

Reglement

für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer

Beleg Stäfa 2004

Nr. 578

UA Nr.

O.Nr.

Tb 04

Nr. 453

Stockwerkeigentümergeinschaft

Seidenparkweg 25, 8712 Stäfa

Liegenschaft/Ort

Kat. Nr. 12614

Seidenparkweg 25, 8712 Stäfa

Beiblatt 1

Aufteilung des Gebäudes in
Stockwerkeinheiten und Wert-
quoten

Beiblatt 2

Gemeinschaftliche Teile
(Ziff. 5)

Beiblatt 3 + 3A

Spezielle Verteilungsschlüssel
für gemeinschaftliche Kosten
(Ziff. 20 + 21)

Beiblatt 4

Ausschliessliche Benutzungs-
rechte (Ziff. 15)

Evtl. weitere Beiblätter oder
Anhänge (Ziff. 51)

Beiblatt 5

Div. Regelungen/Ergänzungen

Reglement für Stockwerkeigentum

Inhaltsverzeichnis

A	Aufteilung des Eigentums	1	Gegenstand des Stockwerkeigentums	Seite	3
		2	Aufteilung der Liegenschaft		3
		3	Änderung an der Wertquote (Miteigentumsanteil)		3
		4	Sonderrechte		3
		5	Gemeinschaftliche Teile		3
B	Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen	6	Grundsatz		4
		7	Beschränkung des Nutzungsrechtes		4
		8	Zweckbestimmung		4
		9	Pflichten zum Unterhalt der Stockwerkeinheit		4
		10	Zutrittsrecht zu den Wohnungen und Dulden von Arbeiten		4
		11	Verantwortlichkeit für die Bewohner der Stockwerkeinheit		5
		12	Überlassung des Gebrauchs an Dritte		5
		13	Haustierhaltung		5
C	Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen	14	Benutzung im allgemeinen		5
		15	Ausschliessliche Benutzungsrechte		5
		16	Benutzung gemeinschaftlicher Räume gegen besondere Vergütung		5
		17	Hausordnung		5
		18	Haftung der Stockwerkeigentümer		6
D	Kosten für die Verwaltung und den Unterhalt der gemeinschaftlich benutzten Teile	19	Begriff der gemeinschaftlichen Kosten		6
		20	Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten		6
		21	Spezielle Verteilschlüssel		6
		22	Erneuerungsfonds		6
		23	Einzug der Finanzierungsbeiträge		6
		24	Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten		7
E	Unterhalt, Umbau und Erneuerung des Gebäudes	25	Versicherung des Gebäudes		7
		26	Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten		7
		27	Nützliche Änderungen an der Liegenschaft		7
		28	Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen		7
		29	Zerstörung des Gebäudes		7
F	Verwaltung	30	Träger der Verwaltung		8
		31	Zuständigkeit		8
		32	Einberufung und Leitung der Versammlung		8
		33	Beschlussfähigkeit		8
		34	Ausübung des Stimmrechtes		8
		35	Stimmrecht bei Nutzniessung		8
		36	Beschlussfassung im allgemeinen		8
		37	Zirkularbeschlüsse		8
		38	Qualifiziertes Mehr		9
		39	Einstimmigkeit		9
		40	Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung		9
		41	Der Ausschuss der Stockwerkeigentümer		9
		42	Verwalter/Wahl und Abberufung		9
		43	Aufgaben und Befugnisse im allgemeinen		9
		44	Vertretung der Gemeinschaft		9
		45	Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters		10
G	Änderungen im Bestand der Stockwerkeigentümer und Aufhebung des Stockwerkeigentums	46	Veräusserung und Belastung		10
		47	Rechtsstellung des Erwerbers		10
		48	Ausschluss eines Stockwerkeigentümers		10
		49	Ausschluss von andern Berechtigten		10
		50	Aufhebung des Stockwerkeigentums		10
H	Verschiedenes	51	Weitere Bestimmungen		10
		52	Anmerkung des Reglements		10
		53	Abänderung des Reglements		10
		54	Gerichtsstand und Domizilklausel		11
		55	Verweis auf gesetzliche Bestimmung		11

A Aufteilung des Eigentums

1. Gegenstand des Stockwerkeigentums

An der vorne aufgeführten 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. 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.

Die Aufteilung geht aus dem Beiblatt 1 hervor. Als Grundlage dient der öffentlich beurkundete Begründungsakt mit den zugehörigen Aufteilungsplänen. Das Sonderrecht ist mit dem betroffenen Miteigentumsanteil untrennbar verbunden.

3. Änderungen an der Wertquote (Miteigentumsanteil)

Änderungen an der Wertquote bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten.

Änderungen in der Zuteilung einzelner Räume zu Sonderrecht bedürfen der Einstimmigkeit: 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 mit qualifiziertem Mehr.

4. Sonderrechte

Das Sonderrecht eines jeden Stockwerkeigentümers umfasst alle Bauteile seines Anteils, welche beseitigt oder umgestaltet werden können, ohne dass dadurch der Bestand, die Festigkeit, die konstruktive Gliederung, die äussere Gestalt des Gebäudes oder die Sonderrechte und ausschliesslichen Benutzungsrechte der andern Stockwerkeigentümer beeinträchtigt werden.

Im besonderen sind Gegenstand des Sonderrechtes:

- die inneren Zwischenwände, sofern sie keine tragende Funktion haben;
- der Innenverputz (Innenverkleidung) der Wände bis zur Schallisolation;
- der Fussbodenbelag (jedoch nicht der Unterlagsboden und die Trittschallisolation);
- der Deckenverputz
- die Türen (ausgenommen diejenigen gegen gemeinschaftliche Teile infolge Einheitlichkeit);
- alle eingebauten Schränke;
- die Küchen-, Badezimmer- und Toiletteneinrichtungen;
- die Heizkörper der im Sonderrecht stehenden Räume;
- alle Leitungen ab ihren Abzweigungen von den gemeinschaftlichen Hauptleitungen, aber nur insoweit, als die allgemeinen Teile nicht beansprucht werden und das Kostengefüge nicht gestört wird;
- allfällige Cheminées inkl. eigener Kaminzug im Bereich der eigenen Stockwerkeinheit

5. Gemeinschaftliche Teile

Im gemeinschaftlichen Eigentum (Beiblatt 2) stehen alle Gebäudeteile und Einrichtungen, die nicht ausdrücklich zu Sonderrecht ausgeschieden sind. Dazu 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;
- alle Anlagen und Einrichtungen, die auch den andern Stockwerkeigentümern oder mehreren von ihnen dienen, gleichgültig ob sich diese innerhalb oder ausserhalb der Räume, an denen Sonderrecht besteht, befinden;
- Teile, welche die äussere Gestaltung und das Aussehen des Gebäudes bestimmen.
- Aussenteile der Fenster und Türen, Balkone, Terrassen, Storen, Rolläden, Terrassen- und Sitzplatz-Verglasungen, etc. (Einheitlichkeit).

Gemeinschaftlich sind ferner die für den Unterhalt der Liegenschaft gebildeten Rückstellungen für den Erneuerungsfonds, die Anschaffung für Heizmaterial sowie die Apparate und Gerätschaften für Reinigung und Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile.

B Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen

6. 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 Aussehen 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.

7. Beschränkung des Nutzungsrechtes

Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Nutzung oder Veränderung der Räume seiner Stockwerkeinheit, durch welche 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 von der Erstellerin (Verkäuferin) getroffenen Vorkehrungen zur Erzielung eines guten Schallschutzes dürfen vom Stockwerkeigentümer keinesfalls gemindert werden. Diese Vorschrift gilt insbesondere für Bodenbeläge, Vormauerungen, Leitungsisolationen etc. Im Streitfall ist ein Gutachten der EMPA einzuholen, dessen abschliessend verbindliche Geltung von den Kontrahenten anerkannt wird. Die Kosten eines solchen Gutachtens sind durch den Antragssteller zu bevorschussen.
- 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 Hauses beeinträchtigen;
- ohne Zustimmung der Gemeinschaft (einfaches Mehr) Aufschriften, Reklamevorrichtungen und dergleichen an den zur Stockwerkeinheit gehörenden Räumen und Bauteilen anzubringen.

Die Bestimmungen der Hausordnung bleiben vorbehalten.

8. Zweckbestimmung

Die Stockwerkeinheiten dürfen nur zu Wohnzwecken verwendet werden, sofern nicht die Stockwerkeigentümer einstimmig einen anderen Verwendungszweck beschliessen. Die Ausübung eines Berufes oder Gewerbes in den Räumen ist unter der Bedingung gestattet, dass dadurch die anderen Stockwerkeigentümer nicht in ihrem ruhigen Wohnen oder auf andere Weise gestört werden und damit keine erhöhte Abnutzung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile verbunden ist. Vorbehalten sind die öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Insbesondere ist eine gewerbliche Nutzung sowie der Betrieb von erotischen Massagesalons und ähnlichen Betrieben ausdrücklich untersagt.

9. Pflichten zum Unterhalt der Stockwerkeinheit

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die Räumlichkeiten und Einrichtungen, die im Sonderrecht stehen, auf seine Kosten so zu unterhalten, dass das Haus sein gutes und einheitliches Aussehen bewahrt und in einwandfreiem Zustand bleibt.

Zu Lasten des einzelnen Stockwerkeigentümers gehen insbesondere die Kosten für die Fensterscheiben, Terrassen- und Sitzplatz-Verglasungen, Sonnenstoren und die Antriebsvorrichtung für Sonnenstoren und Rolläden. Der Zeitpunkt für die Neuanstriche der Fenster und Türen aussen wird durch die Gemeinschaft bestimmt. Sofern der Stockwerkeigentümer Unterhaltsarbeiten unterlässt, die im Interesse des Aussehens des ganzen 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.

10. Zutrittsrecht zu den Wohnungen und Dulden von Arbeiten

Der Stockwerkeigentümer hat dem Verwalter und andern Beauftragten der Gemeinschaft den Zutritt und den Aufenthalt in seinen Räumen zum Zweck 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 grösstmöglicher Rücksichtnahme und nicht zur Unzeit beansprucht werden.

- | | |
|--|---|
| 11. 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 durch Vertrag oder sonstwie 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. |
| 12. Überlassung des Gebrauchs an Dritte | Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, den Verwalter zu unterrichten, wenn er seine Stockwerke dauernd Dritten zum Gebrauch überlässt und ihm die genauen Personalien anzugeben. |
| 13. Haustierhaltung | Die Haustierhaltung in den Stockwerkeinheiten ist erlaubt, soweit es sich um Tiere handelt, die keine übermässigen bzw. störenden Immissionen (Lärm, Geruch, etc.) verursachen. Die Haltung gefährlicher und/oder giftiger Tiere sind der Verwaltung anzuzeigen. Alle Tiere sind artgerecht zu halten. |

C Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen

- | | |
|--|---|
| 14. Benutzung im allgemeinen | Jeder Stockwerkeigentümer ist berechtigt, 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 zu vereinbaren ist.
Nicht gestattet ist namentlich: <ul style="list-style-type: none"> • 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, ebenso Fahrnisbauten oder Wohnwagen aufzustellen; • Namen- und Firmenschilder im Hauseingang oder anderswo ohne Zustimmung der Versammlung (einfaches Mehr) anzubringen. |
| 15. Ausschliessliche Benutzungsrechte | An den gemäss Ziff. 5 gemeinschaftlichen Teilen bestehen gemäss Beiblatt 4 ausschliessliche Benutzungsrechte zu Gunsten einzelner Stockwerkeigentümer. Jeder Stockwerkeigentümer hat für den Unterhalt der ihm zur ausschliesslichen Benutzung überlassenen Teile der Liegenschaft aufzukommen, wie wenn er daran ein Sonderrecht besässe.
Bei der Benutzung und Bepflanzung der Gartenflächen ist eine übermässige Beeinträchtigung der übrigen Stockwerkeigentümer zu vermeiden. Der Rasenunterhalt (Mähen, Düngen, Vertikutieren) wird durch den Hauswart ausgeführt (Kostentragung gemäss Beiblatt 3A). Sträucher und Bäume sind im Bereich der Fassade durch den Benutzungsberechtigten auf eine Höhe von max. 2,5 Metern unter der Schere zu halten. Weiter sind die Benutzungsberechtigten auch verpflichtet, die Bepflanzung ordnungsgemäss zu unterhalten, wobei die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und den Ersatz der Bepflanzung zu ihren Lasten gehen. Im übrigen gilt die im Grundbuch eingetragene Grunddienstbarkeit „Bau- und Pflanzungsbeschränkung“ (Beleg Stäfa 2004 Nr. 398).
Die ausschliesslichen Benutzungsrechte können ohne Zustimmung der berechtigten Stockwerkeigentümer nicht aufgehoben oder abgeändert werden. |
| 16. Benutzung gemeinschaftlicher Räume gegen besondere Vergütung | Die Vermietung von gemeinschaftlichen Räumen 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 wird von der Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Vorschlag des Verwalters festgesetzt. |
| 17. Hausordnung | Nähere Vorschriften über die Benutzung der gemeinschaftlichen Teile des Hauses können in einer Hausordnung festgehalten werden, welche vom Verwalter aufgestellt wird. Sie wird auf Antrag des Verwalters durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer mit einfacher Mehrheit beschlossen und abgeändert.
Die Hausordnung ist auch für Personen verbindlich, denen der Stockwerkeigentümer die im Sonderrecht stehenden Räume zur Benutzung überlassen hat. |

18. Haftung der
Stockwerkeigentümer

Der Stockwerkeigentümer haftet den übrigen Stockwerkeigentümern für Schäden, die durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Instandhaltungspflichten an deren Räumlichkeiten oder am gemeinschaftlichen Eigentum entstanden sind.
Dies gilt auch für Schäden, die durch Personen seines Haushalts verursacht wurden oder durch sonstige Personen, denen er die Benutzung seiner Räumlichkeiten oder der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Räume, Anlagen und Einrichtungen überlässt.

D Kosten für die Verwaltung und den Unterhalt der gemeinschaftlich benutzten Teile

19. Begriff der gemeinschaftlichen
Kosten

Gemeinschaftlich sind alle Kosten, die durch Betrieb, 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;
- Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten;
- Öffentlich-rechtliche Beiträge und Steuern, soweit sie den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegt sind;
- Prämien für die Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Glas- und Wasserschaden und für die Haftung als Werkeigentümer;
- die Kosten der Verwaltung, insbesondere die Entschädigung an den Verwalter;
- die Einlagen in den Erneuerungsfonds.

20. Verteilung der gemeinschaftlichen
Kosten

Die gemeinschaftlichen Kosten werden von den Stockwerkeigentümern gemäss Wertquoten getragen (siehe Beiblatt 1, Abweichungen vergleiche Ziff. 21).

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.

21. Spezielle Verteilschlüssel

Für die Betriebskosten der Heizanlage gilt der Verteilschlüssel, gemäss Beiblatt Nr. 3. Ein spezieller Verteilschlüssel wird für die Kosten gemäss Beiblatt 3A angewendet.

22. Erneuerungsfonds

Zur teilweisen Bestreitung der alle Stockwerkeigentümer betreffenden Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten wird ein Erneuerungsfonds gebildet. Dieser wird durch jährliche Beiträge ab dem 3. Jahr seit Erstellung geäuft, deren Höhe durch Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer festgesetzt wird. Sie sollten in der Regel 2,5 % des Assekuranzwertes nicht übersteigen.

Der Erneuerungsfonds braucht nicht mehr geäuft 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. Aufwendungen zulasten des Erneuerungsfonds bedürfen 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 unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils am Erneuerungsfonds zu.

23. Einzug der Finanzierungsbeiträge

An Finanzierungsbeiträgen werden durch die Stockwerkeigentümer entrichtet:

- Zahlungen an die gemeinschaftlichen Kosten gemäss Budget;
- Zahlungen zur Äufung des Erneuerungsfonds;
- Akontozahlungen für Heizwärme und Warmwasseraufbereitung.

Der Verwalter besorgt das Inkasso der Finanzierungsbeiträge und erstellt pro Rechnungsjahr eine detaillierte Abrechnung zuhanden der Gemeinschaft.

Auch beim Verkauf eines Stockwerkanteils während des Jahres erstellt die Verwaltung für das Rechnungsjahr nur eine Abrechnung. Schuldner der nicht durch die Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Stockwerkeigentümer am Ende des Rechnungsjahres. Die Abrechnung auf den Stichtag ist zwischen Verkäufer und Käufer direkt vorzunehmen. Weitere Einzelheiten bezüglich des Abrechnungswesens sind im Verwaltungsvertrag festgelegt.

24. Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten

Für die auf die letzten drei Jahre entfallenen Beitragsforderungen hat die Gemeinschaft Anspruch auf Eintragung des Pfandrechts 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 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 Retentionsrechte bestehen auch für Forderungen aus Bezug von Heizung und Warmwasser sowie für Ansprüche aus Ersatzvornahme.

E Unterhalt, Umbau und Erneuerung des Gebäudes

25. Versicherung des Gebäudes

Die Versicherung des ganzen 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. Der Abschluss der entsprechenden Verträge wird durch den Verwalter vorgenommen.

26. 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, so kann jeder Stockwerkeigentümer vom Richter verlangen, dass er sie anordne oder den Verwalter oder einen Dritten zur Anordnung und Durchführung ermächtige. 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 Stockwerkeigentümer von sich aus ergreifen.

In allen Fällen tragen die Stockwerkeigentümer die sich daraus ergebenden Kosten nach Massgabe des entsprechenden Kostenverteilers.

27. 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. Verlangt die Änderung von einem Stockwerkeigentümer Aufwendungen, die ihm nicht zumutbar sind, weil sie beispielsweise in einem Missverhältnis zum Wert seiner Stockwerkeinheit steht, 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.

28. 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 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.

29. Zerstörung des Gebäudes

Wird das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört und ist der Wiederaufbau nur mit unzumutbar hohen Kosten 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 Änderungen an der Liegenschaft anwendbar (Ziff. 27).

F Verwaltung

30. Träger der Verwaltung
- Träger der Verwaltung sind die Versammlung der Stockwerkeigentümer, deren Ausschuss sowie der Verwalter.
31. 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 die Vorschriften des Vereinsrechtes 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;
 - Festsetzung der Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds;
 - Genehmigung des Voranschlages und Festsetzung der von den Stockwerkeigentümern auf die Kostenanteile zu leistenden Finanzierungsbeiträge;
 - Entlastung des Verwalters;
 - Ermächtigung des Verwalters zur Führung von Prozessen.
 - Wahl des Ausschusses der Stockwerkeigentümer oder eines Abgeordneten.
32. Einberufung und Leitung der Versammlung
- Die Versammlung wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens 20 Tagen mit Angabe der zu behandelnden Gegenstände schriftlich einberufen. Die Jahresrechnung sowie Anträge betreffend die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten sind den Stockwerkeigentümern spätestens mit der Einberufung zur Versammlung zuzustellen. Jeder Stockwerkeigentümer kann dem Verwalter bis 10 Tage vor der Versammlung schriftliche Anträge zur Behandlung durch die Versammlung einreichen. Die ordentliche Jahresversammlung hat jeweils bis spätestens 6 Monate nach Abschluss des Rechnungsjahres stattzufinden. 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, und das Protokoll ist vom Verwalter aufzubewahren. Jedem Stockwerkeigentümer ist ein Exemplar des Protokolls zuzustellen.
33. Beschlussfähigkeit
- 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 10 Tagen nach der ersten stattfinden darf. Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn der dritte Teil aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zu einem Drittel anteilsberechtigt sind, mindestens aber deren zwei, anwesend oder vertreten sind.
34. Ausübung des Stimmrechtes
- 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, müssen einen in der Schweiz wohnenden Zustellungsbevollmächtigten bezeichnen.
35. 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.
36. Beschlussfassung im allgemeinen
- Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der stimmenden Stockwerkeigentümer, soweit nicht im Reglement oder im Gesetz etwas anderes vorgeschrieben ist. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Verwalter.
37. Zirkularbeschlüsse
- Jeder Zirkulationsbeschluss kann nur mit schriftlicher Zustimmung aller Stockwerkeigentümer gefasst werden.

38. Qualifiziertes Mehr
- Der Zustimmung der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtig sind, bedürfen:
- die Anordnung von Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Sache bezwecken;
 - Erlass und Abänderung dieses Reglements.
39. Einstimmigkeit
- Der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bedürfen:
Beschlüsse über die Abänderung des Reglements, soweit sich diese auf folgende Punkte beziehen:
- die Zuständigkeit für Verwaltungshandlungen und die Verbindlichkeit von Beschlüssen der Versammlung der Stockwerkeigentümer;
 - die Umschreibung der im Sonderrecht stehenden Teile des Gebäudes sowie die sich im alleinigen Nutzungsrecht eines Stockwerkeigentümers befindlichen Teile des Gebäudes oder Bodens.
 - die Zweckbestimmung der Stockwerkeinheiten (Ziff. 8);
 - die Abänderung der Bestimmungen über den Ausschluss eines Stockwerkeigentümers (Ziff. 47).
- Beschlüsse über Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung der Sache oder der Bequemlichkeit dienen (vorbehalten bleibt Ziff. 28, Abs. 2) und der Beschluss über die Aufhebung des Stockwerkeigentums (Ziff. 50).
40. Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung
- 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 schriftlicher Meldung an den Verwalter.
41. Der Ausschuss der Stockwerkeigentümer
- Die Versammlung der Stockwerkeigentümer kann aus ihrem Kreise jeweils auf die Dauer von 2 Jahren einen Ausschuss von zwei oder mehr Personen bezeichnen. Diese konstituiert sich selbst.
- Dem Ausschuss stehen folgende Aufgaben zu:
- Beratung des Verwalters;
 - Überprüfung der Geschäftsführung des Verwalters und Berichterstattung an die Versammlung der Stockwerkeigentümer.
42. 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. 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 anderen 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.
43. Aufgaben und Befugnisse im allgemeinen
- Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften des Gesetzes und des Reglements und unter Beachtung der Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer.
- Der spezielle Aufgabenkreis des Verwalters ist im Verwaltungsvertrag festgelegt.
44. Vertretung der Gemeinschaft
- In allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung vertritt der Verwalter im Bereich 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. Für die Vertretung der Stockwerkeigentümer im Verfahren auf Erlass vorsorglicher Verfügungen kann die Ermächtigung an den Verwalter auch nachträglich erteilt werden.

45. 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.

G Änderungen im Bestand der Stockwerkeigentümer und Aufhebung des Stockwerkeigentums

46. Veräusserung und Belastung Das Stockwerkeigentum ist veräusserlich und vererblich. Jeder Stockwerkeigentümer ist berechtigt, seine Stockwerkeinheit beliebig zu belasten.
47. Rechtsstellung des Erwerbers Die von den Stockwerkeigentümern vereinbarte oder beschlossene Verwaltungs- und Nutzungsordnung (Begründungsakt, Reglement, Verwaltungsvertrag, Hausordnung) wie die von ihnen gefassten Versammlungsbeschlüsse 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 Vereinbarungen 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, gegen entsprechende Entschädigung, zu unterrichten.
Der Erwerber einer Stockwerkeinheit hat vom Eigentumsübergang dem Verwalter ohne Verzug Kenntnis zu geben.
48. Ausschluss eines Stockwerkeigentümers Ein Stockwerkeigentümer kann aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn 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.
49. Ausschluss von anderen Berechtigten Die Bestimmungen über den Ausschluss finden sinngemäss Anwendung auf Personen, die an einer Stockwerkeinheit ein Nutzungs- oder Wohnrecht besitzen oder dies aufgrund eines im Grundbuch vorgemerkten Miet- oder Pachtvertrages nutzen.
50. Aufhebung des Stockwerkeigentums Das Stockwerkeigentum kann nur durch Vereinbarung aller Stockwerkeigentümer aufgehoben werden.
Vorbehalten bleibt die Aufhebung bei Zerstörung des Gebäudes (Ziff. 29). Wird das Stockwerkeigentum durch Veräusserung der ganzen Liegenschaft aufgehoben, so teilen die Stockwerkeigentümer den Erlös – falls nichts anderes vereinbart wurde – im Verhältnis der Wertquoten.

H Verschiedenes

51. Weitere Bestimmungen Sofern weitere Bestimmungen in dieses Reglement aufgenommen werden, ist auf dem Deckblatt des Reglements ein spezieller Hinweis anzubringen.
52. Anmerkungen des Reglements Dieses Reglement über die Benutzung und Verwaltung ist im Grundbuch angemerkt.
53. Abänderungen des Reglements Dieses Reglement kann jederzeit durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer abgeändert werden.

Hierzu bedarf es der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigt sind (Ziff. 38).

Vorbehalten bleibt die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer, wo diese vorgeschrieben ist (Ziff. 39).

54. Gerichtsstand und Domizil-
klausel

Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstand am Orte der Liegenschaft. Dieser Gerichtsstand gilt für Personen mit Wohnsitz im Ausland auch für Betreibungen. Sie wählen dann Betreibungsdomizil am hiesigen 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 Inhalt dieser Zustellung innert nützlicher Frist Kenntnis erhalten.

55. Verweis auf gesetzliche Be-
stimmungen

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. in der Fassung vom 19. Dezember 1963). Auf die Versammlung der Stockwerkeigentümer und den Ausschluss finden ergänzend die Vorschriften über die Organe des Vereins (Art 64 ff.) Anwendung.

Aufteilung des Gebäudes in Stockwerkeinheiten und Wertquoten

gemäss Ziffer 2 des Reglements

Beiblatt 1

Liegenschaft/Ort: Seidenparkweg 25, 8712 Stäfa

Wertquoten

Nr. 1	4 ½-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss	114/1000
Nr. 2	5 ½-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss	132/1000
Nr. 3	4 ½-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss	114/1000
Nr. 4	5 ½-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss	132/1000
Nr. 5	4 ½-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss	114/1000
Nr. 6	5 ½-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss	132/1000
Nr. 7	5 ½-Zimmer-Wohnung im Attikageschoss	169/1000
Nr. 8	2 ½-Zimmer-Wohnung im Untergeschoss	<u>93/1000</u>

Total		<u>1000/1000</u>
-------	--	------------------

Gemeinschaftliche Teile

gemäss Ziffer 5 des Reglements

Beiblatt 2

Liegenschaft/Ort: Seidenparkweg 25, 8712 Stäfa

Gebäudeteile und Einrichtungen in gemeinschaftlichem Eigentum:

- Briefkastenanlage
- Treppenhaus
- Lift/Motorenraum
- Korridore
- Technikraum / Technische Anlagen (Heizung)
- Vorplatz
- Hauszugang
- Schutzraum
- Trockenraum
- Velo/Kinderwagenraum

Spez. Verteilungsschlüssel für gemeinschaftliche Kosten (Heizkosten)

gemäss Ziffer 20 und 21 des Reglements

Beiblatt 3

Liegenschaft/Ort: Seidenparkweg 25, 8712 Stäfa

Sämtliche Kosten, die mit dem Betrieb und Unterhalt der Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage anfallen (100 %), werden wie folgt verteilt:

60 % zu Lasten Heizungsbetrieb wovon

40 % nach offiziellem Heizkosten-Verteilschlüssel

und

60 % aufgrund der individuellen Verbrauchsmessung verteilt werden.

40 % zu Lasten Warmwasseraufbereitung,

Verteilung aufgrund der individuellen Verbrauchsmessung.

Die Stockwerkeigentümer verpflichten sich, dem von der Verwaltung beauftragten Unternehmen für die Ablesung des individuellen Verbrauches (Heizung, Warmwasser) Zutritt zu gewähren.

Die entstehenden Kosten für die Ablesung der Zähler, Service sowie die Berechnung der Verbrauchskosten werden der Heiz- und Warmwasserabrechnung belastet.

Es ist untersagt, die Heizung in der Wohnung während der Betriebszeit der Heizzentrale vollständig abzustellen (minimale Beheizung muss gewährleistet sein).

Unter Betriebskosten fallen diejenigen Kosten, welche nach den Richtlinien des Hauseigentümer-Verbandes Zürich der für Mieter bestimmten Heizabrechnung belastet werden dürfen.

Spez. Verteilungsschlüssel für gemeinschaftliche Kosten

gemäss Ziffer 20 und 21 des Reglements

Beiblatt 3A

Liegenschaft/Ort: Seidenparkweg 25, 8712 Stäfa

1.

Folgende Kosten werden nach Anzahl Wohnungen verteilt:

- Antennengebühr
- Gebühr für Containerleerung

2.

Die Unterhalts- und Erneuerungskosten für die oberirdischen Flächen über der Unterniveau-Garage Süd und Nord, die oberirdischen Besucherparkplätze, die Grünflächen inkl. der Grünflächen der zur ausschliesslichen Benutzung ausgeschiedenen Rasenflächen der Gartensitzplatz-Wohnungen und der Rasenfläche von Kat. Nr. 12605, Zugangswege, Spielflächen und Spielplätze werden von den Liegenschaften „Seidenparkweg“ wie folgt getragen:

<u>Liegenschaften:</u>	<u>Seidenparkweg</u>	<u>Quoten:</u>
Kat. Nr. 12702	1	9/100
Kat. Nr. 12605	Villa	3/100
Kat. Nr. 12606	3	9/100
Kat. Nr. 12703	5, 7, 9	21/100
Kat. Nr. 12609	11, 13, 15	21/100
Kat. Nr. 12705	17	7/100
Kat. Nr. 12706	19	7/100
Kat. Nr. 12612	21	7/100
Kat. Nr. 12613	23	8/100
Kat. Nr. 12614	25	8/100
Total		100/100

Siehe dazu Dienstbarkeiten Beleg Stäfa 2004 Nr. 398.

Ausschliessliche Benutzungsrechte

gemäss Ziffer 15 des Reglements

Beiblatt 4

Liegenschaft/Ort: Seidenparkweg 25, 8712 Stäfa

Wohnung Nr. 1	an der verglasten Terrasse
Wohnung Nr. 2	am verglasten Sitzplatz und Garten
Wohnung Nr. 3	an der verglasten Terrasse
Wohnung Nr. 4	an der verglasten Terrasse
Wohnung Nr. 5	an der verglasten Terrasse
Wohnung Nr. 6	an der verglasten Terrasse
Wohnung Nr. 7	an der verglasten Terrasse sowie an der offenen Terrasse
Wohnung Nr. 8	am verglasten Sitzplatz und Garten

Die verglasten Sitzplätze, Gartenanteile, die verglasten Terrassen bzw. offene Terrasse bei der Attikawohnung stehen den Eigentümern derjenigen Stockwerkeinheiten zur ausschliesslichen Benutzung zu, von deren Sonderrechts-räumlichkeiten aus sie zugänglich sind. Sie sind in den Aufteilungsplänen schraffiert eingezeichnet. Diese ausschliesslichen Benützungsrechte können dem jeweiligen Berechtigten ohne seine Einwilligung nicht entzogen werden.

Bei der Nutzung der Gartensitzplätze und Gartenanteile sind die behördlichen Auflagen betr. Umgebungsgestaltung sowie die Grunddienstbarkeit „Bau- und Pflanzungsbeschränkung“ (Beleg Stäfa 2004 Nr. 398) zu berücksichtigen.

Stäfa, 1. Juli 2004



Ernst Vogelsang, für die R-Estate AG



Zur Eintragung ins Grundbuch Stäfa
angemeldet.

8712 Stäfa, den 1. Juli 2004

GRUNDBUCHAMT STÄFA

Markus Altherr, Notar-Stv.