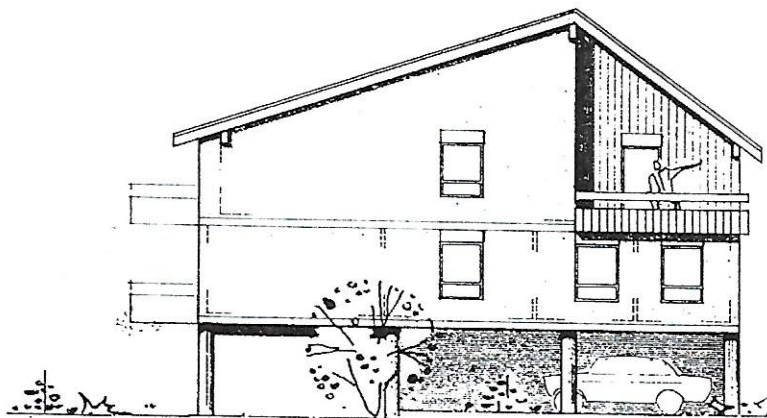




Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
Rainstrasse 27 8712 Stäfa

REGLEMENT

(STOWEG Rain 27)



OSTEN

DOPPELEINFAM. HAUS RAINSTRASSE STÄFA
BAUGESELLSCHAFT RAIN - HÄLDELI STÄFA

FASSADEN

082/03 MST. 9. MAI 1973

PAUL LEUTWYLER
ARCHITEKT HTL
8712 STÄFA
TEL. 75 74 00

INHALTSVERZEICHNIS

Seite:

Abschnitt 1

Benutzung der gemeinschaftlichen Räume, Bestandteile und Einrichtungen des Gebäudes und des Grundstückes

Art. 1	- Schranken der Gemeinschaftsbenutzung	1
Art. 2	- Sorgfaltspflicht	1
Art. 3	- Hausordnung	2
Art. 4	- Schadenmeldung	2
Art. 5	- Zerstörung und Wiederaufbau des Gebäudes	2

Abschnitt 2

Benutzung der im Sonderrecht und im alleinigen Benutzungsrecht stehenden Stockwerkeinheiten, Nebenräumen und Anlagen, sowie die Verfügung über sie

Art. 6	- Sonderrecht LS-Keller	2/3 3
Art. 7	- Alleinige Benützungsrechte Balkone Zufahrt und Autoabstellplätze	3 3 3
Art. 8	- Benutzungsfreiheit Schranken der Benutzung	3 4
Art. 9	- Verbotene Tätigkeiten	4
Art. 10	- Instandhaltungspflicht des Stockwerkeigentümers	4
Art. 11	- Reparaturen	4
Art. 12	- Verantwortlichkeit für Mitbewohner und Mieter	4

Abschnitt 3

Verteilung der gemeinschaftlichen Betriebs-, Unterhalts- und Verwaltungskosten oder sonstigen Aufwendungen

Art. 13	- Rechnungsführung	5
Art. 14	- Kostentragung in Sonderfällen	5
Art. 15	- Heizung und Warmwasser	5

Abschnitt 4

Versicherungen

Art. 16	- Versicherung	6
---------	----------------	---

Abschnitt 5

Verwaltung

Art. 17	- Träger der Verwaltung	6
Art. 18	- Instandhaltungspflicht	6

Abschnitt 6

Die Stockwerkeigentümerschaft

Art. 19 - Eigentümerversammlung	7
Art. 20 - Einberufung	7
Art. 21 - Vorsitz, Protokoll	7
Art. 22 - Vertretung	7
Art. 23 - Beschlussfähigkeit	7
Art. 24 - Beschlussfassungen	8
Art. 25 - Zirkularbeschlüsse	8
Art. 26 - Ausschluss eines Stockwerkeigentümers allgemeine Ausschlussgründe spezielle Ausschlussgründe	8 8/9
Art. 27 - Verfahren	9

Abschnitt 7

Gerichtsstand

Art. 28 - Schiedsgericht	9
--------------------------	---

Abschnitt 8

Weitere Bestimmungen

Art. 29 - Vormerkung im Grundbuch	9
Art. 30 - Anmerkung im Grundbuch	10
Art. 31 - Eintritt des Erwerbers eines Anteiles	10
Art. 32 - Orientierungspflicht	10

Das nachstehende Benutzungs-, Unterhalts- und Verwaltungsreglement ordnet die Beziehungen zwischen den Stockwerkeigentümern, hält deren Rechte und Pflichten fest und bestimmt die Aufgaben der Verwaltung. Soweit dieses Reglement nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über das Stockwerkeigentum (Art. 712 a ff) und über das einfache Miteigentum (Art. 647 ff). Behördliche Verfügungen gehen den Vereinbarungen der Stockwerkeigentümer vor.

Abschnitt 1

Benutzung der gemeinschaftlichen Räume, Bestandteile und Einrichtungen des Gebäudes und des Grundstückes.

Art. 1 Schranken der Gemeinschaftsbenutzung

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums, vorbehaltenlich die Zuteilung im allgemeinen Benutzungsrecht, sind:

Grund und Boden der Liegenschaft, Korridor Erdgeschoss, Treppenhaus, LS-Keller, Waschküche und Antennenanlage; die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind; Teile, die Fassade, die die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen; alle Anlagen und Einrichtungen, die auch dem andern Stockwerkeigentümer dienen, gleichgültig, ob sich diese innerhalb oder ausserhalb der Räume, an denen Sonderrecht besteht, befinden.

Die Balkonbrüstungen; die Rolläden, die Fenster, auch Dachfenster, Balkontüren und Wohnungseingangstüren sind dagegen den jeweiligen Stockwerkeigentümern zugeteilt und von ihnen auf eigene Rechnung zu unterhalten.

Nicht gestattet ist ihm ohne schriftliche Zustimmung des andern Stockwerkeigentümers:

irgendwelche bauliche Aenderungen an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes und an dessen Untergrund, sowie an der Liegenschaft überhaupt vorzunehmen;

Vorplätze, Abstellplätze, gedeckte Sitzplätze mit Bauwerken, Materialien u.a.m. zu belegen oder Firmenschilder und Reklamen am Hauseingang anzubringen.

Art. 2 Sorgfaltspflicht

In der Benutzung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen, wie der Waschkücheneinrichtung, der gemeinschaftlichen Zufahrt usw., hat sich jeder Stockwerkeigentümer an die dafür aufgestellten Regeln zu halten und sich jeder übermässigen oder unnötigen Beanspruchung zu enthalten und im Gebrauch Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen.

Art. 3 Hausordnung

Nähere Vorschriften über die Benutzung des Stockwerkeigentums und der gemeinsamen Teile sind in die Hausordnung aufzunehmen. Sie wird auf Antrag der Verwaltung durch die beiden Stockwerkeigentümer einstimmig beschlossen oder abgeändert.

Art. 4 Schadenmeldung

Erlangt ein Stockwerkeigentümer von Gefahren Kenntnis, welche dem Grundstück, den Bauten darauf oder Einrichtungen darin unmittelbar drohen, so hat er sofort dem andern Stockwerkeigentümer Mitteilung zu machen.

Art. 5 Zerstörung und Wiederaufbau des Gebäudes

Wird das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört und ist der Wiederaufbau für einen Stockwerkeigentümer undurchführbar, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Der Stockwerkeigentümer, der die Gemeinschaft fortsetzen oder alles auf seinen Namen übernehmen will, kann die Aufhebung durch Abfindung des andern zum Verkehrswert im Falle des Wiederaufbaus abwenden. Für die Verkehrswertschätzung werden die beiden Grundpfand leistenden Banken je einen Schätzer bestimmen, deren Ergebnis beidseitig anerkannt werden muss.

Abschnitt 2

Benutzung der im Sonderrecht und im alleinigen Benutzungsrecht stehenden Stockwerkeinheiten, Nebenräumen und Anlagen, sowie die Verfügung über sie.

Art. 6 Sonderrecht

Gegenstand des Sonderrechtes eines jeden Stockwerkeigentümers sind alle Bauteile innerhalb seiner Stockwerkeinheit, welche beseitigt oder umgestaltet werden können, ohne dass dadurch der Bestand, die Festigkeit, die konstruktive Gliederung oder die äussere Gestalt des Gebäudes beeinträchtigt, resp. geändert werden.

Im besonderen sind Gegenstände des Sonderrechtes: die inneren Zwischenwände, soweit sie keine tragende Funktion haben; die Fussböden und die Decken, mit Ausnahme der rohen Betondecke und der Isolation; die Fenster und Türen (Innen- und Aussenseiten); die Rolläden; alle eingebauten Schränke, Küchen- und Badeeinrichtungen; die Leitungen von ihren Abzweigungen an zu den einzelnen Räumen der Stockwerkeinheit, mit Ausnahme der Durchgangsleitungen.

Für den Unterhalt des Daches, sowie der Kaminanlagen und allen Installationen über Dach, inkl. Dachkänel und Abläufe, hat die Stockwerkeigentümergeinschaft aufzukommen.

Massgebend für grössere Unterhalts- und Renovationsarbeiten, die gegen aussen in Erscheinung treten, sind eventuelle diesbezügliche Auflagen aus der Baubewilligung, sowie eventuelle diesbezügliche Auflagen aus der jeweils gültigen Bauordnung.

LS-Keller

Solte der Luftschutzraum durch behördliche Verfügung oder durch Kriegshandlungen für seinen Bestimmungszweck bereitgestellt werden, ist er ohne Einrede zu räumen.

Art. 7 Alleinige Benützungsrechte

Die alleinigen Benützungsrechte sind auf den zu dieser Urkunde gehörenden Plänen in der Farbe der Wohnung schraffiert eingezeichnet. Dieselben sind zudem mit der Bezeichnung (1.OG oder 2.OG) der berechtigten Stockwerkeinheit gekennzeichnet.

Balkone

Für die Pflege, den Unterhalt, den Ersatz der Bepflanzung der Pflanzentröge ist der Berechtigte allein zuständig. Im Interesse des Hauses und des andern Miteigentümers ist er gehalten, die Anlage ordentlich zu unterhalten. Unterlässt er dies trotz mündlichem oder schriftlichem Wunsch des andern Eigentümers, gilt für das weitere Vorgehen die unter Ziffer 24, Beschlussfassungen, festgehaltene Bestimmung.

Zufahrt und Autoabstellplätze

Die auf dem Grundstück Kat.-Nr. 8566 eingetragenen Rechte Dritter (Dienstbarkeit) gehen den Sondernutzungsrechten vor und sind zu beachten.

Die zur alleinigen Benützung der einzelnen Wohnungen gehörenden Autoabstellplätze sind in dem zur Begründungserklärung gehörenden Plan in der Farbe der Wohnung schraffiert eingezeichnet.

Art. 8 Benutzungsfreiheit

In der Benützung der zur alleinigen Benützung zugeteilten Flächen ist jeder Stockwerkeigentümer frei und nur den Beschränkungen unterworfen, welche nötig sind, damit jeder andere Stockwerkeigentümer im gleichen Benützungsrecht nicht gestört werden kann und die Interessen der Gemeinschaft nicht beeinträchtigt werden.

Innerhalb dieser gleichen Schranken ist der Stockwerkeigentümer auch befugt, seine Stockwerkeinheit nach eigenem Belieben baulich auszugestalten.

Schranken der Benutzung

Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Art der Benutzung, Renovation oder baulichen Veränderung, wodurch die gemeinschaftlichen Bauteile beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt würden, der Wert oder das gute Aussehen des Hauses eine Einbusse erleiden oder andere Stockwerkeigentümer durch übermässige Einwirkungen belästigt oder geschädigt würden.

Zum Beispiel ist ihm untersagt, den ihm zu Sonderrecht zugeschiedenen Bauteilen, wie Fenster usw., durch Anbringen von Aufschriften, Reklamevorrichtungen oder durch die Art der Benutzung eine äussere Erscheinung zu geben, welche das gute Aussehen des Hauses und seine Zweckbestimmung als Wohnhaus beeinträchtigt.

Art. 9 Verbotene Tätigkeiten

In den Stockwerkeinheiten und Nebenräumen des Hauses darf keine gewerbliche oder private Tätigkeit ausgeübt werden, von welcher lästige oder schädliche Einwirkungen, wie Lärm, Erschütterungen, üble Gerüche usw., auf die Einheit des andern Stockwerkeigentümers ausgehen, oder die den guten Ruf des Hauses beeinträchtigen können.

Art. 10 Instandhaltungspflicht des Stockwerkeigentümers

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, seine Stockwerkeinheit auf seine Kosten so zu unterhalten, wie dies nötig ist, damit das Haus sein gutes Aussehen bewahrt und in einwandfreiem baulichen Zustand bleibt.

Art. 11 Reparaturen

Der Stockwerkeigentümer hat den Zutritt zu und den Aufenthalt in seiner Stockwerkeinheit zum Zwecke der Feststellung und Behebung von Schäden, sowie zu Erneuerungs- und Umbauarbeiten an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes zu gestatten.

Die Inanspruchnahme seiner Stockwerkeinheit zu diesen Vorkehrungen soll mit möglichster Rücksichtnahme und nicht zu Unzeiten erfolgen. Ein Entschädigungsanspruch besteht nur in den vom Gesetz vorgesehenen Fällen.

Art. 12 Verantwortlichkeit für Mitbewohner und Mieter

Der Stockwerkeigentümer ist der Gemeinschaft und jedem ihrer Glieder gegenüber verantwortlich für jede Störung und Beeinträchtigung, die ihnen verursacht wird durch Personen, die zu seinem Haushalt oder Geschäftsbetrieb gehören oder denen er das Aufenthaltsrecht in seiner Stockwerkeinheit eingeräumt hat.

Vom Stockwerkeigentümer, dessen ermächtigte Drittpersonen die Störung oder Beeinträchtigung verursachen, kann, wenn wiederholte Reklamationen fruchtlos geblieben sind, verlangt werden, dass das Miet- oder Wohnverhältnis durch Kündigung oder gegebenenfalls durch Rücktritt aus wichtigen Gründen etc. sobald als möglich aufgelöst wird.

Abschnitt 3

Verteilung der gemeinschaftlichen Betriebs-, Unterhalts- und Verwaltungskosten oder sonstigen Aufwendungen.

Art. 13 Rechnungsführung

Für die gemeinschaftlichen Kosten wird Rechnung geführt.

Bezeichnung der gemeinschaftlichen Kosten

1. Auslagen für den laufenden Unterhalt:

Reparaturen und Erneuerungen der gemeinschaftlichen Teile, des Grundstückes und Gebäudes, sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen; Prämien der gemeinschaftlichen Versicherungen;

2. Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungsarbeiten und Umbauten;

3. die den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegten öffentlich-rechtlichen Beiträge, Gebühren und Steuern;

4. die Aufwendungen und Auslagen des Verwalters.

Die Kosten werden in Form eines Betriebskostenanteils erhoben und auf die Stockwerkeigentümer in folgendem Verhältnis verteilt: Wohnung 1. OG 46/100, Wohnung 2. OG 54/100. Sobald die Eigentümerversammlung den Voranschlag genehmigt hat, ist von jedem Stockwerkeigentümer die Hälfte des auf ihn entfallenden Totalbetrages umgehend innert 30 Tagen zu entrichten. Die zweite Hälfte ist am 1. Juli fällig.

Die Zahlungen sind auf ein Konto bei der Sparkasse Stäfa einzuzahlen. Das Konto lautet auf den Namen der Stockwerkeigentümergeinschaft (STEG) Rainstrasse 27, Stäfa.

Art. 14 Kostentragung in Sonderfällen

Die Kosten des Unterhalts, der Reparaturen und Erneuerungen, Anschaffungen u.a.m. von gemeinschaftlichen Teilen und Einrichtungen, welche nur einem Teil der Stockwerkeigentümer dienen, werden nur von diesem Stockwerkeigentümer getragen.

Art. 15 Heizung und Warmwasser

Die Reparatur- und Erneuerungskosten der Wasser- und Elektrizitätszuführungsanlagen, soweit sie im gemeinschaftlichen Eigentum stehen, sind von den Stockwerkeigentümern nach ihren ~~Wert~~quoten zu tragen.

Die Unterhalts- und Betriebskosten dagegen werden zu Fakturapreisen auf die Stockwerkeigentümer verteilt.

Abschnitt 4

Versicherungen

Art. 16 Versicherung

Die Gebäude, einschliesslich die den einzelnen Stockwerkeigentümern zu Sonderrecht zugeschiedenen Teile, werden gegen Brand- und Wasserschaden, und im Hinblick auf die Haftpflicht der Werkeigentümer versichert. Die privaten Versicherungen werden unter den Stockwerkeigentümern besprochen und gemeinsam abgeschlossen. Die gemäss den Policen zu leistenden Prämien werden auf die einzelnen Stockwerkeigentümer nach Massgabe ihrer Wertquoten verlegt.

Hat ein Stockwerkeigentümer in den ausschliesslich von ihm benützten Räumen besonders kostspielige bauliche oder technische Einrichtungen, muss er (sofern bei der kant. Gebäudeversicherung versichert) den Prämienanteil zusätzlich bezahlen. Der Abschluss einer privaten Wasserschadenversicherung für die eigene Wohnung wird jedem Stockwerkeigentümer empfohlen.

Abschnitt 5

Verwaltung

Art. 17 Träger der Verwaltung

Es ist vorgesehen, dass die Verwaltungsarbeiten jeweils während zwei Jahren von einem der beiden Eigentümer ausgeführt wird.

Träger der Verwaltung ist für die ersten zwei Geschäftsjahre, ab Bezug der ersten Wohnung gerechnet, der Eigentümer der oberen Wohnung.

Art. 18 Instandhaltungspflicht

Die Verwaltung ist verpflichtet, im Rahmen eines Budgets oder nach Gesetz alle Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten ausführen zu lassen, welche nötig sind, um das Gebäude, der Liegenschaft und den Installationen ihren Wert und ihre Gebrauchsfähigkeit ungeschmälert zu erhalten. Die einzelnen Arbeiten werden von der Verwaltung angeordnet, die auch die Arbeitsausführung überwacht.

Alle Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten, sowie die Anschaffungen über Fr. 1'000.-- per Auftrag werden zwischen den Stockwerkeigentümern besprochen und im beidseitigen Einverständnis vergeben.

Für kleinere Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten, sowie Anschaffungen unter Fr. 1'000.-- per Auftrag entscheidet die Verwaltung selbst.

Abschnitt 6

Die Stockwerkeigentümerschaft

Art. 19 Eigentümerversammlung

Eine Zusammenkunft der beiden Eigentümer für die Genehmigung der Rechnung und des Budgets findet ordentlicherweise einmal im Jahre statt, und zwar innert drei Monaten seit Abschluss des Geschäftsjahres, der auf den 31. Dezember festgesetzt wird.

Für die Bereinigung dringender Geschäfte hat jeder Eigentümer das Recht, eine ausserordentliche Zusammenkunft zu verlangen.

Art. 20 Einberufung

Die ordentliche Zusammenkunft wird von der Verwaltung 20 Tage im voraus einberufen. Gleichzeitig sind Abrechnung, Budget und die Verhandlungsgegenstände bekanntzugeben.

Art. 21 Vorsitz, Protokoll

Vorsitzender ist, wenn nichts anderes bestimmt wird, der Verwalter.

Für jede Versammlung ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist nach erfolgter Genehmigung von den Stockwerkeigentümern zu unterschreiben.

Das Protokoll ist bei den Verwaltungsunterlagen aufzubewahren. Ein Abzug ist jedem Stockwerkeigentümer auszuhändigen.

Art. 22 Vertretung

Jeder Stockwerkeigentümer kann seinen Anteil durch ein Mitglied seiner Hausgemeinschaft mit schriftlicher Vollmacht vertreten lassen.

Steht eine Stockwerkeinheit im gemeinschaftlichen Eigentum mehrerer Personen, so haben sie in der Eigentümerversammlung nur eine Stimme, zu deren Abgabe sie einen Vertreter zu bezeichnen haben.

Wird an einer Stockwerkeinheit oder an einzelnen Räumen derselben eine Nutzniessung oder ein Wohnrecht begründet, so übt nach wie vor der Stockwerkeigentümer das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung aus. Der Wohnberechtigte oder der Nutzniesser kann ihn aber wie ein Mitglied seiner Hausgemeinschaft mit schriftlicher Vollmacht vertreten.

Art. 23 Beschlussfähigkeit

Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn beide Stockwerkeigentümer anwesend oder vertreten sind.

Ist dies nicht der Fall, ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 10 Tagen seit der ersten stattfinden darf; sie kann für diesen Fall auch schon im ersten Einberufungsschreiben anberaumt werden.

Art. 24 Beschlussfassungen

Falls sich die Stockwerkeigentümer über gewöhnliche oder wichtige Verwaltungshandlungen (ZGB 647 a + b); notwendige, nützliche oder der Verschönerung und Bequemlichkeit dienende bauliche Massnahmen (ZGB 647 c, d + e); die Bepflanzung und den Unterhalt der Blumentröge u.a.m.; nicht einigen können, bestimmen sie für die Erledigung dieser oder weiterer Verwaltungshandlungen oder baulichen Massnahmen einen Schiedsrichter des kant. zürcherischen Hauseigentümerverbandes. Dessen Entscheid wird ohne Gegenrede angenommen.

Art. 25 Zirkularbeschlüsse

Jeder Beschluss der Eigentümerversammlung kann auch durch die schriftliche Zustimmung innert einer Frist von 10 Tagen ab Zustellung des Rundschreibens gefasst werden.

Art. 26 Ausschluss eines Stockwerkeigentümers

a) allgemeine Ausschlussgründe

Der Stockwerkeigentümer kann aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn durch sein Verhalten oder das Verhalten von Personen, denen er den Gebrauch der Sache überlassen oder für die er einzustehen hat, Verpflichtungen gegenüber dem andern Mitberechtigten so schwer verletzt werden, dass diesem die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann.

b) spezielle Ausschlussgründe

1. Wenn der Stockwerkeigentümer die Verpflichtung zur ordnungsgemässen Instandhaltung des ihm gehörenden Eigentums- oder Nutzungsrechtes dauernd und schwer verletzt, sodass darunter der bauliche Zustand des Hauses leidet oder dessen äussere Erscheinung beeinträchtigt wird.
2. Wenn er sich beharrlich der Vornahme von Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten an gemeinschaftlichen Bauteilen und Einrichtungen innerhalb seines eigenen Eigentumsrechtes widersetzt.
3. Wenn er ohne schriftliche Zustimmung des andern nachteilige Aenderungen an gemeinschaftlichen Grundstück- oder Gebäudeteilen vorgenommen hat und sich der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes widersetzt oder sich weigert, den verursachten Schaden zu ersetzen.
4. Wenn er oder ihm angehörige Personen ein friedliches Zusammenleben und einen nachbarlichen Verkehr, wie er unter Hausgenossen nach Brauch und guter Sitte üblich ist, durch verletzendes, gewalttätiges, arglistiges oder anstössiges Verhalten unmöglich machen.

5. Wenn er die wiederholte Aufforderung des andern Stockwerkeigentümers missachtet, Personen, denen er sein Eigentumsrecht oder Teile desselben zum Gebrauch überlassen hat, wegen ihres unerträglichen Verhaltens im Sinne vorerwähnter Ziffern innert 90 Tagen aus dem Hause zu entfernen.
6. Andere Berechtigte. Die Bestimmungen über den Ausschluss eines Stockwerkeigentümers sind auf den Nutzniesser und auf den Inhaber eines andern, dringlichen oder vorgemerkten persönlichen Nutzungsrechtes an einer Stockwerkeinheit sinngemäss anwendbar. (Art. 649 c, ZGB)

Art. 27 Verfahren

Der Ausschluss eines Stockwerkeigentümers erfolgt gemäss Art. 28 durch ein Dreierschiedsgericht.

Abschnitt 7

Gerichtsstand

Art. 28 Schiedsgericht

Alle Streitigkeiten, die zwischen den Stockwerkeigentümern aus der gemeinschaftlichen Ordnung, mit Ausnahme der unter Art. 24 umschriebenen Verwaltungshandlungen und baulichen Massnahmen, entstehen könnten, Entscheide über den Ausschluss eines Stockwerkeigentümers (Art. 26 und 27) oder Streitigkeiten zwischen der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer oder einzelner ihrer Angehörigen, werden unter Anwendung des schweiz. Rechtes durch ein Dreierschiedsgericht als einzige Instanz und endgültig entschieden.

Jede Partei wählt einen Schiedsrichter und die beiden Schiedsrichter bezeichnen den Obmann. Sollte eine der Parteien innert 14 Tagen der Aufforderung auf Bezeichnung eines Schiedsrichters nicht nachkommen, oder die beiden Schiedsrichter innert der gleichen Frist sich über die Person des Obmannes nicht verständigen können, so wird das betreffende Mitglied durch das Zürcher-Obergericht bezeichnet.

Abschnitt 8

Weitere Bestimmungen

Art. 29 Vormerkung im Grundbuch

Im Grundbuch ist ein gegenseitiges Vorkaufsrecht der Stockwerkeigentümer vorgemerkt. Massgebend sind die Bestimmungen des ZGB, Art. 712 c, Abs. 1.

Art. 30 Anmerkung im Grundbuch

Dieses Benutzungs- und Verwaltungsreglement und alle seine Ergänzungen und Abänderungen sind im Grundbuch anzumerken.

Art. 31 Eintritt des Erwerbers eines Anteils

Das von den Stockwerkeigentümern vereinbarte Benutzungs- und Verwaltungsreglement und die von ihnen gefassten Verwaltungsbeschlüsse, sowie die richterlichen Urteile und Verfügungen sind auch für den Rechtsnachfolger eines Stockwerkeigentümers und für den Erwerber eines dinglichen Rechtes an einer Stockwerkeinheit verbindlich.

Art. 32 Orientierungspflicht

Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, den Erwerber seiner Stockwerkeinheit oder eines dinglichen Rechtes an ihr, wie eines Wohnrechtes oder der Nutzniessung, aufmerksam zu machen auf die Bestimmungen dieses Benutzungs- und Verwaltungsreglementes, die im Grundbuch noch nicht angegeben sind, und auch auf richterliche Urteile und Verfügungen, sowie auf Beschlüsse der Gemeinschaft, aus welchen sich für ihn Verpflichtungen ergeben können. Er haftet dem Erwerber für Schaden, der ihm aus der Verletzung dieser Verpflichtung erwächst, persönlich und ausschliesslich.
