden ergänzend die Vorschriften über die Organe des Vereins (Art. 64 ff. ZGB) Anwendung.

Beiblatt 1

Aufteilung der Liegenschaft „SCALA“, 8712 Stäfa, 1. Etappe, in Stockwerkeinheiten und Wertquoten:

Ziffer	Grundbuchblatt-Nr.	Wertquote Promille	Beschrieb
1.	7861	27/1000	Sonderrecht am Loft B1, rot } 53 Ganz
2.	7862	30/1000	Sonderrecht am Loft B2, gelb }
3.	7863	30/1000	Sonderrecht am Loft B3, graublau 53 Duvaker
4.	7864	60/1000	Sonderrecht am Loft B4 und B5, türkis 53 Bahl
5.	7865	33/1000	Sonderrecht am Loft B6, hellgrün 55 Ganz
6.	7866	36/1000	Sonderrecht am Loft B7, orange 55 Geier + Wyder
7.	7867	43/1000	Sonderrecht am Terrassenhaus C1, rot 53 Frey
8.	7868	38/1000	Sonderrecht am Terrassenhaus C2, graublau 53 Stäuble
9.	7869	42/1000	Sonderrecht am Terrassenhaus C3, dunkelgrün 55 Kwan + Ch
10.	7870	31/1000	Sonderrecht am Terrassenhaus C4, gelb 55 Giger
11.	7871	46/1000	Sonderrecht am Terrassenhaus D1, rot 53 Langhart
12.	7872	40/1000	Sonderrecht am Terrassenhaus D2, graublau 53 Wirthlin
13.	7873	45/1000	Sonderrecht am Terrassenhaus D3, dunkelgrün 55 Lagler
14.	7874	32/1000	Sonderrecht am Terrassenhaus D4, gelb 55 Flück
15.	7875	50/1000	Sonderrecht am Terrassenhaus E1, rot 53 Schnüriger
16.	7876	43/1000	Sonderrecht am Terrassenhaus E2, graublau 53 Brusselmans
17.	7877	49/1000	Sonderrecht am Terrassenhaus E3, dunkelgrün 55 Winkler
18.	7878	34/1000	Sonderrecht am Terrassenhaus E4, gelb 55 Grossmann
19.	7879	52/1000	Sonderrecht am Terrassenhaus F1, rot 53 Klaus
20.	7880	42/1000	Sonderrecht am Terrassenhaus F2, graublau 52 Gafner
21.	7881	50/1000	Sonderrecht am Terrassenhaus F3, dunkelgrün 55 Flürzeler
22.	7882	41/1000	Sonderrecht am Terrassenhaus F4, gelb 55 Buehler
23.	7883	106/1000	Sonderrecht an der UNG, 53 Plätze, hellblau
Total		1000/1000	

Stäfa, 17. Januar 2002

Anhang zum Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft

Terrassenhaus-Ueberbauung „SCALA“, 8712 Stäfa, 1. Etappe

1. Grundlage dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung sind die Pläne Umgebung/Miteigentum Aussenbereiche sowie die Aufteilungspläne Stockwerkeigentümergeinschaft „SCALA“ 8712 Stäfa, die integrierende Bestandteile dieser Urkunde sind.

2. Diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung regelt die Nutzung und Verwaltung des gemeinschaftlichen Grundstücks Kat.-Nr. 12428. Diese Parzelle (inklusive Dienstbarkeiten) dient den Miteigentümern als gemeinsamer Aussenbereich sowie Aussenbereiche mit alleinigen Benützungsrchten, als Zugang zu ihren Liegenschaften und den Kellerräumen, zum Velos, für Besucherparkplätze, als Containerplätze gemäss Angabe im oben erwähnten Plan.

Die gemeinschaftliche Parzelle ist einem dauernden Zweck gewidmet, so dass die Aufhebung des Miteigentums gemäss Art. 650 Abs. 1 ZGB ausgeschlossen ist.

3. **Beschrieb der Miteigentumsparzelle**

Kat.-Nr. 12428, Grundbuchblatt 7859, Plan 49

49,23 Aren Gebäudegrundfläche, Hofraum, Garten, Acker, Wiese und unkult. Gebiet
Laubisrüti
Grenzen gemäss vorgelegtem Grundbuchplan Nr. 49

Dienstbarkeiten und Anmerkungen laut Grundbuch

Zweckbestimmung

Das Grundstück Kat.Nr. 12428 (grün schraffiert) dient den Miteigentümern

- a) als Zugang zu ihren Liegenschaften
- b) als Bereich für neun Besucherparkplätze
- c) als Bereich für 2 Containerabstellräume
- d) als Bereich für 2 Velo/Kinderwagen-Räume
- e) als Bereich für 2 Treppenhäuser
- f) als Bereich für einen Hauswartsraum
- g) als Bereich für einen Tankraum
- h) für die Durchleitung von Werk- und Kanalisationsleitungen inkl. Lüftung samt dazugehörenden Installationen und überirdischen Aufbauten (Lüftungsschächte etc.) und für Sickerleitungen
- h) als Bereich für die Briefkastenanlagen/Sonnerien
- K) als Bereich für einen Kompostierplatz, Standort Grüncontainer und Standort für 4 Abfallcontainer am Strassenrand
- l) als Zufahrt und Zugang zur Stockwerkeinheit Nr. 23 Unterniveaugarage

4. Besucherparkplätze

Die im Plan Umgebung eingezeichneten Besucherparkplätze Nrn. 1 - 9 (grün schraffiert) auf dem Miteigentumsgrundstück Kat.Nr. 12428 dienen ausschliesslich Besuchern der Terrassensiedlung SCALA. Eine Beanspruchung durch die Bewohner ist ausdrücklich untersagt. Diese Parkplätze dürfen weder vermietet noch dauernd einem Miteigentümer oder Mieter zum Gebrauch überlassen werden.

5. Veloeinstellräume

5.1 In den Veloeinstellräumen dürfen nur Velos mit eingelöster Velovignette abgestellt werden. Velos ohne gültige Vignette sind in den privaten Keller- und Abstellräumen unterzubringen.

Mofas und Motorräder dürfen nicht in den Veloeinstellräumen abgestellt werden; diese sind in der Unterniveaugarage unterzubringen.

5.2 Die anfallenden Kosten der Veloeinstellräume gehen zulasten aller Stockwerkeigentümer, egal ob diese darin Velos abgestellt haben oder nicht.

6. Containerplätze

6.1 Die Miteigentümer nehmen zur Kenntnis, dass die Gemeinde Stäfa den Kehricht nur an der Laubisrütistrasse vorne abholt. Die Miteigentümer sind verpflichtet, die Container von den Containerunterständen an den entsprechenden Tagen an dieser Stelle zu deponieren.

6.2 Abfälle dürfen nur in Abfallsäcken im Container deponiert werden, Sperrgut und dergleichen darf nicht ausserhalb der Containerplätze gelagert werden.

7. Sickerleitungen

Die Sickerleitungen sind jährlich einmal durch eine darauf spezialisierte Unternehmung zu warten und zu reinigen. Ueber die Durchführung der Wartung/Reinigung ist ein Protokoll zu erstellen und dieses dem Generalunternehmer, der Ortobau AG Uster, zuzusenden. Im Unterlassungsfall lehnt der Generalunternehmer jede Garantie für das einwandfreie Funktionieren und das Weiterbestehen dieser Leitungen ab.

8. Alleinige Benützungsrechte (Terrassen, Sitzplätze und Balkone)

- 8.1 Die Miteigentümer gestatten die unentgeltliche Einräumung von alleinigen Benützungsrechten. Diese alleinigen Benützungsrechte sind den Aufteilungsplänen zu entnehmen. Die alleinigen Benützungsrechte sind in der Farbe des zugehörigen Sonderrechts schraffiert.
- 8.2 Die Miteigentümer, denen solche alleinigen Benützungsrechte zugewiesen werden, sind für den Unterhalt und Erneuerung dieser Flächen allein verantwortlich und tragen die Kosten für Unterhalt und Erneuerung alleine.
- 8.3 Auf den zur alleinigen Benutzung zugewiesenen Flächen darf nicht mit Holz oder Holzkohle und dergleichen grilliert, keine Zäune errichtet und keine zusätzlichen Bäume gepflanzt werden. Ebenso ist es untersagt, auf diesen Flächen Hundezwinger zu erstellen. Der dauernde Fortbestand des Erschliessungsnetzes und die Benutzung desselben durch die übrigen Miteigentümer darf nicht beeinträchtigt werden.

9. Benützungsvorschriften

- 9.1 Bei der Benützung der Anlagen (besonders der Lifte) haben sich die Miteigentümer jeder übermässigen Beanspruchung zu enthalten und Sorgfalt walten zu lassen. Jede zweckfremde, übermässige oder unnötige Beanspruchung ist zu vermeiden. Auf die übrigen Miteigentümer ist die gebotene Rücksicht zu nehmen.

10. **Unterhalt und Erneuerung**

- 10.1 Unterhalt, Reinigung und Erneuerung sind gemeinsame Sache der Miteigentümer. Es ist dafür ein Miteigentümer oder ein Dritter (z.B. Verwalter/Hauswart) zu bestimmen, der angemessen zu entschädigen ist.
- 10.2 Die Miteigentümer sind verpflichtet, die notwendigen Massnahmen, die für die Erhaltung der Gebrauchsfähigkeit aller gemeinsamen Anlagen erforderlich sind, unverzüglich ausführen zu lassen.

11. **Kostenordnung**

Die für den Betrieb, Unterhalt und Erneuerung der gemeinsamen Anlagen, wie Besucherparkplätze, Containerplätze, etc. auf dem Miteigentumsgrundstück Kat.-Nr. 12428 (inkl. Dienstbarkeiten) anfallenden Kosten sind von den Miteigentümern im Verhältnis ihrer Stockwerkeigentumsanteile, d.h. pro Stockwerkeinheit ein Kostenanteil, zu tragen.

- 11.2 Für die gesamte Unterniveaugarage wird von der Verwaltung eine separate Rechnung geführt und den Miteigentümern pro Abstellplatz ein Kostenanteil belastet.

Die Miteigentümer beteiligen sich an den Hauswartskosten mit Fr. 5.-- pro Monat und Abstellplatz.

12. **Weitere Bestimmungen**

- 12.1 Sollten die öffentlich-rechtlichen Luftschutzvorschriften dies erfordern, sind die Eigentümer der Wohnungen der sogenannten 2. Bauetappe, in deren Kellerräume sich Schutzraumanlagen befinden, verpflichtet, die Abteile zu räumen und zu Luftschutzzwecken allen Miteigentümern der Ueberbauung "Scala", Laubisrütistrasse, 1. Etappe, in 8712 Stäfa, zur Verfügung zu stellen.

Die Unterhalts-, Betriebs- und Erneuerungskosten der Luftschutzeinrichtungen sind von den Miteigentümern der 1. und der 2. Etappe im Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen, siehe Ziffer 14.

Stäfa, 17. Januar 2002

Nutzungs- und Verwaltungsordnung

Bestimmungen für die Benützung der Unterniveaugarage der Ueberbauung „SCALA“, 8712 Stäfa

1. Das Miteigentum an der folgenden Stockwerkeinheit:

Stockwerkeigentum/Grundbuchblatt 7883

106/1000 Miteigentum an der Liegenschaft Blatt 7859
mit Sonderrecht an der Unterniveaugarage mit 53 Autoeinstellplätzen in der Ebene A
Stockwerkeinheit Nr. 23
Gemäss Begründungsakt Beleg 2002 Nr. 24 und Planakten Nr. 6 hellblau bemalt

ist aufgeteilt **in 45 selbständige Miteigentumsanteile.**

Jeder Eigentümer eines solchen Anteiles ist berechtigt, seinen Einstellplatz allein und ausschliesslich zu benützen, seinen Miteigentumsanteil zu belasten und zu veräussern.

2. Das alleinige Benützungsrecht an den Autoeinstellplätzen ist je mit den nachbezeichneten Miteigentumsanteilen verbunden:

Grundbuchblatt Nr.	Platz Nr.	Anteil in 1/53	Anteil Wertquote 1/1000
7884	1	1	2
7885	2	1	2
7886	3	1	2
7921	4 und 26	2	4
7922	5 und 27	2	4
7923	6 und 28	2	4
7924	7 und 29	2	4
7925	8 und 30	2	4
7926	9 und 31	2	4
7927	10 und 32	2	4
7928	11 und 33	2	4
7887	12	1	2
7888	13	1	2
7889	14	1	2
7890	15	1	2
7891	16	1	2
7892	17	1	2
7893	18	1	2
7894	19	1	2
7895	20	1	2
7896	21	1	2
7897	22	1	2
7898	23	1	2
7899	24	1	2
7900	25	1	2
7901	34	1	2
7902	35	1	2
7903	36	1	2
7904	37	1	2
7905	38	1	2
7906	39	1	2
7907	40	1	2
7908	41	1	2
7909	42	1	2
7910	43	1	2
7911	44	1	2
7912	45	1	2
7913	46	1	2
7914	47	1	2
7915	48	1	2
7916	49	1	2
7917	50	1	2
7918	51	1	2
7919	52	1	2
7920	53	1	2
Total	53	53	106

Die Nummerierung der Parkplätze ist auf dem Aufteilungsplan Tiefgarage bei den Grundbuchakten ersichtlich und gilt als verbindlich.

3. Die Miteigentümer an der Stockwerkeinheit Nr. 23 (Unterniveaugarage) sind verpflichtet, sich in der Benützung der Unterniveaugarage jeder übermässigen oder unnötigen Beanspruchung (inklusive Lärm- und Abgasentwicklung) zu enthalten und im Gebrauch Sorgfalt und Rücksicht auf die anderen Benützer walten zu lassen.
4. Die Fahrzeuge sind so innerhalb der markierten Parkfelder abzustellen, dass jeder Benützer der Unterniveaugarage in der Benützung seiner Einstellplätze und der Zufahrt nicht behindert wird.
5. Die Reinigung der einzelnen Einstellplätze ist Sache des jeweiligen Berechtigten/Benützers. Die Zufahrt sowie die Verkehrsflächen in der Unterniveaugarage werden durch den Hauswart gereinigt.
6. Den Berechtigten/Benützern der Unterniveaugarage ist es untersagt, irgendwelche Abschränkungen um den Einstellplatz zu erstellen (Ausnahme: Plätze 19 und 20, wie in den Aufteilungsplänen verbunden mit Loft/Atelier A/B 4/5), feuergefährliche Stoffe aller Art zu lagern, die elektrischen Anlagen für andere Zwecke als die Beleuchtung und den ausnahmsweisen Betrieb von Batterie-Ladegeräten zu benutzen und ausserhalb der gekennzeichneten Einstellplätze Fahrzeuge aller Art zu parkieren. Die Unterniveaugarage darf zu keinen anderen Zwecken als zum Einstellen von Fahrzeugen verwendet werden.
7. Die Betriebs-, Wartungs-, Unterhalts- und Erneuerungskosten der Unterniveaugarage (Stockwerkeinheit Nr. 23) werden gemäss den effektiven Aufwendungen auf die Miteigentümer verteilt, und zwar im Verhältnis der Wertquoten.
8. Hinsichtlich des Stimmrechtes an der Versammlung der Stockwerkeigentümer werden die Miteigentumsanteile behandelt, wie wenn sie mit einer selbständigen Stockwerkeinheit verbunden wären (subjektiv-dinglich), d.h. der Wertquotenanteil von 2/1000 für den Miteigentumsanteil „Einzelplatz“ und 4/1000 für den Miteigentumsanteil „Doppelplatz hintereinander“ wird zu demjenigen der selbständigen Stockwerkeinheit hinzugezählt.
9. Der Miteigentümer der Unterniveaugarage, der keine Stockwerkeinheit in der Ueberbauung „SCALA“ besitzt, hat somit nur ein Wertquoten- und kein Kopfstimmrecht.
10. Das Miteigentumsverhältnis an der Stockwerkeinheit Nr. 23 (Unterniveaugarage) ist durch die Bestimmung der Sache für einen dauernden Zweck nicht auflösbar.
11. Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Miteigentümer ist aufgehoben, was im Grundbuch entsprechend vorgemerkt worden ist.
12. Die Vermietung eines Autoabstellplatzes an einen anderen Miteigentümer oder an Dritte bedarf keiner Zustimmung durch die übrigen Miteigentümer. Der Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft ist jedoch über eine Vermietung in Kenntnis zu setzen.
13. Soweit der vorliegenden Ordnung keine Regelungen entnommen werden können, gelten die einschlägigen Bestimmungen des Reglementes für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer der Ueberbauung „SCALA“, 8712 Stäfa, sowie die gesetzlichen Bestimmungen über das Miteigentum und das Stockwerkeigentum.