

Grundbuchamt Männedorf

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Uetikon a.S.	3928	CH239377378473	

Grundstücksbeschreibung		
Beschreibung	Änderung	
	Datum	Beleg
Stockwerkeigentum 60/1000 Miteigentum am Grundstück Blatt 1864, Kataster 4356, EGRID CH435377848372, Uetikon a.S. mit Sonderrecht an der 4 1/2-Zimmerwohnung im Block A, 1. Obergeschoss rechts und Kellerraum im Untergeschoss, Stockwerkeinheit Nr. A4, gemäss Begründungsakt Beleg 2002 Nr. 340 und Planakten Nr. 316 und 318, grün eingezeichnet		

Eigentum				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen
1.		20.07.2021	162	

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Reglement für die Stockwerkeigentümergeinschaft	22.10.2002	341	CH6026-0000-0013-45758	2

Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Grundbuchamt Männedorf

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/3
Uetikon a.S.	3928	CH239377378473	

Dienstbarkeiten						
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
	keine					

Grundlasten						
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
	keine					

Grundpfandrechte							
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Schuldbrief / Register-Schuldbrief [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	815'000.00	M10	1	06.10.2015	234	CH6026-0000-0001-75152	G1, 1, 3

Bemerkungen				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
G1	Gesamtpfandrecht Blatt 3928, EGRID CH239377378473, Uetikon a.S. Blatt 3960, EGRID CH443793777418, Uetikon a.S. Blatt 3961, EGRID CH557993773767, Uetikon a.S.			CH6026-0000-0001-75152
1	Erhöhung	20.07.2021	163	CH6026-0000-0001-75152
2	Ergänzung	06.10.2023	199	CH6026-0000-0013-45758
3	Gläubigerwechsel	08.10.2025	241	CH6026-0000-0001-75152

Grundbuchamt Männedorf

Grundbuch	Blatt	EGRID	3/3
Uetikon a.S.	3928	CH239377378473	

Bemerkungen				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Auszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	26.06.2026, 06.30 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Erwerbsart	unterdrückt
ha	Hektaren	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen; Einzug
M	Mann		
M[Zahl]	Maximalzinsfuss		
m2	Quadratmeter		

Grundbuchamt Männedorf

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Uetikon a.S.	3960	CH443793777418	

Grundstücksbeschreibung		
Beschreibung	Änderung	
	Datum	Beleg
Miteigentumsanteil		
3/86 Miteigentum am Grundstück Blatt 3939, EGRID CH559293773707, Uetikon a.S.		

Eigentum				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen
1.		20.07.2021	162	

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Nutzungs- und Verwaltungsordnung	22.10.2002	342	CH6026-0000-0013-46355	

Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
persönliches Recht Aufhebung des Miteigentümergebotsrechts	22.10.2002	340	CH6026-0000-0020-59660	

Grundbuchamt Männedorf

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/3
Uetikon a.S.	3960	CH443793777418	

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundlasten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundpfandrechte							
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Schuldbrief / Register-Schuldbrief [REDACTED]	815'000.00	M10	1	06.10.2015	234	CH6026-0000-0001-75152	G1, 1, 2

Bemerkungen				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
G1	Gesamtpfandrecht Blatt 3928, EGRID CH239377378473, Uetikon a.S. Blatt 3960, EGRID CH443793777418, Uetikon a.S. Blatt 3961, EGRID CH557993773767, Uetikon a.S.			CH6026-0000-0001-75152
1	Erhöhung	20.07.2021	163	CH6026-0000-0001-75152
2	Gläubigerwechsel	08.10.2025	241	CH6026-0000-0001-75152

Grundbuchamt Männedorf

Grundbuch	Blatt	EGRID	3/3
Uetikon a.S.	3960	CH443793777418	

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Auszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	26.06.2026, 06.34 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Erwerbsart	unterdrückt
ha	Hektaren	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen; Einzug
M	Mann		
M[Zahl]	Maximalzinsfuss		
m2	Quadratmeter		

Grundbuchamt Männedorf

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Uetikon a.S.	3961	CH557993773767	

Grundstücksbeschreibung		
Beschreibung	Änderung	
	Datum	Beleg
Miteigentumsanteil		
3/86 Miteigentum am Grundstück Blatt 3939, EGRID CH559293773707, Uetikon a.S.		

Eigentum				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen
1.	 	20.07.2021	162	

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Nutzungs- und Verwaltungsordnung	22.10.2002	342	CH6026-0000-0013-46355	

Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
persönliches Recht Aufhebung des Miteigentümergelegenheitsrechts	22.10.2002	340	CH6026-0000-0020-59660	

Grundbuchamt Männedorf

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/3
Uetikon a.S.	3961	CH557993773767	

Dienstbarkeiten							
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen		
	keine						

Grundlasten							
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen		
	keine						

Grundpfandrechte							
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Schuldbrief / Register-Schuldbrief [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	815'000.00	M10	1	06.10.2015	234	CH6026-0000-0001-75152	G1, 1, 2

Bemerkungen				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
G1	Gesamtpfandrecht Blatt 3928, EGRID CH239377378473, Uetikon a.S. Blatt 3960, EGRID CH443793777418, Uetikon a.S. Blatt 3961, EGRID CH557993773767, Uetikon a.S.			CH6026-0000-0001-75152
1	Erhöhung	20.07.2021	163	CH6026-0000-0001-75152
2	Gläubigerwechsel	08.10.2025	241	CH6026-0000-0001-75152

Grundbuchamt Männedorf

Grundbuch	Blatt	EGRID	3/3
Uetikon a.S.	3961	CH557993773767	

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Auszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	26.06.2026, 06.34 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Erwerbsart	unterdrückt
ha	Hektaren	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen; Einzug
M	Mann		
M[Zahl]	Maximalzinsfuss		
m2	Quadratmeter		

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Uetikon a.S.	3939	CH559293773707	

Grundstücksbeschreibung		
Beschreibung	Änderung	
	Datum	Beleg
Stockwerkeigentum 86/1000 Miteigentum am Grundstück Blatt 1864, Kataster 4356, EGRID CH435377848372, Uetikon a.S. mit Sonderrecht an der Autoeinstellhalle und Bastelraum Untergeschoss, Stockwerkeinheit Nr. EH, gemäss Begründungsakt Beleg 2002 Nr. 340 und Planakten Nr. 316, orange eingezeichnet		

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Miteigentumsanteile verpfändet			CH6026-0000-0013-46456	
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Reglement für die Stockwerkeigentümergeinschaft	22.10.2002	341	CH6026-0000-0013-45758	1
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Nutzungs- und Verwaltungsordnung	22.10.2002	342	CH6026-0000-0013-46355	

Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
persönliches Recht Aufhebung des Miteigentümergeinschaftsrechts	22.10.2002	340	CH6026-0000-0020-59660	

Grundbuchamt Männedorf

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/3
Uetikon a.S.	3939	CH559293773707	

Dienstbarkeiten						
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
	keine					

Grundlasten						
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
	keine					

Grundpfandrechte							
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine							

Bemerkungen				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
1	Ergänzung	06.10.2023	199	CH6026-0000-0013-45758

Grundbuchamt Männedorf

Grundbuch	Blatt	EGRID	3/3
Uetikon a.S.	3939	CH559293773707	

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Teilauszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	26.06.2026, 06.35 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Eigentum	unterdrückt
ha	Hektaren	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen; Einzug
M	Mann		
M[Zahl]	Maximalzinsfuss		
m2	Quadratmeter		

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Uetikon a.S.	1864	CH435377848372	1/6

Grundstücksbeschreibung						
Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
	20	71	Kataster 4356, Plan 5, Chlidorf Gesamtfläche	07.03.2023		Bestandesände- rung
	5	79	Gebäude Gebäude Wohnen, Nr. 15901523, Blumentalstrasse 23, Blumentalstrasse 21			
		7	Nebengebäude, Nr. n.v., Blumentalstrasse 21b			
		7	Nebengebäude, Nr. n.v., Blumentalstrasse 23a			
			Unterirdisches Gebäude, Nr. 15901523			
			Unterirdisches Gebäude, Nr. 15901344, Blumentalstrasse 41a, Teil			
			Unterirdisches Gebäude, Nr. 15901326, Blumentalstrasse 5a, Teil			
	3	31	Bodenbedeckung befestigte Fläche			
	5	93	Gebäude			
	11	47	Gartenanlage			

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Stockwerkanteile verpfändet			CH6026-0000-0013-45859	
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Reglement für die Stockwerkeigentümergeinschaft	22.10.2002	341	CH6026-0000-0013-45758	1

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/6
Uetikon a.S.	1864	CH435377848372	

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung betr. Spielfläche (Ziff. 3 des Beschlusses der Baukommission Uetikon am See vom 09.04.2002)	22.03.2004	52	CH6026-0000-0013-45960	

Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gegenseitiges Durchleitungsrecht für Werkleitungen (SP 1991) zugunsten und zulasten Blatt 1869, Kataster 5125, EGRID CH595377808448, Uetikon a.S. Blatt 3009, Kataster 4182, EGRID CH287453847769, Uetikon a.S. Blatt 3010, Kataster 4183, EGRID CH107784805339, Uetikon a.S. Blatt 3011, Kataster 4184, EGRID CH118480537756, Uetikon a.S. Blatt 3012, Kataster 4185, EGRID CH127780538460, Uetikon a.S. Blatt 3013, Kataster 4186, EGRID CH135377848080, Uetikon a.S. Blatt 3014, Kataster 4187, EGRID CH148453778078, Uetikon a.S. Blatt 3015, Kataster 4188, EGRID CH158053778404, Uetikon a.S. Blatt 3016, Kataster 4189, EGRID CH167753848084, Uetikon a.S. Blatt 3017, Kataster 4190, EGRID CH278477805388, Uetikon a.S. Blatt 3144, Kataster 4357, EGRID CH457553778437, Uetikon a.S. Blatt 3145, Kataster 4343, EGRID CH288053847704, Uetikon a.S. Blatt 3146, Kataster 4344, EGRID CH295377808453, Uetikon a.S. Blatt 3147, Kataster 4345, EGRID CH207784805305, Uetikon a.S.	12.12.1997	469	CH6026-0000-0016-11552	

Grundbuch	Blatt	EGRID	3/6
Uetikon a.S.	1864	CH435377848372	

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	Blatt 3148, Kataster 4346, EGRID CH218480537722, Uetikon a.S. Blatt 3149, Kataster 4347, EGRID CH227780538426, Uetikon a.S. Blatt 3150, Kataster 4348, EGRID CH235377848046, Uetikon a.S. Blatt 3151, Kataster 4349, EGRID CH248453778044, Uetikon a.S. Blatt 3152, Kataster 4350, EGRID CH258053778467, Uetikon a.S. Blatt 3446, Kataster 4450, EGRID CH578477755301, Uetikon a.S.				
Recht	Grunddienstbarkeit Mitbenützungsrecht an den Gemeinschaftsanlagen (SP 1989) zulasten Blatt 3009, Kataster 4182, EGRID CH287453847769, Uetikon a.S.	12.12.1997	469	CH6026-0000-0019-13658	
Last	Grunddienstbarkeit Ueberbaurecht für Unterniveaugarage (SP 1986) zugunsten Blatt 3009, Kataster 4182, EGRID CH287453847769, Uetikon a.S.	12.12.1997	469	CH6026-0000-0019-14053	
Last	Grunddienstbarkeit Überbaurecht für Teil einer Unterniveaugarage (SP 2017) zugunsten Blatt 3144, Kataster 4357, EGRID CH457553778437, Uetikon a.S.	25.05.1998	117	CH6026-0000-0016-67664	
Recht	Grunddienstbarkeit Fusswegrecht (SP 2019) zulasten Blatt 3144, Kataster 4357, EGRID CH457553778437, Uetikon a.S.	25.05.1998	117	CH6026-0000-0016-67866	
Last	Grunddienstbarkeit Bau- und Pflanzhöhenbeschränkung (SP 2028)	08.09.1998	275	CH6026-0000-0019-13153	

Grundbuch	Blatt	EGRID	4/6
Uetikon a.S.	1864	CH435377848372	

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	zugunsten Blatt 3145, Kataster 4343, EGRID CH288053847704, Uetikon a.S. Blatt 3146, Kataster 4344, EGRID CH295377808453, Uetikon a.S. Blatt 3147, Kataster 4345, EGRID CH207784805305, Uetikon a.S. Blatt 3148, Kataster 4346, EGRID CH218480537722, Uetikon a.S. Blatt 3149, Kataster 4347, EGRID CH227780538426, Uetikon a.S. Blatt 3150, Kataster 4348, EGRID CH235377848046, Uetikon a.S. Blatt 3151, Kataster 4349, EGRID CH248453778044, Uetikon a.S. Blatt 3152, Kataster 4350, EGRID CH258053778467, Uetikon a.S.				
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gegenseitiges Näher- bzw. Grenzbaurecht für Nebengebäude mit Bauhöhenbeschränkung und Einspracheverzicht (SP 2027) zugunsten und zulasten Blatt 3145, Kataster 4343, EGRID CH288053847704, Uetikon a.S. Blatt 3146, Kataster 4344, EGRID CH295377808453, Uetikon a.S. Blatt 3147, Kataster 4345, EGRID CH207784805305, Uetikon a.S. Blatt 3148, Kataster 4346, EGRID CH218480537722, Uetikon a.S. Blatt 3149, Kataster 4347, EGRID CH227780538426, Uetikon a.S. Blatt 3150, Kataster 4348, EGRID CH235377848046, Uetikon a.S. Blatt 3151, Kataster 4349, EGRID CH248453778044, Uetikon a.S. Blatt 3152, Kataster 4350, EGRID CH258053778467, Uetikon a.S.	08.09.1998	275	CH6026-0000-0019-12960	
Last	Grunddienstbarkeit Fusswegrecht mit Unterhaltsregelung (SP 2217) zugunsten Blatt 3145, Kataster 4343, EGRID CH288053847704, Uetikon a.S. Blatt 3146, Kataster 4344, EGRID CH295377808453, Uetikon a.S. Blatt 3147, Kataster 4345, EGRID CH207784805305, Uetikon a.S.	13.05.2002	137	CH6026-0000-0019-13355	

Grundbuchamt Männedorf

Grundbuch	Blatt	EGRID	5/6
Uetikon a.S.	1864	CH435377848372	

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Blatt 3148, Kataster 4346, EGRID CH218480537722, Uetikon a.S. Blatt 3149, Kataster 4347, EGRID CH227780538426, Uetikon a.S. Blatt 3150, Kataster 4348, EGRID CH235377848046, Uetikon a.S. Blatt 3151, Kataster 4349, EGRID CH248453778044, Uetikon a.S. Blatt 3152, Kataster 4350, EGRID CH258053778467, Uetikon a.S. Personaldienstbarkeit Durchleitungs- und Fortbestandsrecht für elektrische Kabelleitung (SP 2267) zugunsten Infrastruktur Zürichsee AG, Aktiengesellschaft (AG), Meilen, CHE-102.141.965, Schulhausstrasse 18, 8706 Meilen	06.05.2003	142	CH6026-0000-0020-59761	

Grundlasten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundpfandrechte							
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine							

Bemerkungen				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
1	Ergänzung	06.10.2023	199	CH6026-0000-0013-45758

Grundbuchamt Männedorf

Grundbuch	Blatt	EGRID	6/6
Uetikon a.S.	1864	CH435377848372	

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Teilauszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	26.06.2026, 06.31 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Eigentum	unterdrückt
ha	Hektaren	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen; Einzug
M	Mann		
M[Zahl]	Maximalzinsfuss		
m2	Quadratmeter		

Hauptbeleg 20 02. Nr.	341
Gemeinde	Uetikon am See
Tb. Nr. 286 vom	22. Okt. 2002
UA. Bd.	/ O.Nr.

Nutzungs- und Verwaltungsordnung (Reglement)
für die Stockwerkeigentümergeinschaft
„Blumental“

Adresse:

Blumentalstrasse 21/23
8707 Uetikon am See

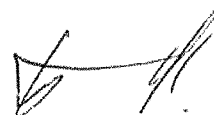
Liegenschaft/Ort:

Grundbuchblatt 1864
Kat. Nr. 4356
Uetikon am See



Inhaltsverzeichnis

A	Aufteilung des Eigentums	1	Gegenstand des Stockwerkeigentums
		2	Aufteilung der Liegenschaft
		3	Änderungen an der Wertquote (Miteigentumsanteil)
		4	Sonderrechte
		5	Gemeinschaftliche Teile
B	Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen	6	Grundsatz
		7	Beschränkung der Nutzung
		8	Zweckbestimmung
		9	Pflicht zum Unterhalt der Stockwerkeinheit und von gemeinschaftlichen Teilen im Sondernutzungsrecht
		10	Zutrittsrecht zu den Wohnungen und Duldung von Arbeiten
		11	Verantwortlichkeit für die Bewohner der Stockwerkeinheit
		12	Überlassung des Gebrauchs an Dritte
C	Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen	13	Benutzung im Allgemeinen
		14	Ausschliessliche Benützungsrechte
		15	Benutzung der gemeinschaftlichen Räume gegen besondere Vergütung
		16	Hausordnung
D	Kosten für die Verwaltung und den Unterhalt der gemeinschaftlich benutzten Teile	17	Begriff der gemeinschaftlichen Kosten
		18	Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten
		19	Anpassung Kostenverteilung
		20	Erneuerungsfonds
		21	Einzug der Beiträge und Vorschüsse
		22	Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten
E	Unterhalt, Umbau und Erneuerung des Gebäudes	23	Versicherung des Gebäudes
		24	Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten
		25	Nützliche Änderungen an der Liegenschaft
		26	Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen
F	Verwaltung	27	Träger der Verwaltung
		28	Zuständigkeit der Versammlung
		29	Einberufung und Leitung der Versammlung
		30	Beschlussfähigkeit der Versammlung
		31	Ausübung und Bemessung des Stimmrechtes
		32	Stimmrecht bei Nutzniessung
		33	Beschlussfassung im Allgemeinen
		34	Qualifiziertes Mehr
		35	Einstimmigkeit
		36	Anfechtung der Beschlüsse
		37	Verwalter / Wahl und Abberufung
		38	Aufgaben und Befugnisse
		39	Vertretung der Gemeinschaft
G	Änderung im Bestand der Stockwerkeigentümer und Aufhebung des Stockwerkeigentums	40	Rechtsstellung des Erwerbers
		41	Ausschluss eines Stockwerkeigentümers
		42	Ausschluss von anderen Berechtigten
		43	Aufhebung des Stockwerkeigentums
H	Verschiedenes	44	Anmerkung des Reglementes
		45	Abänderung des Reglementes
		46	Gerichtsstand und Domizilklausel
		47	Verweis auf gesetzliche Bestimmungen
		48	Anhang 1: Wertquoten
		49	Anhang 2: Ausschliessliche Benützungsrechte
	Anhang		



A Aufteilung des Eigentums

1 Gegenstand des Stockwerkeigentums

An vorn aufgeführter Liegenschaft besteht Stockwerkeigentum im Sinne der Art. 712a ff. ZGB.

Jede Stockwerkeinheit ist ein Miteigentumsanteil, mit dem das Sonderrecht untrennbar verbunden ist, bestimmte Teile des Gebäudes (vgl. Ziff. 2) ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen.

2 Aufteilung der Liegenschaft

Die Liegenschaft ist gemäss Eintrag im Grundbuch in Stockwerkeinheiten und entsprechende Wertquoten aufgeteilt, für welche je ein besonderes Grundbuchblatt besteht (Aufteilung siehe Anhang 1 und Aufteilungspläne). Die Aufteilungspläne sind Bestandteil des Begründungsaktes und dieses Reglementes.

3 Änderung an der Wertquote (Miteigentumsanteil)

Änderungen an der Wertquote bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer (Ziff. 33). Gleiches gilt für Änderungen in der Zuteilung einzelner Räume und Sonderrecht(en).

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

Jeder Stockwerkeigentümer hat Anspruch auf Berichtigung der Wertquoten, wenn sie aus Irrtum unrichtig festgesetzt oder infolge baulicher Veränderungen des Gebäudes oder dessen Umgebung unrichtig geworden sind.

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

4 Sonderrechte

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

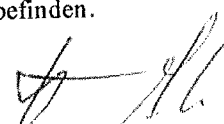
Gegenstand des Sonderrechtes sind insbesondere:

- die inneren Zwischenwände, soweit sie keine tragende Funktion haben
- der Fussbodenbelag (ohne Unterlagsböden) und die Deckenverkleidung
- die Verkleidung der Wände gegen die im Sonderrecht stehenden Räume
- die Türen, mit Ausnahme der Abschlusstüre
- die eingebauten Schränke
- die Küchen-, Bad- und Toiletteneinrichtungen
- Heizkörper und Röhren innerhalb der im Sonderrecht stehenden Räume, nicht aber die Bodenheizungsrohre
- alle Leitungen, für Warmwasser, Elektrisch, Gemeinschaftsantenne, von ihrer gemeinschaftlichen Hauptleitung bis zu den einzelnen Räumen, mit Ausnahme der Durchgangsleitungen.

5 Gemeinschaftliche Teile

Zu den gemeinschaftlichen Teilen 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
- 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.



Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen

Grundsatz

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

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

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

Beschränkung der Nutzung

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 Hauses 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 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 An- und Aussehen des Hauses beeinträchtigt
- ohne Zustimmung des Verwalters Anschriften, Reklamevorrichtungen und dergleichen an den zur Stockwerkeinheit gehörenden Räumen und Bauteilen anzubringen
- Die Bestimmungen der Hausordnung bleiben vorbehalten.

Zweckbestimmung

Die Stockwerke sind in erster Linie für Wohnzwecke bestimmt.

Die Benützung der Stockwerke zu gewerblichen Verrichtungen wie Arztpraxis oder Büro ist gestattet, sofern von dieser Tätigkeit keine lästigen oder schädlichen Auswirkungen wie Lärm, Erschütterungen und üble Gerüche ausgehen, oder gegen die Ruhe der Bewohner, Hygiene, Moral oder die äussere und innere Erscheinung des Hauses verstossen wird.

Pflicht zum Unterhalt der Stockwerkeinheit und von gemeinschaftlichen Teilen im Sondernutzungsrecht

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, alle Teile, die im Sonderrecht oder Sondernutzungsrecht stehen, auf seine Kosten so zu unterhalten, wie dies nötig ist, damit die Überbauung ein gutes Aussehen bewahrt und in einwandfreiem Zustand bleibt. Zu Lasten des einzelnen Stockwerkeigentümers gehen insbesondere auch die Kosten für Unterhalt, Reparaturen und Ersatz nachstehender Gegenstände und Einrichtungen:

- die Türen (inkl. Abschlusstüre) und Fenster (als grundsätzlich gemeinschaftliche Teile), wobei die nach aussen hin sichtbaren Gebäudeteile von allen Eigentümern gleichzeitig zu unterhalten sind
- die Rollläden und Storen etc. mit Bedienungsvorrichtungen
- Innenteile von Balkonen und Terrassen, wie Bodenbeläge, Brüstungen, Geländer etc.

**Pflicht zum Unterhalt der
Stockwerkeinheit und von
gemeinschaftlichen Teilen im
Sondernutzungsrecht
(Fortsetzung)**

- im Sonderrecht stehende Leitungen und sanitäre Installationen von deren Abzweigung ab der Hauptleitung an
- Sofern der Stockwerkeigentümer Unterhaltsarbeiten unterlässt, die im Interesse des Aussehens oder des Fortbestandes der Überbauung geboten wären, so kann der Verwalter nach vorangegangenem Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer und nach letztmaliger Anzeige die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des säumigen Stockwerkeigentümers veranlassen.

10 **Zutrittsrecht zu den Wohnungen und Duldung von Arbeiten**

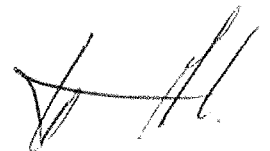
Der Stockwerkeigentümer hat dem Verwalter und anderen Beauftragten der Gemeinschaft den Zutritt und den Aufenthalt in seinen Räumen zum Zwecke der Feststellung und Behebung von Schäden zu gestatten. Gleiches gilt für die Vornahme von Erneuerungs- und Umbauarbeiten am Gebäude.
Die Räume des Stockwerkeigentümers sollen mit möglicher Rücksicht und nicht zur Unzeit beansprucht werden.

11 **Verantwortlichkeit für die Bewohner der Stockwerkeinheit**

Der Stockwerkeigentümer haftet der Gemeinschaft und jedem ihrer Mitglieder dafür, dass die Gemeinschaftsordnung auch durch alle Personen beachtet wird, die seinem Haushalt oder Betrieb angehören oder denen er sonstwie durch Vertrag den Aufenthalt in seiner Stockwerkeinheit oder deren Gebrauch gestattet hat.
Vom Stockwerkeigentümer, dessen Mieter die Gemeinschaftsordnung missachtet, kann, wenn wiederholte Ermahnungen erfolglos bleiben, verlangt werden, dass er den Mietvertrag durch Kündigung oder gegebenenfalls durch Rücktritt aus wichtigen Gründen auflöse. Zu dieser Aufforderung ist der Verwalter befugt.

12 **Überlassung des Gebrauchs an Dritte**

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



Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen

13 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 Hauseingängen, 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 anderswo ohne Zustimmung der Eigentümer anzubringen.

Im übrigen haben sich die Stockwerkeigentümer und Bewohner an die vom Verwalter aufgestellten besonderen Vorschriften zu halten. Bei Gebrauch der Einrichtungen haben Stockwerkeigentümer und übrige Bewohner Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen. Allfällig notwendige Reparaturen sind umgehend dem Verwalter anzuzeigen.

14 Ausschiessliche Benützungsrchte (Sondernutzungsrechte)

An den gemäss Ziff. 5 gemeinschaftlichen Teilen (Balkone, Terrassen und Gartensitzplätzen) bestehen ausschliessliche Benützungsrchte. Sie stehen denjenigen Stockwerkeinheiten zur ausschliesslichen Benützung zu, welche direkten Zugang haben; sie sind in den Aufteilungsplänen in der gleichen Farbe schraffiert, wie die entsprechenden Stockwerkeinheiten.

Das ausschliessliche Benützungsrcht an diesen gemeinschaftlichen Teilen kann den jeweiligen Berechtigten ohne ihre Zustimmung nicht entzogen werden.

15 Benutzung der gemeinschaftlichen Räume gegen besondere Vergütung

Über die Vermietung von gemeinschaftlichen Teilen entscheidet die Versammlung der Stockwerkeigentümer (Ziff 33).

Die Höhe der Entschädigung für die Benutzung solcher Teile wird von der Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Vorschlag der Verwalter festgesetzt.

16 Hausordnung

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

- D Kosten für die Verwaltung und den Unterhalt der gemeinschaftlich benutzten Teile**
- 17 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 der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen sowie auch aus Dienstbarkeiten
 - Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten
 - öffentlich-rechtliche Beiträge und Steuern, soweit diese den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegt sind
 - Prämien für die Versicherung des Gebäudes (Feuer-, Wasserschaden und Haftpflicht)
 - die Kosten der Verwaltung, insbesondere die Entschädigung an den Verwalter
 - die Entschädigung an den Hauswart
 - die Einlagen in den Erneuerungsfonds
- 18 Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten**
- Die gemeinschaftlichen Kosten werden von den Stockwerkeigentümern nach besonderem Verteilungsschlüssel wie in Anhang 1 getragen.
- 19 Anpassung Kostenverteilung**
- 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.
- 20 Erneuerungsfonds**
- Zur teilweisen Bestreitung der alle Stockwerkeigentümer treffenden Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten, wird ein Erneuerungsfonds gebildet. Dieser ist durch jährliche Beiträge nach Massgabe der Wertquote zu äufnen. Die Höhe der jährlichen Beiträge wird durch die Stockwerkeigentümerversammlung festgesetzt (Ziff. 33). Sie sollen in der Regel insgesamt $\frac{1}{2}$ % des Assekuranzwertes nicht übersteigen. Der Erneuerungsfonds braucht nicht mehr geäufnet zu werden, wenn er die Höhe von 5 % des Assekuranzwertes erreicht hat. Solange der Fonds die Höhe von 1 % des Assekuranzwertes nicht übersteigt, sollen ihm keine Unterhalts- und Instandstellungskosten belastet werden. Vorbehalten bleiben andere Beschlüsse (Ziff. 33).
Aufwendungen zu Lasten des Erneuerungsfonds bedürfen eines Beschlusses der Versammlung der beteiligten Stockwerkeigentümer (Ziff. 33). 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 unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils am Erneuerungsfonds zu. Die Fondseröffnung erfolgt auf Beschluss der Stockwerkeigentümer.

21 **Einzug der Beiträge und Vorschüsse**

versammlung, erstmals nach dem dritten Jahr ab Liegenschaftsbezug.

Beiträge und Vorschüsse werden vom Verwalter eingezogen. Die Stockwerkeigentümer zahlen angemessene Vorschüsse an die gemeinschaftlichen Kosten. Deren Höhe wird von der Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Antrag des Verwalters zusammen mit der Genehmigung des Voranschlages jeweils für ein Geschäftsjahr festgesetzt. Die Vorschüsse und Beiträge sind jeweils vierteljährlich im voraus zu leisten; es wird darüber nach Beendigung eines Geschäftsjahres abgerechnet. Es ist der Verwaltung überlassen, einen anderen Zahlungsrhythmus zu bestimmen (Liquidität).

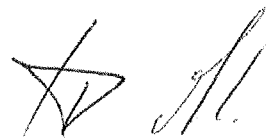
Auch beim Verkauf eines Stockwerkanteils während des Geschäftsjahres, erstellt die Verwaltung nur eine Abrechnung. Schuldner der nicht durch Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Stockwerkeigentümer am Jahresende. Die Abrechnung auf den Stichtag ist zwischen dem Verkäufer und dem Käufer direkt vorzunehmen.

22 **Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten**

Für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen hat die Gemeinschaft Anspruch auf Errichtung eines Pfandrechtes am Anteil des säumigen Stockwerkeigentümers. Die Eintragung ist vom Verwalter, namens der Gemeinschaft, innert nützlicher Frist zu bewirken (ZGB 712 i und 712 k).

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

Pfand- und Retentionsrecht bestehen auch für Forderungen aus Bezug von Warmwasser und Wärme sowie für Ansprüche aus Ersatzvornahmen und Einlagen in den Erneuerungsfonds.



Unterhalt, Umbau und Erneuerung des Gebäudes

23 Versicherung des Gebäudes

Die Versicherung der Gebäulichkeiten 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.

24 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 hierzu notwendige Verwaltungshandlungen von der Versammlung der Stockwerkeigentümer nicht beschlossen (Ziff. 33), so kann jeder Stockwerkeigentümer vom Richter verlangen, dass er sie anordne. 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 Kostenanteile.

25 Nützliche Änderungen an der Liegenschaft

Änderungen 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, und bedürfen des qualifizierten Mehrs (Ziff. 34).

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

26 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 erst benutzen, wenn sie den entsprechenden Anteil an die ursprünglichen Kosten samt Zins und Zinseszins nachträglich erbringen. Massgebend für die Verzinsung ist der jeweilige Zinssatz für erste Hypotheken der zuständigen Kantonalbank.

Verwaltung

Träger der Verwaltung

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

Zuständigkeit der Versammlung

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 Vereinsrechtes sinngemäss Anwendung. Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse zu:

- Wahl oder Abberufung des Verwalters sowie dessen Beaufsichtigung (Ausschuss oder dgl.)
- Genehmigung der Jahresrechnung und der Verteilung der Kosten unter die Stockwerkeigentümer
- Festsetzung der Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds
- Genehmigung des Voranschlages und Festsetzung der von den Stockwerkeigentümern auf die Kostenanteile zu leistenden Vorschüsse
- Entlastung des Verwalters
- Ermächtigung des Verwalters zur Führung von Prozessen
- Wahl von Rechnungsrevisoren (evtl. Ausschuss).

Die Verwaltung ist berechtigt, Stimmrechtsausweise einzuführen, welche für die Stimmabgabe grundsätzlich zwingend sind.

Einberufung und Leitung der Versammlung

Die Versammlung wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens zehn Tagen mit Angaben der zu behandelnden Gegenstände schriftlich einberufen. Es ist in gemeinsamen Belangen der Gesamtüberbauung eine Koordination aller Gemeinschaften Stockwerkeigentümergeinschaft und der Miteigentümergeinschaft anzustreben (gemeinsame Versammlungen etc.).

Die Jahresrechnung sowie Anträge betreffend die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten, sind den Stockwerkeigentümern spätestens mit der Einberufung zur Versammlung zuzustellen.

Die ordentliche Jahresversammlung findet jeweils bis spätestens vier Monate nach dem Jahresabschluss statt. Ausserordentliche Versammlungen finden statt, wenn der Verwalter diese als notwendig erachtet oder wenn einer oder mehrere Stockwerkeigentümer, die mindestens einen Fünftel der Anteile besitzen, diese verlangen.

Der Verwalter leitet die Versammlung. Bei dessen Fehlen bestimmt die Versammlung einen Tagesverwalter, dem die gleichen Aufgaben und Pflichten obliegen, wie dem ordentlichen Verwalter.

Die Beschlüsse der Versammlung sind zu protokollieren. Das Protokoll ist vom Verwalter aufzubewahren und jedem Eigentümer ein Exemplar zuzustellen.

Das Geschäftsjahr wird von der Stockwerkeigentümerversammlung festgesetzt.

Beschlussfähigkeit der Versammlung

Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtigt sind, mindestens aber deren zwei, anwesend oder vertreten sind. Für den Fall der ungenügenden Beteiligung, ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 14 Tagen nach der ersten stattfinden darf.

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

31 **Ausübung und Bemessung des Stimmrechtes**

oder vertreten sind.

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

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.

Bemessung der Stimmkraft

Jede Stockwerkeinheit hat eine Stimme.

Die Mehrheitsbildung erfolgt nach diesem Prinzip (Ziff. 33 und 34).

32 **Stimmrecht bei Nutzniessung**

Eigentümer und Nutzniesser einer Stockwerkeinheit haben sich über die Ausübung des Stimmrechtes zu verständigen.

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

33 **Beschlussfassung im Allgemeinen**

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

Bei Stimmengleichheit ist nach nochmaliger Beratung eine zweite Abstimmung erforderlich. Bei erneuter Stimmengleichheit entscheidet das Quotenmehr und bei nochmaliger Stimmengleichheit der Verwalter.

34 **Qualifiziertes Mehr**

Der Zustimmung der Stimmenmehrheit aller Stockwerkeigentümer (Bemessung der Stimmkraft siehe oben), die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigt sind, bedürfen:

- Die Anordnung von Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Sache bezwecken.
- Erlass und Abänderung dieses Reglementes, unter Vorbehalt von Ziff. 35.

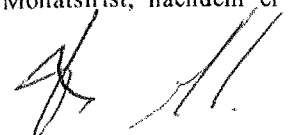
35 **Einstimmigkeit**

Der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bedürfen Beschlüsse über die Abänderung des Reglementes soweit sich diese beziehen auf:

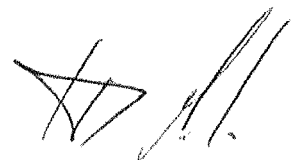
- die Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen und die Verbindlichkeit von Beschlüssen der Versammlung der Stockwerkeigentümer (Quoren)
- die Umschreibung der im Sonderrecht stehenden Teile des Gebäudes
- die Abänderung der Bestimmungen über den Ausschluss eines Stockwerkeigentümers (Ziff. 41)
- der Beschluss über die Aufhebung des Stockwerkeigentums (Ziff. 43)
- Änderungen am gemeinschaftlichen Grundstück
- Änderung der Zweckbestimmung der Stockwerkeinheiten
- Luxuriöse Änderungen (Ziff. 26)

36 **Anfechtung der Beschlüsse**

Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer, die das Gesetz, den Begründungsakt oder das Reglement verletzen, können von jedem Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist, nachdem er



von ihnen Kenntnis erlangt hat, beim Richter angefochten werden,
unter vorheriger oder spätestens gleichzeitiger Meldung an den
Verwalter

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, angular symbol followed by a series of vertical strokes.

37 **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. 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.

Durch Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer kann der Verwalter unter Vorbehalt allfälliger Entschädigungsansprüche jederzeit abberufen werden.

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

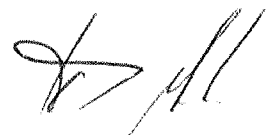
38 **Aufgaben und Befugnisse**

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.

39 **Vertretung der Gemeinschaft**

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

Zur Vertretung der Stockwerkeigentümer im Zivilprozess bedarf der Verwalter der Zustimmung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer (Ziff. 33). Für die Vertretung der Stockwerkeigentümer im Verfahren auf Erlass vorsorglicher Verfügungen kann die Ermächtigung an den Verwalter auch nachträglich erteilt werden.



6 Änderung im Bestand der Stockwerkeigentümer und Aufhebung des Stockwerkeigentums

40 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 ohne weiteres verbindlich.

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 zu unterrichten.

Der Erwerber einer Stockwerkeinheit hat vom Eigentumsübergang dem Verwalter ohne Verzug Kenntnis zu geben.

41 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 Ausgeschlossen 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 beim zuständigen Richter gestellt werden.

42 Ausschluss von anderen Berechtigten

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

43 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 mangels anderer Abrede im Verhältnis der Wertquoten.



H
44
45
46
47
Verschiedenes

Anmerkung des Reglementes

Dieses Reglement über die Benutzung und Verwaltung ist im Grundbuch angemerkt.
Die Verwaltung ist gehalten, für die Anmerkung aller Änderungen besorgt zu sein.

Abänderung des Reglementes

Dieses Reglement kann jederzeit nach Massgabe von Ziff. 34 und 35 durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer abgeändert werden.

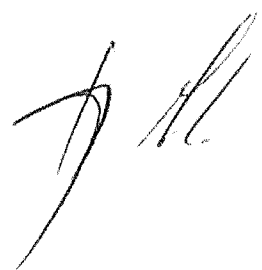
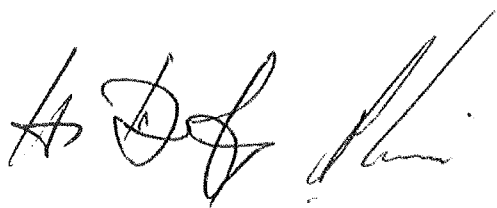
Gerichtsstand und Domizilklausel

Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstand am Orte der Liegenschaft, und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Ausland, ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen. Sie erwählen dann das Betreibungsdomizil am Wohnsitz oder bei der Geschäftsniederlassung des Verwalters. 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 Inhalte dieser Zustellung innert nützlicher Frist Kenntnis erhalten.

Verweis auf gesetzliche Bestimmungen

Soweit dieses Reglement nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über das Stockwerkeigentum (Art. 712a ff.) und über das einfache Miteigentum (Art. 647 ff.).

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



Anhang 1

Aufteilung der Wertquoten und Verteilungsschlüssel für gemeinschaftliche Kosten
gemäss Ziffer 19 und 20 des Reglements

Aufteilung der Wertquoten und Verteilungsschlüssel für gemeinschaftliche Kosten

Objekt	Lage	Anzahl Zimmer	Wohnfläche m2	Wertquote 1/1000
A 1	EG links	4,5	121	60
A 2	EG rechts	4,5	124	61
A 3	1. OG links	4,5	121	58
A 4	1. OG rechts	4,5	124	60
A 5	2. OG links	4,5	121	59
A 6	2. OG rechts	4,5	124	61
A 7	Attikageschoss	6,5	163	98
B 1	EG links	4,5	121	61
B 2	EG rechts	4,5	123	60
B 3	1. OG links	4,5	121	59
B 4	1. OG rechts	4,5	123	59
B 5	2. OG links	4,5	121	60
B 6	2. OG rechts	4,5	123	60
B 7	Attikageschoss	6,5	163	98
Einstellhalle	UG	27 Plätze	1 Bastelraum	86
Total				1000

Heizungs- und Warmwasseraufbereitung

Die Kosten für Unterhalt und Erneuerung der Heizzentrale (inkl. Heizungsraum und Tankraum), werden aufgrund der Wertquoten aufgeteilt.

Die Heiz-/Warmwasser-Betriebskosten werden nach effektivem Verbrauch aufgeteilt. Sofern die entsprechenden Zähler ausfallen oder nicht mehr vorhanden sind, werden die Heizkosten nach den Quadratmetern Wohnfläche verteilt.

Kostenarten pro Wohneinheit

Kosten und Gebühren, wie Radio/TV, Kehrrecht usw., für welche die Rechnungsstellung nach Wohneinheiten erfolgt, werden auch nach Anzahl der Wohneinheiten abgerechnet.

Anhang 2

Ausschliessliche Benützungsrechte

Terrassen und Balkone

Die Terrassen und Balkone werden demjenigen Stockwerkeigentümer zugewiesen, von dessen Sonderrecht der direkte Zugang besteht.

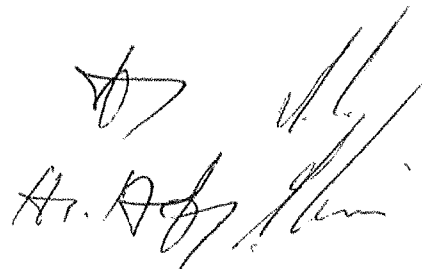
Gartensitzplätze

Die in den Plänen schraffierten Gartensitzplätze und Grünflächen werden den entsprechenden Stockwerkseinheiten zur ausschliesslichen Benützung zugewiesen. Die jeweiligen Eigentümer sind in der Gestaltung ihrer Grünflächen frei, soweit dadurch das gute Aussehen und die darunter liegenden Teile der Liegenschaft nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere dürfen im Bereich der Autoeinstellhalle keine Pfähle eingerammt werden. Bei Pflanzungen aller Art ist darauf zu achten, dass weder durch Grabungen noch durch das Wurzelwerk die Autoeinstellhalle respektive deren Abdichtungen beschädigt werden. Bei allfälligen Schäden haftet der Verursacher.

Pflanzungen aller Art sind derart unter der Schere zu halten, dass andere Stockwerkeigentümer dadurch nicht beeinträchtigt werden. Der Rasen ist regelmässig zu schneiden und kurz zu halten.

Gartenzäune sind einheitlich zu halten und dürfen maximal 100 cm hoch sein. Im übrigen gelten die Bestimmungen gemäss Einführungsgesetz zum ZGB respektive die von der Gemeinde erlassenen Vorschriften.

Das Erstellen von Bauten (auch Fahrnisbauten) ist nur mit der Zustimmung der Mehrheit der Stockwerkeigentümer (qualifiziertes Mehr) gestattet. Baupolizeiliche Vorschriften bleiben vorbehalten.



Nutzungs- und Verwaltungsordnung (Reglement) für die Gemeinschaft der Miteigentümer

Miteigentümergeinschaft: Unterniveaugarage
Ueberbauung Blumental,
Blumentalstrasse 21/23
8707 Uetikon am See

Liegenschaft/Ort: Grundbuchblatt 3939

86/1000 Miteigentum
an GB-Blatt 1864
Kat.Nr. 4356
Uetikon am See



Inhaltsverzeichnis

A	Aufteilung des Eigentums	1 Gegenstand des Miteigentums	Seite 3
		2 Aufteilung des Miteigentums	3
		3 Aufhebung des Miteigentums	3
B	Nutzungsordnung	4 Verfügung über Miteigentumsanteile	4
		5 Nutzungsrechte der Miteigentümer	4
		6 Beschränkung des Nutzungsrechtes	4/5
C	Gemeinschaftliche Kosten	7 Ausschliessliche Benützungsrechte	5
		8 Allgemeines	6
		9 Kostenverteilung	6
		10 Versicherungen	6
		11 Erneuerungsfonds	7
		12 Einzug der Beiträge und Vorschüsse	7
D	Unterhalt, Umbau und Erneuerung des Gebäudes	13 Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten	8
		14 Nützliche Aenderungen an der Liegenschaft	8
		15 Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen	8/9
E	Verwaltung	16 Träger der Verwaltung	9
		17 Zuständigkeit der Versammlung	9
		18 Einberufung und Leitung der Versammlung	9/10
		19 Beschlussfähigkeit der Versammlung	10
		20 Ausübung und Bemessung des Stimmrechtes	10/11
		21 Stimmrecht bei Nutzniessung	11
		22 Beschlussfassung im Allgemeinen	11
		23 Qualifiziertes Mehr	11
		24 Einstimmigkeit	11/12
		25 Anfechtung der Beschlüsse	12
		26 Verwalter/Wahl und Abberufung	12
		27 Aufgaben und Befugnisse	12
		28 Vertretung der Gemeinschaft	12/13
F	Aenderung im Bestand der Miteigentümer und Aufhebung des Miteigentums	29 Rechtsstellung des Erwerbes	13
		30 Ausschluss eines Miteigentümers	13
		31 Ausschluss von anderen Berechtigten	14
G	Verschiedenes	32 Aufhebung des Miteigentums	14
		33 Anmerkung des Reglementes	14
		34 Abänderung des Reglementes	14
		35 Gerichtsstand und Domizilklausel	14
		36 Verweis auf gesetzliche Bestimmungen	14

A Aufteilung des Eigentums

Gegenstand des Miteigentums

Das Eigentum an GB-Blatt 3939 in Uetikon am See umfasst:
- Unterniveaugarage mit 27 Einstellplätzen
- ein Bastelraum

Aufteilung des Miteigentums

Das Eigentum am Grundstück GB-Blatt 3939 ist in 28 selbständige Miteigentumsanteile aufgeteilt:

Objekt	Nr.	ME-Anteil	GB-Blatt
UNG-Platz	1	3/86	3940
UNG-Platz	2	3/86	3941
UNG-Platz	3	3/86	3942
UNG-Platz	4	3/86	3943
UNG-Platz	5	3/86	3944
UNG-Platz	6	3/86	3945
UNG-Platz	7	3/86	3946
UNG-Platz	8	3/86	3947
UNG-Platz	9	3/86	3948
UNG-Platz	10	3/86	3949
UNG-Platz	11	3/86	3950
UNG-Platz	12	3/86	3951
UNG-Platz	13	3/86	3952
UNG-Platz	14	3/86	3953
UNG-Platz	15	3/86	3954
UNG-Platz	16	3/86	3955
UNG-Platz	17	3/86	3956
UNG-Platz	18	3/86	3957
UNG-Platz	19	3/86	3958
UNG-Platz	20	3/86	3959
UNG-Platz	21	3/86	3960
UNG-Platz	22	3/86	3961
UNG-Platz	23	3/86	3962
UNG-Platz	24	3/86	3963
UNG-Platz	25	3/86	3964
UNG-Platz	26	3/86	3965
UNG-Platz	27	3/86	3966
Bastelraum	1	5/86	3967

86/86

Aufhebung des Miteigentums

Die Aufhebung des Miteigentums am Grundstück GB-Blatt 3939 ist infolge dauernder Zweckbestimmung ausgeschlossen.

Der Ausschluss des Aufhebungsanspruches ist im Grundbuch anzumerken.



Verfügung über Miteigentums- anteile

Die in der unterirdischen Autoeinstellhalle erstellten Abstellplätze stehen jeweils einem oder mehreren Berechtigten zur alleinigen und ausschliesslichen Nutzung zur Verfügung.

Jeder Miteigentümer kann seinen Miteigentumsanteil zusammen mit dem ihm zustehenden ausschliesslichen Benutzungsrecht am betreffenden Autoeinstellplatz frei veräussern. Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Miteigentümer gem. Art. 682 ZGB ist wegbedungen.

B Nutzungsordnung

Nutzungsrechte der Miteigentümer

Jeder Miteigentümer hat das Recht, seinen ihm zugeteilten Einstellplatz ausschliesslich zu nutzen. Er unterliegt dabei lediglich den Beschränkungen die notwendig sind, um den übrigen Miteigentümern ihrerseits das gleiche Benutzungsrecht zu gewährleisten und die Interessen der Gemeinschaft zu wahren.

Die Nutzung umfasst neben dem Recht auf natürliche und zivile Früchte jeden ideellen oder materiellen Vorteil, den das Grundstück, oder Rechte daran durch ihren Gebrauch gewähren.

Der Zweck, dem das Miteigentumsgrundstück bzw. die Miteigentumsanteile dienen, ergibt sich aus dem Gegenstand des Miteigentums (Ziff.1) und den nachfolgend aufgezählten Nutzungs- und Gebrauchsrechten.

Jeder Miteigentümer oder an seiner Stelle dessen Rechte Nutzende ist verpflichtet, bei drohender Gefahr für das Grundstück oder die darauf befindlichen Bauten, Anlagen oder Einrichtungen das unmittelbar Notwendige im Rahmen des Zumutbaren vorzukehren und den Verwalter zu benachrichtigen.

Jeder Miteigentümer hat das Recht zur zweckmässigen Mitbenutzung folgender gemeinsamer Anlagen:

- Unterniveaugarage
- Ein- und Ausfahrtsrampe
- Nebenanlagen (wie Treppenaufgänge etc.)

Beschränkung des Nutzungsrechtes

Von der Mitbenutzung ausgeschlossen sind in dieser Ordnung ausdrücklich zur ausschliesslichen und alleinigen Benützung zugewiesene bzw. mit entsprechenden Dienstbarkeiten belastete Grundstückteile, Einrichtungen oder Teile davon. Die Mitbe-



nützung ist im übrigen im Rahmen der gesetzlichen Normen und im Umfang des in dieser Ordnung jeweils benannten oder eingeschränkten Zwecke gestattet.

Jeder Benützer hat auf die andern Benützungsberechtigten Rücksicht zu nehmen und die gebührende Sorgfalt, Ordnung, Ruhe etc. bei der Ausübung seiner Rechte zu beachten.

Die Lagerung von feuergefährlichen oder explosiven Stoffen ist untersagt. Jede Art der Benützung, welche geeignet ist, Anlagen, Einrichtungen und Bauteile in ihrer Funktion, ihrem Wert sowie in ihrem Aussehen zu beeinträchtigen, ist nicht gestattet. Im weitern ist es zu unterlassen, im allgemein zugänglichen Teil der Autohalle Gegenstände zu lagern oder Fahrzeuge abzustellen, welche die ordnungsgemässe Benützung beeinträchtigen oder die freie Durchfahrt behindern. Bei der Benützung der Unterniveaugarage ist zu beachten, dass die Motoren der Fahrzeuge nur so lange als notwendig in Betrieb genommen werden. Unnötige Beanspruchung der Lüftung und der Beleuchtung ist zu unterlassen. Verunreinigungen z.B. durch auslaufendes Motorenöl sind durch die entsprechenden Verursacher mit geeigneten Mitteln zu beseitigen.

Jeder Miteigentümer hat dafür zu sorgen, dass die anderen Benützungsberechtigten weder durch ihn noch durch andere Personen seines Haushaltes oder bei ihm verkehrende Drittpersonen durch Lärm oder durch andere Einwirkungen über das unvermeidbare Mass gestört werden und dass die Angehörigen seines Haushaltes oder bei ihm verkehrende Drittpersonen sich an die Vorschriften des Gesetzes, dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung sowie allfälliger Reglemente halten. Jeder Miteigentümer haftet für Schäden, welche von Drittpersonen verursacht werden, die seine Benützungsrechte mit seiner Zustimmung ausüben, solidarisch mit diesen Personen.

Der Verwalter ist befugt, Hinweistafeln aufzustellen bzw. entsprechende amtliche Verbote zu erwirken.

Die ausgeschiedenen Flächen dienen ausschliesslich zum Parkieren von Motorfahrzeugen. Kann im Rahmen der Baurealisierung auf Abstellplätze verzichtet werden und können diese mit Genehmigung der Gemeinde anderen Zwecken zugeführt werden, so können diese unter Einhaltung der gesetzlichen und feuerpolizeilichen Vorschriften durch Zwischenwände abgetrennt werden. Ansonsten ist das Abtrennen von einzelnen Plätzen nicht gestattet.

Ausschliessliche
Benützungsrechte



C Gemeinschaftliche Kosten

Grundsätzlich sind alle Kosten nach Verursacherprinzip von den profitierenden Nutzungsberechtigten zu tragen. Bei gemeinsamer Mitbenützung erfolgt eine Aufteilung unter allen Mitbenützungsberechtigten. Allfällige Beiträge Dritter sind in der Kostenrechnung für die entsprechenden Grundstücke oder Anlagen mitzuberechnen.

Zu den allgemeinen Kosten gehören insbesondere die Auslagen für:

- Gebrauch der Sache (Strom, Wasser, Abwasser, Kehricht, etc.)
- laufenden Unterhalt (z.B. Reinigung, Servicearbeiten, etc.)
- Reparatur von Anlagen und Einrichtungen
- Erneuerung von Anlagen und Einrichtungen
- Entschädigung für den Verwalter
- von den Miteigentümern gemeinsam zu tragende öffentlich-rechtliche Beiträge, Steuern und Versicherungsprämien etc.

Kosten, welche offensichtlich durch einen einzelnen Berechtigten verursacht werden und nicht auf ordentliche, zweckmässigen Gebrauch im Rahmen der Nutzungsberechtigung zurückzuführen sind, werden alleine dem Verursacher belastet.

Auf das Miteigentum entfallende Kosten sind unter den benützungsberechtigten Miteigentümern, nach Abzug allfälliger Beiträge Dritter, entsprechend den miteigentums-Anteilen (Ziff. 2) aufzuteilen.

Gesetzlich vorgeschriebene Versicherungen sind in jedem Fall abzuschliessen.

Für die Liegenschaft ist eine Grund- und Werkeigentümerhaftpflicht-Versicherung abzuschliessen. Der Verwalter ist dazu alleine ermächtigt.

Die Versicherung von Mobilien bzw. für die von den gemeinschaftlichen Versicherungen nicht gedeckten Risiken aller Art bleibt Sache der einzelnen Miteigentümer bzw. Nutzungsberechtigten.

Die Versicherung gegen Feuer-, Wasserschaden oder andere Gefahren ist Sache der entsprechenden benützungsberechtigten Miteigentümer. Sie beschliessen, gegen welche Gefahren die ihrer alleinigen Nutzung zugänglichen Liegenschaftenteile zusätzlich zu versichern sind.

11. Erneuerungsfonds

Zur teilweisen Bestreitung der alle Miteigentümer treffenden Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten, wird ein Erneuerungsfonds gebildet. Dieser ist durch jährliche Beiträge nach Massgabe der Miteigentumsanteile zu äufnen. Die Höhe der jährlichen Beiträge wird durch die Miteigentümerversammlung festgesetzt. Sie sollen in der Regel insgesamt $\frac{1}{2}$ % des Assekuranzwertes nicht übersteigen. Der Erneuerungsfonds braucht nicht mehr geäufnet zu werden, wenn er die Höhe von 5 % des Assekuranzwertes erreicht hat. Solange der Fonds die Höhe von 1 % des Assekuranzwertes nicht übersteigt, sollen ihm keine Unterhalts- und Instandstellungskosten belastet werden. Vorbehalten bleiben andere Beschlüsse. Aufwendungen zu Lasten des Erneuerungsfonds bedürfen eines Beschlusses der Versammlung der beteiligten Miteigentümer. Vorbehalten bleibt die Bestreitung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten, für deren Bezahlung dem Verwalter andere Mittel nicht zur Verfügung stehen.

Dem Miteigentümer steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils am Erneuerungsfonds zu.

Die Fondseröffnung erfolgt auf Beschluss der Miteigentümerversammlung, erstmals nach dem dritten Jahr ab Liegenschaftsbezug.

12. Einzug der Beiträge und Vorschüsse

Beiträge und Vorschüsse werden vom Verwalter eingezogen. Die Miteigentümer zahlen angemessene Vorschüsse an die gemeinschaftlichen Kosten. Deren Höhe wird von der Versammlung der Miteigentümer auf Antrag des Verwalters zusammen mit der Genehmigung des Voranschlages jeweils für ein Geschäftsjahr festgesetzt. Die Vorschüsse und Beiträge sind jeweils vierteljährlich im voraus zu leisten; es wird darüber nach Beendigung eines Geschäftsjahres abgerechnet. Es ist der Verwaltung überlassen, einen anderen Zahlungsrhythmus zu bestimmen (Liquidität).

Auch beim Verkauf eines Miteigentumsanteils während des Geschäftsjahres, erstellt die Verwaltung nur eine Abrechnung. Schuldner der nicht durch Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Miteigentümer am Jahresende. Die Abrechnung auf den Stichtag ist zwischen dem Verkäufer und dem Käufer direkt vorzunehmen.



D Unterhalt, Umbau und Erneuerung des Gebäudes

13. 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 hierzu notwendige Verwaltungshandlungen von der Versammlung der Miteigentümer nicht beschlossen, so kann jeder Miteigentümer vom Richter verlangen, dass er sie anordne. Dringliche Massnahmen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren, kann, wenn der Verwalter nichts vorgeht, nötigenfalls jeder Miteigentümer von sich aus ergreifen.

In allen Fällen tragen die Miteigentümer die sich daraus ergebenden Kosten nach Massgabe ihrer Kostenanteile.

14. Nützliche Änderungen an der Liegenschaft

Änderungen an der Liegenschaft, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit bezwecken, können gegenüber einem Miteigentümer, der dadurch im Gebrauch oder in der Benutzung seiner Sache zum bisherigen Zweck erheblich oder dauernd beeinträchtigt wird, ohne dessen Zustimmung nicht durchgeführt werden, und bedürfen des qualifizierten Mehrs.

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

15. 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 Miteigentümer ausgeführt werden. Sofern für einen nicht zustimmenden Miteigentümer 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 Miteigentümer, die zugleich auch die Mehrheit aller Anteile vertritt, dies beschliesst.



Miteigentümer, die an die Kosten solcher Arbeiten keine Beiträge leisten, können die neugeschaffenen Anlagen erst benutzen, wenn sie den entsprechenden Anteil an die ursprünglichen Kosten samt Zins und Zinseszins nachträglich erbringen. Massgebend für die Verzinsung ist der jeweilige Zinssatz für erste Hypotheken der zuständigen Kantonalbank.

E Verwaltung

16. Träger der Verwaltung

Träger der Verwaltung ist die Versammlung der Miteigentümer sowie der Verwalter.

17. Zuständigkeit der Versammlung

Die Versammlung der Miteigentümer entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz, dem Begründungsakt oder der Nutzungs- und Verwaltungsordnung 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 Vereinsrechtes sinngemäss Anwendung. Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse zu:

- Wahl oder Abberufung des Verwalters sowie dessen Beaufsichtigung (Ausschuss oder dgl.)
- Genehmigung der Jahresrechnung und der Verteilung der Kosten unter die Miteigentümer
- Festsetzung der Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds
- Genehmigung des Voranschlages und Festsetzung der von den Miteigentümern auf die Kostenanteile zu leistenden Vorschüsse
- Entlastung des Verwalters
- Ermächtigung des Verwalters zur Führung von Prozessen
- Wahl von Rechnungsrevisoren (evtl. Ausschuss).

Die Verwaltung ist berechtigt, Stimmrechtsausweise einzuführen, welche für die Stimmabgabe grundsätzlich zwingend sind.

18. Einberufung und Leitung der Versammlung

Die Versammlung wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens zehn Tagen mit Angaben der zu behandelnden Gegenstände schriftlich einberufen. Es ist in gemeinsamen Belangen der Gesamtüberbauung eine Koordination aller Gemeinschaften Stockwerkeigentümergeinschaft

und der Miteigentümergeinschaft anzustreben (gemeinsame Versammlungen etc.).

Die Jahresrechnung sowie Anträge betreffend die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten, sind den Miteigentümern spätestens mit der Einberufung zur Versammlung zuzustellen.

Die ordentliche Jahresversammlung findet jeweils bis spätestens vier Monate nach dem Jahresabschluss statt. Ausserordentliche Versammlungen finden statt, wenn der Verwalter diese als notwendig erachtet oder wenn einer oder mehrere Miteigentümer, die mindestens einen Fünftel der Anteile besitzen, diese verlangen.

Der Verwalter leitet die Versammlung. Bei dessen Fehlen bestimmt die Versammlung einen Tagesverwalter, dem die gleichen Aufgaben und Pflichten obliegen, wie dem ordentlichen Verwalter.

Die Beschlüsse der Versammlung sind zu protokollieren. Das Protokoll ist vom Verwalter aufzubewahren und jedem Eigentümer ein Exemplar zuzustellen.

Das Geschäftsjahr wird von der Stockwerkeigentümerversammlung festgesetzt und soll demjenigen der Miteigentümerversammlung gleichgestellt werden.

19. Beschlussfähigkeit der Versammlung

Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Miteigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtigt sind, mindestens aber deren zwei, anwesend oder vertreten sind. Für den Fall der ungenügenden Beteiligung, ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 14 Tagen nach der ersten stattfinden darf.

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

20. Ausübung und Bemessung des Stimmrechtes

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

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



bezeichnen.

Bemessung der Stimmkraft:

Jeder Miteigentumsanteil hat eine Stimme.

Die Mehrheitsbildung erfolgt nach diesem Prinzip.

2. Stimmrecht bei Nutzniessung

Eigentümer und Nutzniesser eines Miteigentumsanteils haben sich über die Ausübung des Stimmrechtes zu verständigen.

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

3. Beschlussfassung im Allgemeinen

Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse mit dem einfachen Stimmenmehr der stimmenden Miteigentümer, soweit nicht im Reglement oder im Gesetz etwas anderes vorgeschrieben ist.

Bei Stimmengleichheit ist nach nochmaliger Beratung eine zweite Abstimmung erforderlich. Bei erneuter Stimmengleichheit entscheidet das Quotenmehr und bei nochmaliger Stimmengleichheit der Verwalter.

3. Qualifiziertes Mehr

Der Zustimmung der Stimmenmehrheit aller Miteigentümer (Bemessung der Stimmkraft siehe oben), die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigt sind, bedürfen:

- Die Anordnung von Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Sache bezwecken.
- Erlass und Abänderung dieses Reglementes, unter Vorbehalt des nachfolgenden Paragraphen

4. Einstimmigkeit

Der Zustimmung aller Miteigentümer bedürfen Beschlüsse über die Abänderung des Reglementes soweit sich diese beziehen auf:

- die Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen und die Verbindlichkeit von Beschlüssen der Versammlung der Miteigentümer (Quoren)
- die Abänderung der Bestimmungen über den Ausschluss eines Miteigentümers
- der Beschluss über die Aufhebung des Miteigentums

- Änderungen am gemeinschaftlichen Grundstück
- Änderung der Zweckbestimmung der Miteigentumseinheiten
- Luxuriöse Änderungen

16. Anfechtung der Beschlüsse

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

17. Verwalter/Wahl und Abberufung

Die Gemeinschaft der Miteigentümer wählt den Verwalter und schliesst mit ihm einen Vertrag ab, der insbesondere den Aufgabenkreis, das Honorar und die Kündigung regelt. Wählbar ist auch eine juristische Person. Kommt die Bestellung des Verwalters durch die Versammlung nicht zustande, so kann jeder Miteigentümer die Ernennung durch den Richter verlangen. Der Verwalter soll in der Regel der gleiche sein, wie bei der Stockwerkeigentümergeinschaft.

Durch Beschluss der Versammlung der Miteigentümer kann der Verwalter unter Vorbehalt allfälliger Entschädigungsansprüche jederzeit abberufen werden.

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

18. Aufgaben und Befugnisse

Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften des Gesetzes und des Reglementes und unter Beachtung der Beschlüsse der Versammlung der Miteigentümer. Der spezielle Aufgabenkreis des Verwalters ist im Verwaltungsvertrag festgelegt.

19. Vertretung der Gemeinschaft

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

Zur Vertretung der Miteigentümer im Zivilprozess bedarf der Verwalter der Zustimmung durch die Versammlung der Miteigentümer. Für die Vertretung der Miteigentümer im Verfahren auf Erlass vorsorglicher Verfügungen kann die Ermächtigung an

den Verwalter auch nachträglich erteilt werden.

F Aenderung im Bestand der Miteigentümer und Aufhebung des Miteigentums

1. Rechtsstellung des Erwerbes

Die von den Miteigentümern 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 Miteigentümers ohne weiteres verbindlich.

Der Verwalter ist verpflichtet, den künftigen Erwerber eines Miteigentumsanteils oder eines dinglichen Rechtes daran, auf Veranlassung des bisherigen Eigentümers über die bestehende Verwaltungs- und Nutzungsordnung umfassend zu unterrichten.

Der Erwerber eines Miteigentumsanteils hat vom Eigentumsübergang dem Verwalter ohne Verzug Kenntnis zu geben.

2. Ausschluss eines Miteigentümers

Ein Miteigentümer 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.

Ein Ausschluss sollte mit der Stockwerkeigentümergeinschaft koordiniert werden, sofern der Auszuschliessende ebenfalls Stockwerkeigentümer ist.

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

Falls der Ausgeschlossen seine Miteigentumsanteile 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 beim zuständigen Richter gestellt werden.



13. Ausschluss von anderen Berechtigten

Die Bestimmungen über den Ausschluss finden sinngemäss Anwendung auf Personen, die ein Nutzniessungsrecht besitzen, oder dieses auf Grund eines im Grundbuch vorgemerkten Miet- oder Pachtvertrages nutzen.

14. Aufhebung des Miteigentums

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

Wird das Miteigentum durch Veräusserung der ganzen Liegenschaft aufgehoben, so teilen die Miteigentümer den Erlös mangels anderer Abrede im Verhältnis der Anteile.

G Verschiedenes

15. Anmerkung des Reglementes

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

Die Verwaltung ist gehalten, für die Anmerkung aller Änderungen besorgt zu sein.

16. Abänderung des Reglementes

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

17. Gerichtsstand und Domizilklausel

Die Miteigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstand am Orte der Liegenschaft, und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Ausland, ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen. Sie wählen dann das Betreibungsdomizil am Wohnsitz oder bei der Geschäftsniederlassung des Verwalters. Zustellungen an die Miteigentümer können insgesamt an die Adresse des Verwalters wirksam vorgenommen werden. Der Verwalter trägt die Verantwortung, dass die Miteigentümer, wo notwendig, vom Inhalte dieser Zustellung innert nützlicher Frist Kenntnis erhalten.

18. Verweis auf gesetzliche Bestimmungen

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

±0.00 = F.B. EG Haus A+B = 460.55 m.Ü.M.

Uetikon am See, den

31. Mai 2002

Der Grundeigentümer:

Die Bauherrschaf:

Der Projektverfasser:

Uetikon am See
Gemeinderat genehmigt

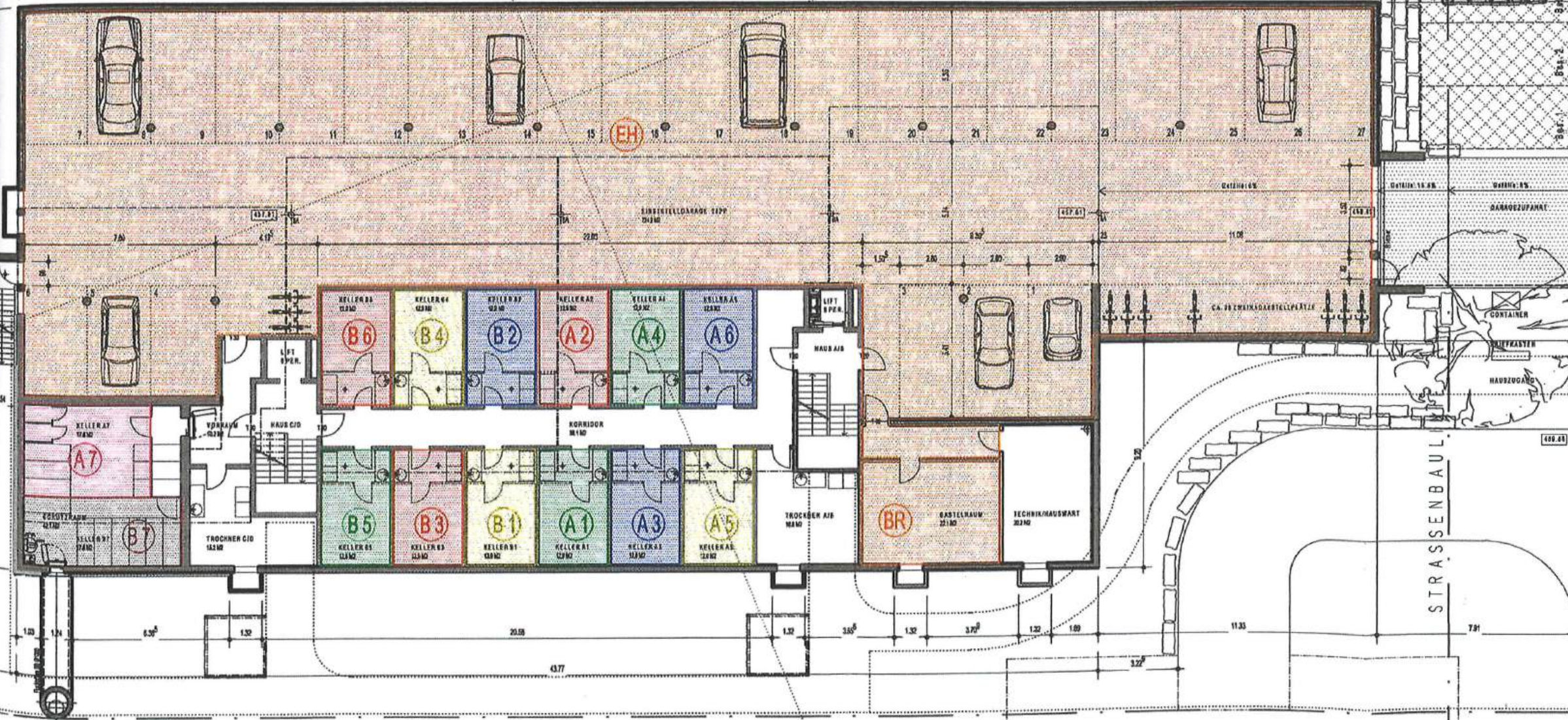
Parz. Nr. 4357

Tiefgarage mit Überbaurecht

Werkleitungstrasse

STRASSENBAU

BLUMENTALSTRASSE





3.01.2	Baurecht / Baugesuche
Baugesuch Nr.	2002/13 (2. Baugesuch - Neuauflage)
Eingang	14. März 2002
Projekt	Neubau Mehrfamilienhaus mit unterirdischer Sammelgarage und Aussenparkplätzen auf Kat.Nr. 4356, an der Blumentalstrasse
Gesuchsteller	Dietschweiler AG und A. Szalai, c/o Dietschweiler AG, Weingartenstr. 9, 8707 Uetikon am See
Projektverfasser	Martin V. Müller, Architektur Planung Beratung, Goldbrunnenstr. 152, 8055 Zürich
Grundeigentümer	Ernst Wirz AG, Tramstr. 134, 8707 Uetikon am See
Zone	WG 2.3
Öffentl. Auflage	vom 15. März bis 4. April 2002

Projekt

Projektiert ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit unterirdischer Sammelgarage und Aussenparkplätzen auf dem Grundstück Kat. Nr. 4356. Die Zufahrt erfolgt über die Blumentalstrasse.

Beschluss:

- 1 Die baurechtliche Bewilligung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit unterirdischer Sammelgarage und Aussenparkplätzen auf Kat.Nr. 4356, an der Blumentalstrasse, wird unter Auflagen und Bedingungen erteilt.
- 2 Vor Baubeginn ist dem Bauamt der schriftliche Nachweis zu erbringen über den erfolgten Einkauf in die privat erstellten und vorfinanzierten Quartierserschliessungsanlagen.
- 3 Die Spielfläche ist durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch zu sichern (Ziff. 8.8.3 BZO). Dem Bauamt ist zuhanden des Grundbuchamtes eine Katasterkopie 1:500 abzugeben, in der die mit der Eigentumsbeschränkung belegte Fläche koloriert verbindlich eingetragen ist.

Wohnüberbauung BLUEMENTAL

Spielplatz

± 0.00 = OK FEG Haus A+B= 461.55 m.ü.M

08.03.2004

1327 1328 1329 1330 1331 1332 1333 1334

1326

4183 4184 4185 4186 4187 4188 4189 4190

5 7 9 11 13 15 17 19
 1356 1357 1358 1359 1360 1361 1362 1363

4343 4344 4345 4346 4347 4348 4349 4350

Spielplatzfläche: 75.0 m2

4182

4356

4450

497

1499

41

1343

(1344)

43

1342

21. Nov. 2001

OSTERWALDER, LEHMANN
 INGENIEURE UND GEOMETER AG

Langackerstrasse
 8700 Männedorf

Tel. 01 922 14 60

11257

Stärke bzw. das Vor-
 und Abstände bei
 sollen zu erhöhen.
 tion des Kt. Zürich

an einem Plan
 Gemeinde. Widerracht-

Wortlaute

Grunddienstbarkeit**Gegenseitiges Durchleitungsrecht für Werkleitungen (SP 1991)**

zugunsten und zulasten

Blatt 1864, Kataster 4356, EGRID CH435377848372, Uetikon a.S.
Blatt 1869, Kataster 5125, EGRID CH595377808448, Uetikon a.S.
Blatt 3009, Kataster 4182, EGRID CH287453847769, Uetikon a.S.
Blatt 3010, Kataster 4183, EGRID CH107784805339, Uetikon a.S.
Blatt 3011, Kataster 4184, EGRID CH118480537756, Uetikon a.S.
Blatt 3012, Kataster 4185, EGRID CH127780538460, Uetikon a.S.
Blatt 3013, Kataster 4186, EGRID CH135377848080, Uetikon a.S.
Blatt 3014, Kataster 4187, EGRID CH148453778078, Uetikon a.S.
Blatt 3015, Kataster 4188, EGRID CH158053778404, Uetikon a.S.
Blatt 3016, Kataster 4189, EGRID CH167753848084, Uetikon a.S.
Blatt 3017, Kataster 4190, EGRID CH278477805388, Uetikon a.S.
Blatt 3144, Kataster 4357, EGRID CH457553778437, Uetikon a.S.
Blatt 3145, Kataster 4343, EGRID CH288053847704, Uetikon a.S.
Blatt 3146, Kataster 4344, EGRID CH295377808453, Uetikon a.S.
Blatt 3147, Kataster 4345, EGRID CH207784805305, Uetikon a.S.
Blatt 3148, Kataster 4346, EGRID CH218480537722, Uetikon a.S.
Blatt 3149, Kataster 4347, EGRID CH227780538426, Uetikon a.S.
Blatt 3150, Kataster 4348, EGRID CH235377848046, Uetikon a.S.
Blatt 3151, Kataster 4349, EGRID CH248453778044, Uetikon a.S.
Blatt 3152, Kataster 4350, EGRID CH258053778467, Uetikon a.S.
Blatt 3446, Kataster 4450, EGRID CH578477755301, Uetikon a.S.

Die beteiligten Eigentümer dulden gegenseitig den Bau, den Fortbestand und die Durchleitung sämtlicher Werkleitungen (Wasser, Gas, Elektrizität, Telekommunikation, Radio, Fernsehen, Hausabwässer, Sicker- und Meteorwasser etc.), welche für die Ver- und Entsorgung von Bauten und Anlagen auf den beteiligten Grundstücken notwendig sind.

Soweit die Leitungen gemeinsamen Zwecken dienen, haben die daran beteiligten Eigentümer einen verhältnismässigen Beitrag an die Reparatur-, Unterhalts- und allfälligen Erneuerungskosten zu leisten.

Uetikon a.S., 12.12.1997, Beleg 469

Grunddienstbarkeit**Mitbenützungsrecht an den Gemeinschaftsanlagen (SP 1989)**

zugunsten

Blatt 1864, Kataster 4356, EGRID CH435377848372, Uetikon a.S.
Blatt 3010, Kataster 4183, EGRID CH107784805339, Uetikon a.S.
Blatt 3011, Kataster 4184, EGRID CH118480537756, Uetikon a.S.
Blatt 3012, Kataster 4185, EGRID CH127780538460, Uetikon a.S.
Blatt 3013, Kataster 4186, EGRID CH135377848080, Uetikon a.S.
Blatt 3014, Kataster 4187, EGRID CH148453778078, Uetikon a.S.
Blatt 3015, Kataster 4188, EGRID CH158053778404, Uetikon a.S.
Blatt 3016, Kataster 4189, EGRID CH167753848084, Uetikon a.S.
Blatt 3017, Kataster 4190, EGRID CH278477805388, Uetikon a.S.
Blatt 3145, Kataster 4343, EGRID CH288053847704, Uetikon a.S.
Blatt 3146, Kataster 4344, EGRID CH295377808453, Uetikon a.S.
Blatt 3147, Kataster 4345, EGRID CH207784805305, Uetikon a.S.
Blatt 3148, Kataster 4346, EGRID CH218480537722, Uetikon a.S.
Blatt 3149, Kataster 4347, EGRID CH227780538426, Uetikon a.S.
Blatt 3150, Kataster 4348, EGRID CH235377848046, Uetikon a.S.
Blatt 3151, Kataster 4349, EGRID CH248453778044, Uetikon a.S.
Blatt 3152, Kataster 4350, EGRID CH258053778467, Uetikon a.S.

zulasten

Blatt 3009, Kataster 4182, EGRID CH287453847769, Uetikon a.S.

Der Eigentümer des belasteten Grundstücks duldet gegenüber den Eigentümern der berechtigten Grundstücke das Mitbenützungsrecht an den Gemeinschaftsanlagen wie Besucherparkplätzen, Containerabstellflächen, Briefkastenanlage, Fusswege und Kompostplatz auf dem belasteten Grundstück. Der belastete Eigentümer verpflichtet sich, diese Gemeinschaftsanlagen dauernd und den genannten Zwecken entsprechend fortbestehen zu lassen.

Die Kosten für Unterhalt, Reparatur, Betrieb, Reinigung und allf. Erneuerung dieser Gemeinschaftsanlagen werden von den berechtigten Eigentümern gemeinsam, je zu gleichen Teilen getragen.

Uetikon a.S., 12.12.1997, Beleg 469

Grunddienstbarkeit

Ueberbaurecht für Unterniveaugarage (SP 1986)

zugunsten

Blatt 3009, Kataster 4182, EGRID CH287453847769, Uetikon a.S.

zulasten

Blatt 1864, Kataster 4356, EGRID CH435377848372, Uetikon a.S.

Blatt 3010, Kataster 4183, EGRID CH107784805339, Uetikon a.S.

Blatt 3145, Kataster 4343, EGRID CH288053847704, Uetikon a.S.

Die Eigentümer der belasteten Grundstücke dulden gegenüber dem Eigentümer des berechtigten Grundstückes die Erstellung und den dauernden Fortbestand einer Unterniveaugarage mit Akzessorien (Aufstiege, Lüftungsschächte etc.), wie im Servitutsplan ad acta gestrichelt eingezeichnet.

Unterhalt, Reparatur, Betriebskosten und allfällige Erneuerung der Unterniveaugarage ist Sache der Berechtigten.

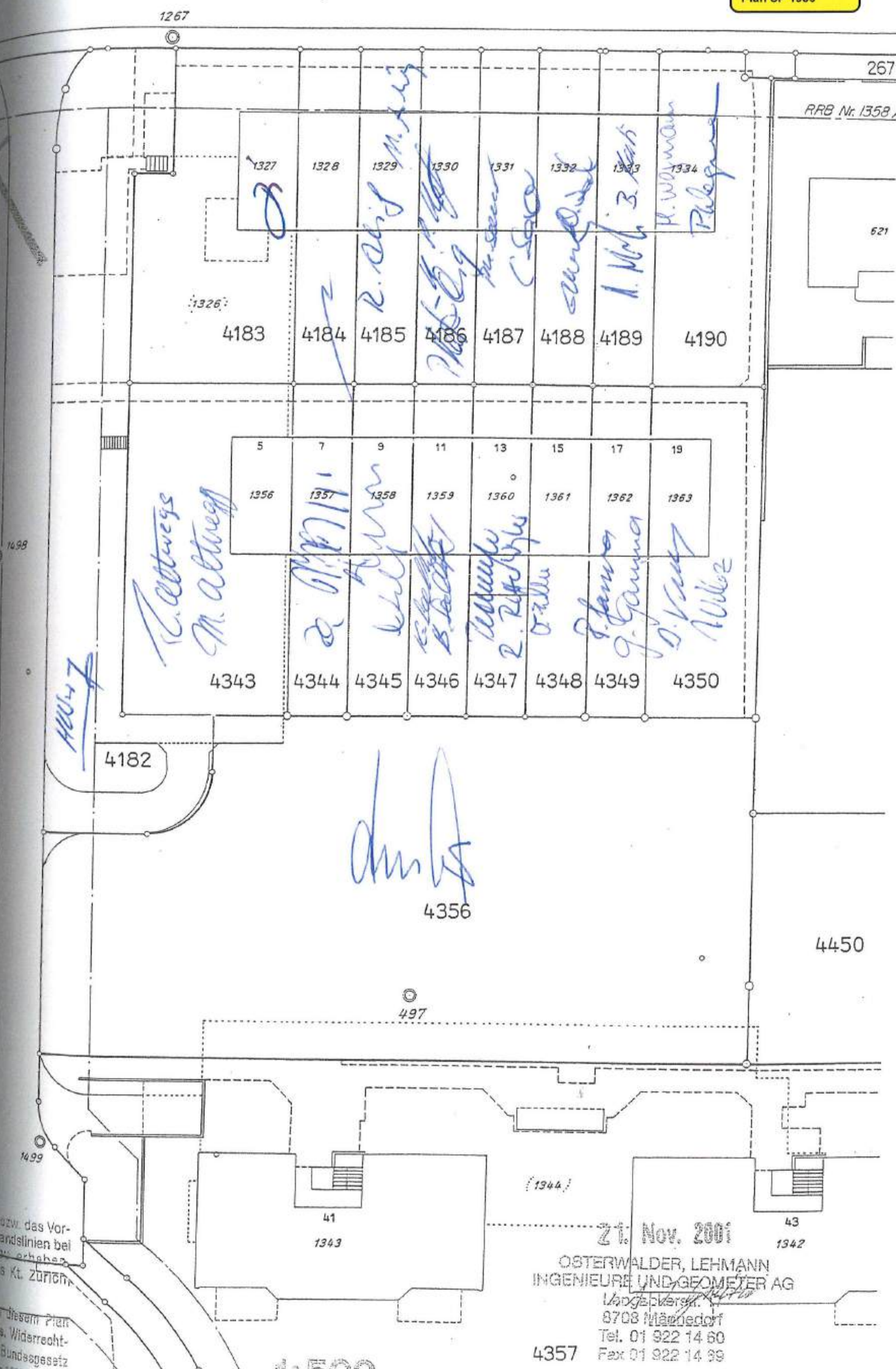
Die Eigentümer der belasteten Grundstücke haben ihr Eigentumsrecht bezüglich der Benützung des Terrains über der Unterniveaugarage in der Weise auszuüben, dass keinerlei Schäden und Nachteile, insbesondere an der Decke der Unterniveaugarage entstehen.

Uetikon a.S., 12.12.1997, Beleg 469

Plan SP 1986 -PDF-

Änderungen

30.06.2003, Beleg 205



Grunddienstbarkeit

Überbaurecht für Teil einer Unterniveaugarage (SP 2017)

zugunsten

Blatt 3144, Kataster 4357, EGRID CH457553778437, Uetikon a.S.

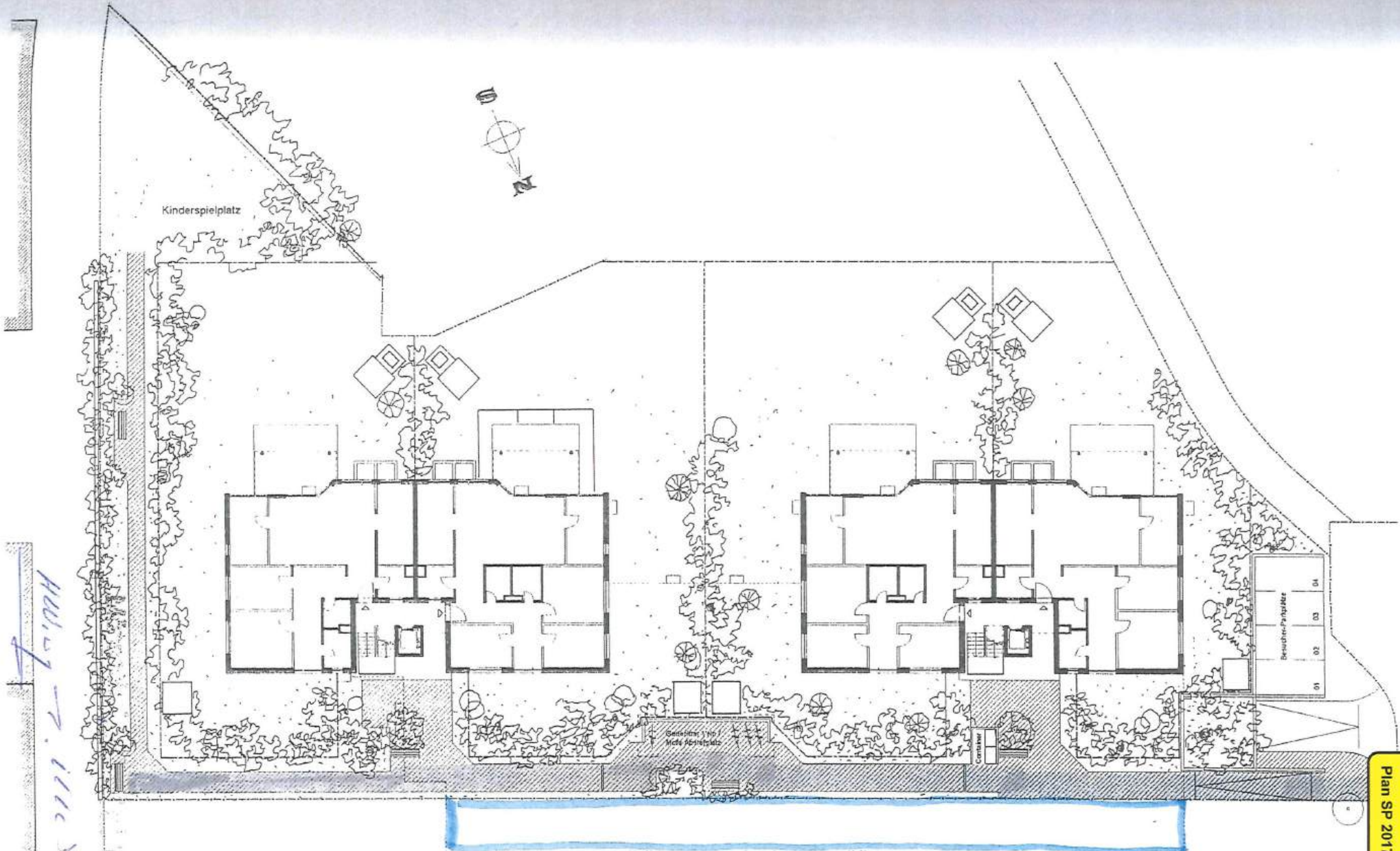
zulasten

Blatt 1864, Kataster 4356, EGRID CH435377848372, Uetikon a.S.

Der bbelastete Eigentümer duldet gegenüber dem berechtigten Eigentümer das Ueberbaurecht für einen Teil seiner Unterniveaugarage, gemäss blauer Einzeichnung im Situationsplan.

Uetikon a.S., 25.05.1998, Beleg 117

Plan SP 2017 -PDF -



HAUS A

HAUS B

Grunddienstbarkeit

Fusswegrecht (SP 2019)

zugunsten

Blatt 1864, Kataster 4356, EGRID CH435377848372, Uetikon a.S.

zulasten

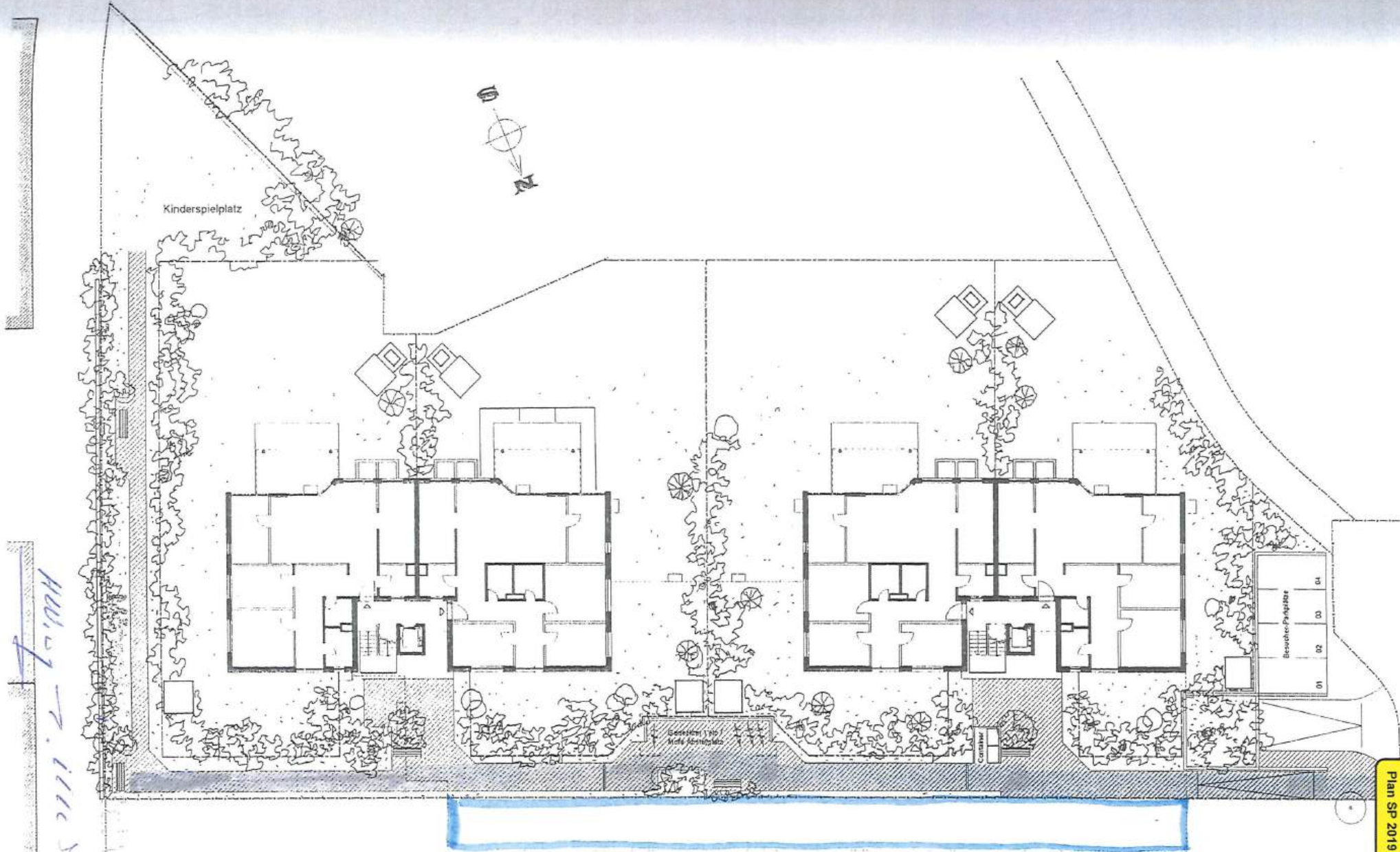
Blatt 3144, Kataster 4357, EGRID CH457553778437, Uetikon a.S.

Der belastete Eigentümer duldet gegenüber dem berechtigten Eigentümer das Fusswegrecht auf der im Situationsplan grau eingezeichneten Wegfläche.

An die Unterhalts- und Erneuerungskosten hat sich der Berechtigte im Verhältnis der Mitbenützung zu beteiligen.

Uetikon a.S., 25.05.1998, Beleg 117

Plan SP 2019 - PDF -



HAUS A

HAUS B

Grunddienstbarkeit

Bau- und Pflanzhöhenbeschränkung (SP 2028)

zugunsten

Blatt 3145, Kataster 4343, EGRID CH288053847704, Uetikon a.S.
Blatt 3146, Kataster 4344, EGRID CH295377808453, Uetikon a.S.
Blatt 3147, Kataster 4345, EGRID CH207784805305, Uetikon a.S.
Blatt 3148, Kataster 4346, EGRID CH218480537722, Uetikon a.S.
Blatt 3149, Kataster 4347, EGRID CH227780538426, Uetikon a.S.
Blatt 3150, Kataster 4348, EGRID CH235377848046, Uetikon a.S.
Blatt 3151, Kataster 4349, EGRID CH248453778044, Uetikon a.S.
Blatt 3152, Kataster 4350, EGRID CH258053778467, Uetikon a.S.

zulasten

Blatt 1864, Kataster 4356, EGRID CH435377848372, Uetikon a.S.

Bauten und Pflanzen auf dem belasteten Grundstück dürfen eine Höhenquote von 472.90 M.ü.M. nicht überschreiten.

Gilt zugunsten der Eigentümer der berechtigten Grundstücke.

Uetikon a.S., 08.09.1998, Beleg 275

Grunddienstbarkeit

Gegenseitiges Näher- bzw. Grenzbaurecht für Nebengebäude mit Bauhöhenbeschränkung und Einspracheverzicht (SP 2027)

zugunsten und zulasten

Blatt 1864, Kataster 4356, EGRID CH435377848372, Uetikon a.S.
Blatt 3145, Kataster 4343, EGRID CH288053847704, Uetikon a.S.
Blatt 3146, Kataster 4344, EGRID CH295377808453, Uetikon a.S.
Blatt 3147, Kataster 4345, EGRID CH207784805305, Uetikon a.S.
Blatt 3148, Kataster 4346, EGRID CH218480537722, Uetikon a.S.
Blatt 3149, Kataster 4347, EGRID CH227780538426, Uetikon a.S.
Blatt 3150, Kataster 4348, EGRID CH235377848046, Uetikon a.S.
Blatt 3151, Kataster 4349, EGRID CH248453778044, Uetikon a.S.
Blatt 3152, Kataster 4350, EGRID CH258053778467, Uetikon a.S.

Die beteiligten Eigentümer dulden gegenseitig das Näher- bzw. Grenzbaurecht für Nebengebäude (wie z.B. Gartenhäuschen, Schopf, etc.), wie diese durch die zuständige Baubehörde nach dem jeweils geltenden Planungs- und Baugesetz (PBG) bewilligt werden, die aber eine Höhenkote von 465.10 M.ü.M. nicht überschreiten dürfen.

Die beteiligten Grundeigentümer verpflichten sich zudem gegenseitig, auf Einsprachen gegen diesbezügliche, bewilligungsfähige Baueingaben zu verzichten.

Uetikon a.S., 08.09.1998, Beleg 275

In der Gemeinde Uetikon am See

Datum: Montag 13. Mai 2002

Grundbuch Blatt 1864

Kataster Nr. 4356

2072 m2 (zwanzig Aren zweiundsiebzig Quadratmeter) Wiesen, Kleindorf

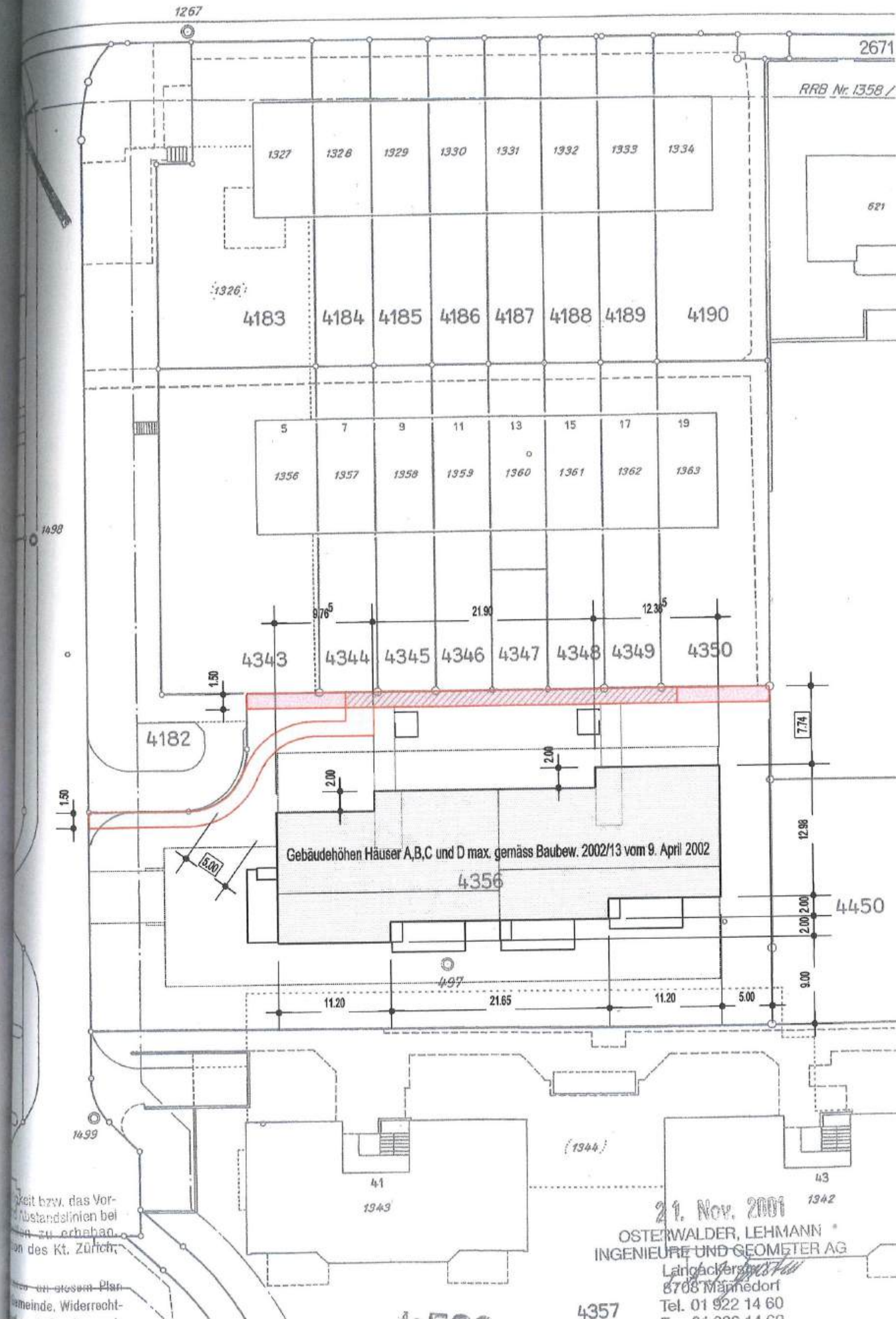
Dienstbarkeiten

a) Last 4343,4344,4345,4346,4347,4348,4349,4350
Fusswegrecht zG Kat.-Nr.

Im Einverständnis zur Errichtung obigen Dienstbarkeitsvertrages:

Parz.Nr.	Eigentümer
4343	W. Ruppel
4344	W. Ruppel
4345	W. Ruppel alle
4346	W. Ruppel & S. S. S. S.
4347	W. Ruppel 2. R. R. R. R.
4348	W. Ruppel T. T. T. T.
4349	W. Ruppel G. G. G. G. F. F. F. F.
4350	W. Ruppel B. B. B. B. A. A. A. A.
4356	W. Ruppel A. A. A. A. Y. Y. Y. Y. M. M. M. M.

	Wegrecht (Weg nicht ausgebaut)
	Wegrecht (Weg ausgebaut)
	Wegrecht (bei Baufreigabe einzutragen)
7.74	Restmass mit möglicher Abweichung (max. 15 cm)



Grunddienstbarkeit

Fusswegrecht mit Unterhaltsregelung (SP 2217)

zugunsten

Blatt 3145, Kataster 4343, EGRID CH288053847704, Uetikon a.S.
Blatt 3146, Kataster 4344, EGRID CH295377808453, Uetikon a.S.
Blatt 3147, Kataster 4345, EGRID CH207784805305, Uetikon a.S.
Blatt 3148, Kataster 4346, EGRID CH218480537722, Uetikon a.S.
Blatt 3149, Kataster 4347, EGRID CH227780538426, Uetikon a.S.
Blatt 3150, Kataster 4348, EGRID CH235377848046, Uetikon a.S.
Blatt 3151, Kataster 4349, EGRID CH248453778044, Uetikon a.S.
Blatt 3152, Kataster 4350, EGRID CH258053778467, Uetikon a.S.

zulasten

Blatt 1864, Kataster 4356, EGRID CH435377848372, Uetikon a.S.

Der Eigentümer der belasteten Liegenschaft duldet gegenüber den Eigentümern der berechtigten Liegenschaft das unbeschränkte Fusswegrecht auf dem Weggebiet gemäss roter und grüner Einzeichnung im Plan ad acta.

Die Kosten für Unterhalt, Reparatur, Reinigung, Schneeräumung und allf. Erneuerung des Weggebietes werden von den Eigentümern der belasteten Liegenschaft getragen.

Uetikon a.S., 13.05.2002, Beleg 137
Uetikon a.S., 13.05.2002, Beleg 137, 2003 Nr. 205

Plan SP 2217 -PDF-

Änderungen
30.06.2003, Beleg 205

Personaldienstbarkeit

Durchleitungs- und Fortbestandsrecht für elektrische Kabelleitung (SP 2267)

zugunsten

Infrastruktur Zürichsee AG, Aktiengesellschaft (AG), Meilen, CHE-102.141.965

zulasten

Blatt 1864, Kataster 4356, EGRID CH435377848372, Uetikon a.S.

Der Eigentümer des belasteten Grundstückes gestattet der Servitutsberechtigten die Einlegung und den dauernden Fortbestand einer unterirdischen elektrischen Kabelleitung (Mittelspannungskabel zur Verbindung von Trafostationen) im obbezeichneten Grundstück. Der genaue Verlauf dieser Kabelleitung ist im Situationsplan ad acta verbindlich eingezeichnet.

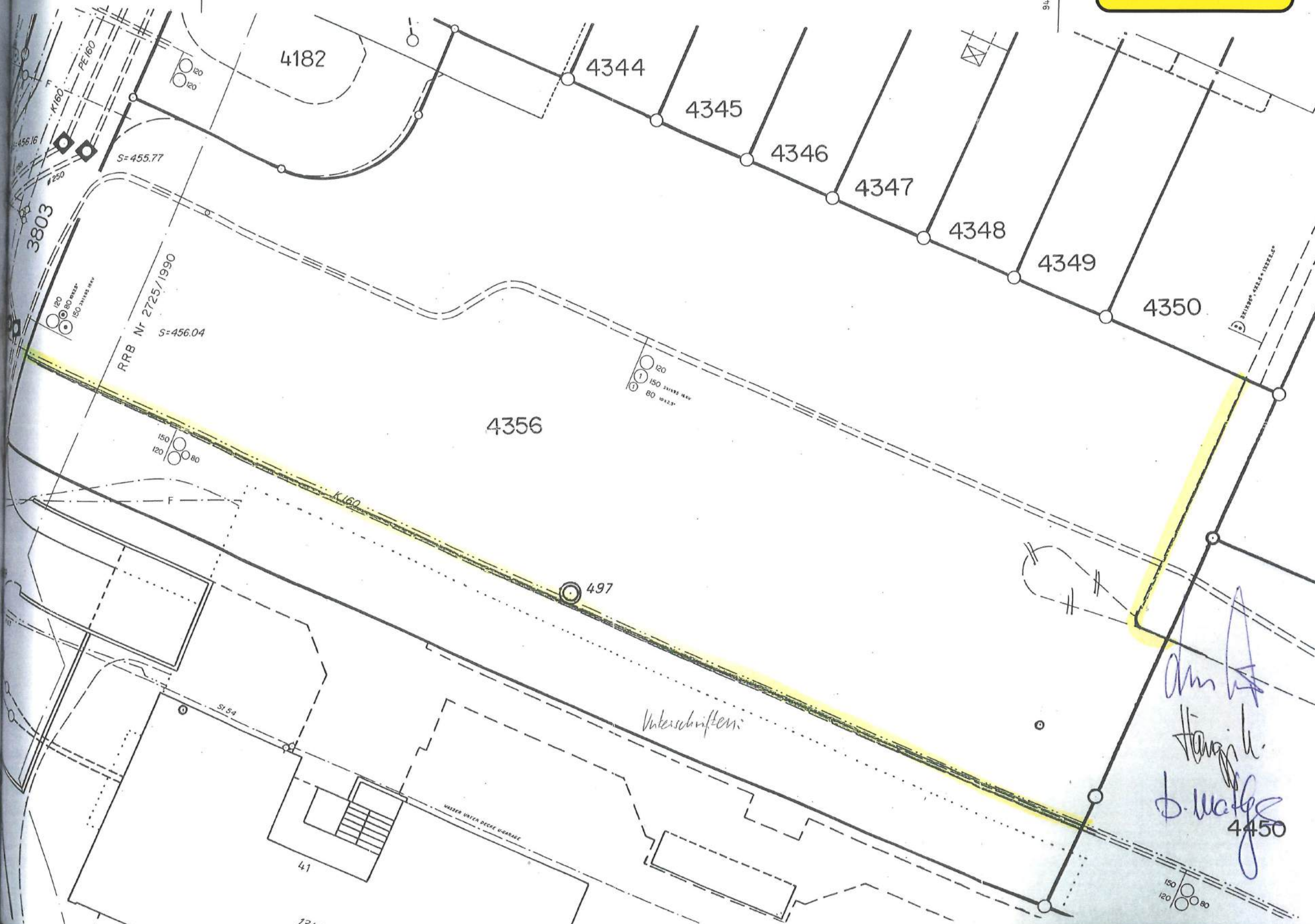
Der Servitutsberechtigten steht ein jederzeitiges Zugangsrecht zu den Kabelleitungen und das Recht zur Vornahme allfällig notwendig werdender Reparaturarbeiten zu. Dabei ist sie verpflichtet, den vorherigen Zustand des Terrains wieder herzustellen und den entstandenen Kulturschaden angemessen zu vergüten.

Uetikon a.S., 06.05.2003, Beleg 142

Plan SP 2267 -PDF-

Änderungen

Uetikon a.S., 09.07.2020, Beleg 177



*Am A
Hängig
D. Walder*
4450

Männedorf, 26. Juni 2026

Für richtigen Auszug,



GRUNDBUCHAMT MÄNNEDORF

Philipp Huser, Notar

Auszug 2026/542
Coll: hk/