

Benutzungs- und Verwaltungsreglement

der Stockwerkeigentümergeinschaft

**„Dahlienpark“
8103 Unterengstringen**



DM

Dieses Benützungs- und Verwaltungsreglement ordnet die Beziehungen unter den Stockwerkeigentümern einerseits und gegenüber der Verwaltung andererseits.

Als Grundlage für dieses Reglement gelten die Bestimmungen des 18. und 19. Titels des Schweiz. Zivilgesetzbuches (ZGB, Art. 646 ff. und 712 a ff.) über das Miteigentum und das Stockwerkeigentum, soweit sie nachstehend nicht ergänzt oder abgeändert wurden.

Eine Änderung dieses Reglements kann mit der Mehrheit der Stockwerkeigentümer, die mehr als zur Hälfte, nämlich zu 5001/10000 Wertquoten anteilsberechtigt sind, beschlossen werden. Handelt es sich indessen bei der Änderung um Bestimmungen, die eine Vermehrung oder Vergrösserung der einzelnen Verpflichtungen oder eine Änderung der Art der Beschlussfassung bezwecken, so ist die Zustimmung der Mehrheit der Stockwerkeigentümer, die eine Anteilshöhe von 7000/10000 Wertquoten vertritt, erforderlich. Betrifft eine Reglementänderung einen Stockwerkeigentümer, der ein alleiniges bzw. ausschliessliches Benützungsrecht an einer Sache des gemeinschaftlichen Eigentums besitzt, so ist dessen Zustimmung erforderlich.

Dieses Reglement sowie dessen Änderungen und Ergänzungen sind im Grundbuch anzumerken.

JK

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeine Bestimmungen		
	§ 1	Aufteilung des Gebäudes	Seite 4
	§ 2	Sonderrechte	4
	§ 3	Ausschliessliche Benützungsrechte	5
	§ 4	Gemeinschaftliches Eigentum	5
	§ 5	Gebrauchsanweisung	6
B	Das Verhältnis der Stockwerkeigentümer zueinander		
	§ 6	Rechte der Stockwerkeigentümer	
		I. Rechte des Stockwerkeigentümers innerhalb seiner Räume	7
		1. Benützung	7
		2. Bauliche Änderungen	7
		II. Rechte der Stockwerkeigentümer gegenüber der Gemeinschaft	
		1. Nutzung	8
		2. Unaufschiebbarereparaturen	8
		3. Recht auf Durchsetzung dringender Reparaturen	8
	§ 7	Pflichten der Stockwerkeigentümer	
		I. Pflichten des Stockwerkeigentümers betreffend seiner Räume	9
		II. Pflichten des Stockwerkeigentümers gegenüber der Gemeinschaft	9
	§ 8	Mehrere Berechtigte an einer Stockwerkeinheit	10
	§ 9	Haftung der Stockwerkeigentümer	10
	§ 10	Bauliche Massnahmen	
		I. Reparaturen	10
		II. Wertvermehrende bauliche Massnahmen	11
		III. Luxuriöse Massnahmen	11
		IV. Änderungen am Farbkonzept und am Park	11
	§ 11	Der Erneuerungsfonds	12
	§ 12	Versicherungen	13
	§ 13	Gemeinschaftliche Kosten und Lasten	
		I. Verteilung d. gemeinsch. Kosten nach Kostenquoten	14
		II. Besonderer Verteilschlüssel	15
	§ 14	Zerstörung des Gebäudes	16
	§ 15	Mitteilung bei Veräusserung und Vermietung	17
	§ 16	Ausschluss aus der Gemeinschaft	17
C	Die Verwaltung		
	§ 17	Die Versammlung der Stockwerkeigentümer	
		I. Zuständigkeit	18
		II. Einberufung und Leitung	18
		III. Bestimmung eines Delegierten	
		IV. Beschlussfähigkeit	19
		V. Stimmrecht	20
		VI. Beschlussfassung	20
	§ 18	Der Verwalter	
		I. Bestellung und Abberufung	20
		II. Aufgaben und Befugnisse	21
	§ 19	Gerichtsstand und Domizil	21
Anhang :	Wertquotenberechnung und Kostenverteilungsschlüssel		22

A. Allgemeine Bestimmungen

DM

§ 1 Aufteilung der Gebäude

Die Aufteilung der verschiedenen Gebäude in Wertquoten und Nebenkostenquoten geht aus der Aufstellung im Anhang zu diesem Reglement hervor. Darin sind die Quoten der Wohnungen, Nebenräume und der Tiefgarage enthalten. In diesem Reglement wird jeweils festgehalten, ob die Wertquoten- oder die Nebenkostenquoten für die Kostenverteilung massgebend sind.

§ 2 Sonderrechte

Das Stockwerkeigentum ist in einer separaten Urkunde (Begründungsakt) begründet worden. Darin wurden die einzelnen Wertquoten (Miteigentumsanteile) mit den Sonderrechten festgelegt. Bestandteil des Begründungsaktes sind die Aufteilungspläne. Im Grundbuch sind die einzelnen Stockwerkeinheiten mit den entsprechenden Wertquoten und Sonderrechten aufgenommen. Für jede Stockwerkeinheit besteht ein separates Grundbuchblatt. Jede Stockwerkeinheit ist ein Miteigentumsanteil am Grundstück Grundbuchblatt 1150, Kat. Nr. 2245, mit dem das Sonderrecht verbunden ist, bestimmte Teile des Gebäudes ausschliesslich zu benützen und innen auszubauen.

Gegenstand des Sonderrechts sind die in § 1 genannten Stockwerkeinheiten mit den zu diesen Räumen gehörenden Bestandteilen. Lage und grundsätzliche Gestaltung der Räume ergeben sich aus den Aufteilungsplänen beim Begründungsakt. Im Sonderrecht stehen unter anderem auch:

- die nichttragenden Mauern innerhalb der Stockwerkeinheiten;
- der Innenverputz (Innenverkleidung) sämtlicher Wände;
- der Fussbodenbelag und der Deckenverputz;
- die wohnungseigenen Fenster, Rollläden, Läden und Sonnenstoren (unter Wahrung des einheitlichen Erscheinungsbildes der Liegenschaften)
- die Türen, mit Ausnahme der Türen zu den gemeinschaftlichen Räumen;
- eingebaute Schränke;
- Küchen- und Toiletteneinrichtungen usw.;
- Cheminées;
- Heizschlangen und Röhren innerhalb der im Sonderrecht stehenden Räume;

- alle Leitungen (Wasser, Elektrisch, Lüftung usw.) von der gemeinschaftlichen Hauptleitung bis zu den einzelnen Räumen, mit Ausnahme der

EDM

Durchgangsleitungen.

Die Wertquoten verkörpern den vermögensrechtlichen Anteil der einzelnen Stockwerkeigentümer am gemeinsamen Grundstück Kat.-Nr. 2245.

§ 3 Ausschliessliche Benützungsrechte

Terrassen, Balkone und Gartensitzplätze

Jeder Stockwerkeigentümer hat das ausschliessliche Benützungsrecht an den von seiner Stockwerkeinheit aus begehbaren Terrassen, Balkonen und Gartensitzplätzen. Diese sind in den Aufteilungsplänen zum Begründungsakt mit der gleichen Farbe wie die entsprechende Stockwerkeinheit angelegt.

Unterhalt und Erneuerung der Gartensitzplätze, der Terrassen-/Balkonbepflanzung und deren Bodenbeläge, der Sonnenstoren sowie der persönlichen Gartenflächen (exkl. Böschungsbepflanzungen) erfolgen auf eigene Kosten und Verantwortung des/der Eigentümer(s), dem/denen das ausschliessliche Benützungsrecht daran zusteht. Die Rasenflächen sind als solche beizubehalten. Für jede Zweckänderung oder das Aufstellen von Bauteilen, Geräten und anderen Installationen ist die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft einzuholen. Für das Pflanzen, Unterhalten und Roden von Bäumen, Sträuchern und Büschen ist die Gemeinschaft zuständig.

Für die Nutzung der Autoabstellplätze in der Tiefgarage wird auf die separate Nutzungs- und Verwaltungsordnung für die Tiefgarage verwiesen.

§ 4 Gemeinschaftliches Eigentum

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind das Grundstück (Gebäude mit allgemeinem Umschwung), die Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand und Sicherheit erforderlich sind (Fundament, Umfassungsmauern, Tragkonstruktion, Fassaden, nicht zu den Wohneinheiten gehörende Fenster, Dach usw.); Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinsamen Gebrauch der Stockwerkeigentümer dienen (Hauseingang, Briefkästen, Treppenhaus mit Lift, Besucherparkplätze,

JK

Spielplatz, Velo- und Kinderwagenabstellflächen, Containerplatz, Aussenwege, Heiz- und Lüftungsanlagen, Hauswarträume, Ver- und Entsorgungsleitungen, die Lärmschutzwand entlang der Weiningerstrasse, die Wegenanlagen, die Parkanlage samt Bepflanzung usw.).

§ 5 Gebrauchsanweisung

1. Die Sonderrechte mit Nebenräumen dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken oder im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Vorschriften für die Ausübung eines stillen Gewerbes Verwendung finden.
2. Die Vermietung der Stockwerkeinheiten, Abstellräume und eigener Autoabstellplätze (auch an Nichtstockwerkeigentümer) ist gestattet.
3. Die Besucher-Parkplätze im Freien dienen ausschliesslich den Besuchern der Stockwerkeigentümergeinschaft. Den Stockwerkeigentümern selbst ist das Abstellen von Fahrzeugen auf diesem Parkplatz nicht gestattet.
4. Wahrung der einheitlichen Gestaltung der Liegenschaft.
Zur Wahrung der einheitlichen Gestaltung der Liegenschaft dürfen ohne Zustimmung der Versammlung der Stockwerkeigentümer seitens des einzelnen Stockwerkeigentümers keine Vorkehrungen getroffen werden, die eine Änderung am gemeinschaftlichen Eigentum herbeiführen.
5. Hausordnung
Die Benützung des gemeinschaftlichen Eigentums kann durch eine Hausordnung geregelt werden. Sie kann mit Stimmenmehrheit der Stockwerkeigentümer abgeändert werden.

B. Das Verhältnis der Stockwerkeigentümer zueinander

§ 6 Rechte der Stockwerkeigentümer

Wo nötig und sinnvoll (siehe § 11), organisiert sich die Stockwerkeigentümergeinschaft in den 8 Untergemeinschaften, nämlich

Haus A/B, Obere Hönggerstrasse 4/6

Haus C/D, Obere Hönggerstrasse 8/10

Haus E, Dahlienstrasse 11

Haus F, Dahlienstrasse 19

Haus G, Dahlienstrasse 17

Haus H, Dahlienstrasse 15

Haus J/K, Dahlienstrasse 9/7

Unterniveaugarage

Über Geschäfte, welche gemäss diesem Reglement in die Kompetenz einer Untergemeinschaft fallen, beschliessen diese jeweils in eigener Regie und analog den allgemeinen Bestimmungen (siehe § 10 sowie § 11).

I. Rechte des Stockwerkeigentümers innerhalb seiner Räume

1. Benützung

Jeder Stockwerkeigentümer ist frei in der Benützung seiner eigenen Räume im Rahmen von § 5 und nur den Beschränkungen unterworfen, welche notwendig sind, damit jeder andere Stockwerkeigentümer in den gleichen Rechten nicht gestört wird und die Interessen der Gemeinschaft nicht beeinträchtigt werden.

2. Bauliche Änderungen

a) Jeder Stockwerkeigentümer darf die Räume innerhalb seines Sonderrechts nach seinen Wünschen ausgestalten. Umbauten und Einbauten, die jedoch das gemeinschaftliche Eigentum und/oder seine einheitliche Gestaltung sowie die Räumlichkeiten eines anderen Stockwerkeigentümers in Mitleidenschaft ziehen würden, bedürfen der Genehmigung des Verwalters und der betroffenen Stockwerkeigentümer.

DM

- b) Er kann dann die notwendigen Reparaturen und Umbauten anordnen und sich dafür die entsprechenden Firmen auswählen.

II. Rechte der Stockwerkeigentümer gegenüber der Gemeinschaft

1. Nutzung

Jeder Stockwerkeigentümer ist berechtigt, das gemeinschaftliche Eigentum in einer Weise zu benützen, wie dies mit den gleichen Rechten jedes einzelnen Stockwerkeigentümers und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.

2. Unaufschiebbare Reparaturen

Jeder Stockwerkeigentümer ist berechtigt, die nötigen Massnahmen anzunehmen, wenn rasches Eingreifen erforderlich ist, um die Sache des gemeinschaftlichen Eigentums vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren, und er den Verwalter nicht rechtzeitig telefonisch verständigen konnte.

Auch darf er die nötigen Reparaturen anordnen, die zur Bereitschaft der Benutzung von gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen erforderlich sind, wenn der Verwalter nicht umgehend telefonisch erreichbar ist, z.B. wenn das Garagentor oder der Lift nicht mehr funktioniert. Für die Durchführung der Reparaturen kommen nur die vom Verwalter auf einer Liste vermerkten Firmen, welche jedem Stockwerkeigentümer ausgehändigt wurde, in Frage. Die Kosten für diese Reparaturen werden von der Gemeinschaft getragen.

3. Recht auf Durchsetzung dringender Reparaturen

Sollte die Vornahme wichtiger Reparaturen, die für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Sache erforderlich sind, durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer abgelehnt werden, so kann jeder Stockwerkeigentümer deren Anordnung durch den Richter verlangen.

§ 7 Pflichten der Stockwerkeigentümer

I. Pflichten des Stockwerkeigentümers betreffend seiner Räumlichkeiten

Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, seine Räumlichkeiten und die Nebenräume ordnungsgemäss instand zu halten und instand zu setzen, wie es zur Erhaltung des Gebäudes in einwandfreiem Zustand und gutem Aussehen erforderlich ist, insbesondere sind:

- die Fussböden nicht zu überlasten;
- Frostschäden zu vermeiden;
- die Räume von Ungeziefer freizuhalten;
- die Wohnungsinstallationen sachgemäss zu behandeln und auftretende Schäden sofort zu beseitigen.

Der Stockwerkeigentümer trägt die Kosten für den Unterhalt und die Instandsetzung aller Gegenstände, die in seinem Sonderrecht stehen, sowie für die sich in oder an seinen Räumlichkeiten befindenden Fenster, Sonnenstoren, Rollläden und Abschlussüren.

II. Pflichten des Stockwerkeigentümers gegenüber der Gemeinschaft

Jeder Stockwerkeigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass die anderen Stockwerkeigentümer weder durch ihn noch durch die anderen Personen seines Haushaltes oder bei ihm verkehrende Drittpersonen durch Lärm oder andere Einwirkungen über das übliche Mass hinaus gestört werden.

Die Stockwerkeigentümer haben die sich im gemeinschaftlichen Eigentum befindenden Bauteile, Anlagen und Einrichtungen mit Sorgfalt zu behandeln und sich auch einer übermässigen Beanspruchung derselben zu enthalten. Allfällige notwendige Reparaturen sind umgehend dem Verwalter zu melden.

§ 8 Mehrere Berechtigte an einer Stockwerkeinheit

Befindet sich eine Stockwerkeinheit im gemeinschaftlichen Eigentum mehrerer Personen (z.B. Miteigentum, Erbengemeinschaft), so haben die Berechtigten innerhalb Monatsfrist seit deren Übernahme einen bevollmächtigten Vertreter für alle Angelegenheiten ihrer Stockwerkeinheit aus ihren Reihen zu bestellen.

§ 9 Haftung der Stockwerkeigentümer

Jeder Stockwerkeigentümer haftet den übrigen Stockwerkeigentümern für Schäden, die durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Instandhaltungsverpflichtung an ihren Räumlichkeiten oder am gemeinschaftlichen Eigentum entstanden sind. Dies gilt auch für Schäden, die durch Personen seines Haushaltes oder seines Geschäftsbetriebes verursacht wurden oder durch sonstige Personen, denen er die Benützung der Anlagen und Einrichtungen überlässt. Er haftet nicht, wenn er beweist, dass kein schuldhaftes Verhalten vorgelegen hat.

§ 10 Bauliche Massnahmen

I. Reparaturen

Die Gemeinschaft bzw. deren Untergemeinschaften sind verpflichtet, die notwendigen Massnahmen wie Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten, die für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft erforderlich sind, ausführen zu lassen.

Die laufenden kleinen Reparaturen des gemeinschaftlichen Eigentums werden gemäss dem separaten Verwaltungsvertrag vom Verwalter aus eigener Kompetenz im Rahmen des Budgets angeordnet. Die Zustimmung der Versammlung der Stockwerkeigentümer ist erforderlich für grössere Beträge und einmalige grössere Reparaturen ebenfalls gemäss der Regelung im Verwaltungsvertrag.

II. Wertvermehrende bauliche Massnahmen

Beschliesst die Versammlung der Stockwerkeigentümer bauliche Veränderungen und Verbesserungen, die über die ordnungsgemässe Instandhaltung und Instandsetzung der Liegenschaft hinausgehen, aber zur Erhaltung des Wertes und der Wirtschaftlichkeit nach örtlichem Brauch erforderlich sind, so ist die Zustimmung des Stockwerkeigentümers notwendig, dem die Änderungen erhebliche und bleibende Nachteile bringen. Falls die baulichen Massnahmen von einem Stockwerkeigentümer Aufwendungen verlangen, die mit seinen finanziellen Mitteln nicht in Einklang stehen, so können sie nur durchgeführt werden, wenn die anderen den Kostenanteil auf sich nehmen, soweit er den ihm zumutbaren Betrag übersteigt. (Beschlussfassung: Zustimmung der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die eine Anteilshöhe von 7000/10000 Wertquoten vertritt.)

III. Luxuriöse Massnahmen

Sind luxuriöse Verbesserungen beschlossen worden, so dürfen diese nur durchgeführt werden, wenn der nicht zustimmende Stockwerkeigentümer nicht in seinen Rechten gemäss § 6 beeinträchtigt wird. Zu einer Kostenbeteiligung darf er nicht herangezogen werden. Über das Mitbenützungsrecht, sofern dies nach der gegebenen Gebrauchsweise möglich ist, und einen eventuellen Einkauf trifft die Mehrheit mit dem betreffenden Stockwerkeigentümer eine eigene Vereinbarung. (Beschlussfassung: Zustimmung der Mehrheit, die eine Anteilshöhe von 8000/10000 Wertquoten vertritt.)

IV. Änderungen am Farbkonzept, der Parkgestaltung und an den ausschliesslichen Benutzungsrechten

Änderungen am Bepflanzungs- und Gestaltungskonzept der Parkanlage, die über die Pflege und den Unterhalt der Pflanzen hinausgehen, Veränderungen am Farbkonzept der Gebäudefassaden und Veränderungen an den ausschliesslichen Benutzungsrechten gemäss § 3 Abs. 2 können nur mit der Zustimmung der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die eine Anteilshöhe von 7000/10000 Wertquoten vertritt, durchgeführt werden.

DM

§ 11 Der Erneuerungsfonds

Die Gemeinschaft ist verpflichtet, ab 1. Januar 2011 je einen Erneuerungsfonds für die jeweiligen Untergemeinschaften (siehe § 6) und die Tiefgarage zu äufnen, der jeweils, soweit das Reglement keine anderen Bestimmungen enthält, für Reparaturen und Unterhalt der Gebäude und Anlagen dient.

Die Erneuerungsfonds sollen eine Höhe von 3 % des Assekuranzwertes der Gebäude nicht übersteigen. Bezüge aus den Erneuerungsfonds sind nicht gestattet, solange diese nicht die Höhe von 1,5 % des Assekuranzwertes der Gebäude erreicht haben.

Die Erneuerungsfonds werden jeweils auf den Namen der Untergemeinschaften, nämlich:

Haus A/B, Obere Hönnggerstrasse 4/6

Haus C/D, Obere Hönnggerstrasse 8/10

Haus E, Dahlienstrasse 11

Haus F, Dahlienstrasse 19

Haus G, Dahlienstrasse 17

Haus H, Dahlienstrasse 15

Haus J/K, Dahlienstrasse 9/7

Unterniveaugarage

bei einer Schweizer Bank angelegt.

Die Erneuerungsfonds werden gespiesen durch jährliche Beiträge von 0,3 % des Assekuranzwertes, nämlich durch Einzahlungen der Stockwerkeigentümer entsprechend ihren Kostenquoten sowie den Fondszinsen. Die Erneuerungsfonds dienen grundsätzlich zur Deckung von Reparaturen, Erneuerungen und Sanierungen der gemeinschaftlichen Teile und Anlagen, bzw. derjenigen der einzelnen Untergemeinschaften und der Tiefgarage, für die eine separate Nutzungs- und Verwaltungsordnung besteht. Die Erneuerungsfonds dienen nicht für die Bestreitung von kleineren Reparaturen und Unterhaltsarbeiten.

Die Kosten für Reparatur- und Erneuerungsarbeiten an gemeinschaftlichen Teilen und Anlagen, welche ausschliesslich einer Untergemeinschaft allein dienen (Trepnhaus, Lift, Hausdach, Fassade, Heizung, Malerarbeiten etc.), sind von diesen

nach Massgabe der Kostenquoten alleine zu bezahlen. Die Kosten für Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Umgebung (Gartenanlage, Spielplatz, Wege, Veloraum, Spielplatz, Lärmschutzwand, Besucherplätze, Containeranlage etc.) werden allen Untergemeinschaften im Verhältnis der Kostenquoten (siehe Anhang Kostenverteilungsschlüssel) belastet.

Bezüge aus den Erneuerungsfonds bedürfen eines mit einfacher Mehrheit gefassten Beschlusses, sowie analog den unter § 10 erwähnten Quoren. Diese Regelung gilt für die einzelnen Untergemeinschaften (bei Angelegenheiten, welche einer Untergemeinschaft zugeordnet werden) und für die gesamte Stockwerkeigentümergeinschaft (für Angelegenheiten, welche die ganze Gemeinschaft betreffen).

Vorbehalten bleibt die Bestreitung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten, für deren Bezahlung dem Verwalter andere Mittel nicht zur Verfügung stehen.

Den Stockwerkeigentümern bzw. Miteigentümern steht beim Verkauf kein Anspruch auf Rückerstattung ihres Anteils an den Erneuerungsfonds zu. Beim Verkauf geht diese Einlage an den Rechtsnachfolger über.

§ 12 Versicherungen

Für das Gebäude einschliesslich der einzelnen Stockwerkeinheiten besteht die gesetzliche Brandassekuranz (Gebäudeversicherung des Kantons Zürich) gegen Feuer- und Elementarschäden. Weitere Versicherungen (Haushaftpflicht usw.) werden vom Verwalter abgeschlossen. Die Versicherungen müssen beibehalten werden. Durch Mehrheitsbeschluss der Stockwerkeigentümer kann lediglich eine andere Versicherungsgesellschaft gewählt oder die Vertragsbedingungen geändert werden. Ein Stockwerkeigentümer, der seine Räume mit ausserordentlichen Aufwendungen baulich ausgestaltet hat, ist zur Bezahlung des allenfalls zusätzlichen Prämienanteils der Gebäudeversicherung verpflichtet, wenn er nicht - soweit möglich - eine Zusatzversicherung auf eigene Rechnung abschliesst.

§ 13 Gemeinschaftliche Kosten und Lasten

I. Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten nach Kostenquoten.

Soweit dieses Reglement nichts anderes festhält, werden sämtliche Gemeinschaftskosten nach Massgabe der Kostenquote (siehe Kostenverteilungsschlüssel im Anhang) unter die einzelnen Stockwerkeigentümer verteilt. Davon ausgenommen sind die unter Ziffer II „besonderer Verteilungsschlüssel“ aufgeführten Kosten.

- a) Die Auslagen für den laufenden Unterhalt wie Reinigung, Hauswartinendienst, Gartenunterhalt, Reparaturen und Erneuerungen der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen;
- b) öffentliche Abgaben und Gebühren: u.a. Klär- und Kehrichtabfuhrgebühren, Kanalisationsreinigung etc.;
- c) Prämienzahlung für die Versicherung der Gebäude gegen Feuer-, Glas- und Wasserschaden und für die Haftung als Werkeigentümer;
- d) die Kosten des Betriebes der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen mit Ausnahme des Kabelfernsehens;
- e) Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungsarbeiten und Umbauten, einschliesslich der Beiträge für die Erneuerungsfonds;
- f) die Kosten für die Beleuchtung gemeinschaftlicher Räume und Anlagen;
- g) die Kosten der Verwaltungstätigkeit, insbesondere die Entschädigung, welche dem Verwalter gemäss Vereinbarung zu entrichten ist;
- h) alle übrigen nach dem Budget (vgl. § 18 Ziff. 2) aufgestellten Auslagen.

DM

II. Besonderer Verteilschlüssel

Die nachfolgend aufgeführten Kosten werden nicht nach Kostenquoten sondern wie folgt auf die einzelnen Stockwerkeigentümer verteilt:

a) Heizung / Warmwasser

Die Kosten für Heizung und Warmwasser werden gemäss individuellen Wärmehzählern und einem speziellem Schlüssel eines anerkannten Heizungsfachmannes entsprechend dem effektiven Wärmebezug auf die Stockwerkeigentümer aufgeteilt.

b) Strom

Die Kosten für den elektrischen Strom werden gemäss separatem Zähler für jede Stockwerkeinheit separat abgerechnet.

c) Kabelfernsehen

Die Kosten für das Kabelfernsehen werden zu gleichen Teilen auf die angeschlossenen Stockwerkeinheiten aufgeteilt. Ein Eigentümer kann sich nur durch die Plombierung aller Anschlüsse - sofern technisch machbar - in seiner Stockwerkeinheit von den Abonnementsgebühren befreien lassen.

d) Tiefgarage

Die Kosten des Unterhaltes, der Reparaturen, der Erneuerungen und des Betriebes der Tiefgarage mit Einfahrtsbereich und allen dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen sind von den Nutzungsberechtigten im Verhältnis der Miteigentumsanteile zu bezahlen (siehe dazu die separate Nutzungs- und Verwaltungsordnung).

Die Beiträge entsprechend dem Budget des Verwalters sind gemäss seiner Aufstellung für die einzelnen Stockwerkeigentümer mit Akonto-Zahlungen halbjährlich im Voraus zu bezahlen, und zwar wie folgt:

- 1. Rate 1. Januar
- 2. Rate 1. Juli

Die Beiträge sind pünktlich auf das von der Verwaltung bezeichnete Konto zu bezahlen. Für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen hat die Gemeinschaft Anspruch auf Eintragung eines Pfandrechtes am Stockwerkanteil des säumigen Stockwerkeigentümers. Die Eintragung ist vom Verwalter namens der Gemeinschaft innert nützlicher Frist zu erwirken.

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.

§ 14 Zerstörung des Gebäudes

1. Allgemeines

Grundsätzlich soll bei Zerstörung des Gebäudes dessen Wiederaufbau durchgeführt werden, wenn nicht besondere Gegebenheiten dies verhindern.

2. Verpflichtungen

Eine Verpflichtung zum Wiederaufbau besteht, wenn die Kosten durch die Versicherung voll gedeckt sind oder es sich um Beträge handelt, deren Aufbringung jedem Stockwerkeigentümer zugemutet werden kann.

3. Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer

Besteht ein ungedeckter Mehrkostenbetrag bei einer Zerstörung des Gebäudes von mehr als der Hälfte seines Wertes - es gilt nur der Wert des Gebäudes, nicht auch der Grund und Boden - so beschliesst die Versammlung über den Wiederaufbau. Ebenso ist dieser Beschluss erforderlich, wenn durch behördliches Einschreiten wegen einer anderen Bauordnung oder anderen Baulinien der Aufbau im bisherigen Umfang erschwert wird. (Beschlussfassung: Zustimmung der Mehrheit, die eine Anteilshöhe von 7000/10000 Wertquoten vertritt.)

4. Aufhebungsantrag und Abfindung

In schwerwiegenden Fällen kann jeder Stockwerkeigentümer die Aufhebung des Stockwerkeigentums verlangen, wobei jedoch den aufbauwilligen Stockwerkeigentümern die Möglichkeit zusteht, durch Abfindung (deren Höhe durch einen anerkannten Schätzer festgesetzt wird) gemäss Wertquoten der Übrigen die Aufhebung abzuwenden.

§ 15 Mitteilung bei Veräusserung und Vermietung

Jeder Stockwerkeigentümer hat die Veräusserung oder Vermietung seiner Stockwerkeinheit oder seines Miteigentumsanteils dem Verwalter zuhanden der übrigen Stockwerkeigentümer mitzuteilen, unter Angaben der Personalien des Erwerbers bzw. Mieters.

§ 16 Ausschluss aus der Gemeinschaft

Ein Stockwerkeigentümer kann auf Beschluss der Versammlung durch richterliches Urteil 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 allen oder einzelnen Mitberechtigten so schwer verletzt wurden, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann.

Diese Voraussetzungen liegen insbesondere vor:

- wenn der Stockwerkeigentümer trotz wiederholter Mahnungen seitens des Verwalters seinen Verpflichtungen hinsichtlich der Instandhaltung seiner ihm gehörenden Räumlichkeiten innert nützlich Frist nicht nachkommt, so dass dadurch u.a. die äussere Erscheinung des Gebäudes beeinträchtigt ist;
- wenn der Stockwerkeigentümer sich erhebliche Belästigungen gegenüber anderen Stockwerkeigentümern zuschulden kommen lässt oder durch sein anstössiges, rücksichtsloses, streitsüchtiges oder verletzendes Verhalten den Hausfrieden stört;
- wenn der Stockwerkeigentümer trotz wiederholter Aufforderung des Verwal-

305

ters mit dem Hinweis auf seinen Ausschluss Personen, denen er einzelne Räume oder eine ganze Stockwerkeinheit überlassen hat, nicht innert nützlicher Frist aus dem Haus entfernt.

Gehört eine Stockwerkeinheit mehreren Personen gemeinsam, so wirken sich die erwähnten Gründe, auch wenn sie nur auf eine Person zutreffen, auf alle aus, es sei denn, dass diese Gemeinschaft auf die Aufforderung des Verwalters hin innert der von ihm angesetzten Frist die schuldige Person aus ihrer Gemeinschaft ausschliesst.

C. Die Verwaltung

§ 17 Die Versammlung der Stockwerkeigentümer

I. Zuständigkeit

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschliesst in allen Angelegenheiten, die ihr nach Gesetz, Begründungsakt und diesem Reglement zustehen.

II. Einberufung und Leitung

Die ordentliche Jahresversammlung, welche vom Verwalter einberufen wird, findet jeweils bis 30. Juni statt (für das Geschäftsjahr gilt das Kalenderjahr). Die Traktandenliste und ein Budget sind mit der Einberufung, welche immer schriftlich zu erfolgen hat, vor Abhaltung der Versammlung den Stockwerkeigentümern zu senden. Allfällige Anträge und Wünsche für die Traktandenliste müssen dem Verwalter schriftlich bis 10 Tage vor der Versammlung übermittelt werden.

Eine ausserordentliche Versammlung kann vom Verwalter einberufen werden, wenn er oder ein Viertel aller Stockwerkeigentümer unter Angaben des zu behandelnden Geschäftes es verlangt oder in den Fällen von § 5 Ziff. 4. Die Versammlungen sollen, wenn nicht besonders dringende Fälle vorliegen, mindestens 20 Tage im Voraus einberufen werden.

Der Verwalter leitet die Versammlung, protokolliert die Beschlüsse und hat sie aufzubewahren. Jedem Stockwerkeigentümer ist eine Kopie des Protokolls zuzustellen.

III. Bestimmung eines Delegierten pro Untergemeinschaft

Jede Untergemeinschaft mit Ausnahme der Tiefgarage bestimmt einen Delegierten.

Die Aufgaben dieser Delegierten sind im Wesentlichen die folgenden:

- Die Delegierten vertreten die laufend anfallenden Interessen der Untergemeinschaft gegenüber dem Verwalter
- Die Delegierten unterstützen und beraten den Verwalter bei auftretenden Problemen
- Die Delegierten unterstützen den Verwalter bei der Suche nach dem geeigneten Hauswart/Gärtner und stehen beratend zur Seite bei der Ausarbeitung einer allfälligen Hausordnung
- Die Delegierten übernehmen spezielle Aufgaben, welche ihnen von der Eigentümerversammlung übertragen werden
- Die Delegierten können bei Konfliktsituationen als Vermittler eingesetzt werden
- Die Delegierten überwachen die Tätigkeit des Verwalters und seiner Hilfspersonen (Gärtner/Abwart).

Die Stockwerkeigentümergeinschaft kann die Delegierten als Vertreter der Untergemeinschaft für alle gemeinsamen Belange bestimmen. Somit würden die Untergemeinschaften von den Delegierten an der Stockwerkeigentümergeinschaft in allen Rechten und Pflichten vertreten. Eine solche Kompetenzerteilung an die Delegierten bedarf der Zustimmung der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die eine Anteilshöhe von 8000/10000 Wertquoten vertritt.

IV. Beschlussfähigkeit

Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtigt sind, nämlich zu 5000/10000 Wertquoten, anwesend oder vertreten sind.

Bei ungenügender Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 10 Tagen seit der ersten stattfinden darf. Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn ein Drittel aller Stockwerkeigentümer anwesend oder vertreten sind.

V. Stimmrecht

1. **Allgemeiner Grundsatz**
Jeder Stockwerkeigentümer hat pro Stockwerkeinheit eine Stimme.
2. **Berechtigung mehrerer Personen an einer Stockwerkeinheit**
In diesem Fall übt gemäss § 8 der bevollmächtigte Vertreter das Stimmrecht aus.

VI. Beschlussfassung

1. **Regelung**
Die Beschlüsse werden mit einfacher Stimmenmehrheit gefasst, mit Ausnahme der im Gesetz und in diesem Reglement besonders erwähnten Fälle. Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Stockwerkeigentümer ihre Zustimmung schriftlich geben.
2. **Anfechtung der Beschlüsse**
Die Beschlüsse sind binnen Monatsfrist seit Kenntnisnahme beim Richter anfechtbar, wenn sie Bestimmungen des Gesetzes oder Reglements verletzen.

§ 18 Der Verwalter

I. Bestellung und Abberufung

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer kann nach Ablauf der ersten drei Jahre seit Bezugsbereitschaft des letzten Gebäudes eine neue Verwaltung wählen. Soweit in diesem Reglement keine abweichenden Bestimmungen erlassen werden, ist für die Verwaltung Auftragsrecht (OR 394 ff) an-

wendbar. Im Falle der Kündigung des Verwaltungsvertrages wählt die Versammlung der Stockwerkeigentümer einen neuen Verwalter, entweder einen Stockwerkeigentümer oder eine Drittperson, die sich über die nötigen Erfahrungen ausweisen kann.

Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann die Versammlung durch Mehrheitsbeschluss die Abberufung des Verwalters jederzeit verlangen.

II. Aufgaben und Befugnisse

Der Verwalter hat die Aufgaben und Befugnisse gemäss den gesetzlichen Bestimmungen (Art. 712s ZGB). Im Weiteren ist er zu folgendem verpflichtet:

- Gelder der Gemeinschaft von seinem Vermögen getrennt zu halten;
- den gesamten Geldverkehr über die Konten der Gemeinschaft abzuwickeln;
- alle Aktenstücke und Pläne aufzubewahren;
- der Jahresversammlung einen Bericht über die Geschäftsführung und den Jahresabschluss zu erstatten und auf Verlangen der Versammlung der Stockwerkeigentümer Zwischenberichte abzugeben;
- den einzelnen Stockwerkeigentümern jederzeit Auskunft über bestimmte gemeinschaftliche Angelegenheiten zu erteilen und Einblick in die Bücher und Akten zu gewähren;
- ein Budget zu erstellen.

Das Budget muss insbesondere enthalten:

- a) Die Aufstellung der Kosten sämtlicher unter § 13 enthaltenen Posten nebst der Kostenberechnung für die einzelnen Stockwerkeigentümer nach Massgabe ihrer Kostenquoten;
- b) Die Vorschläge für notwendige Arbeiten zur Instandhaltung und Instandsetzung und Werterhaltung der Gebäude und Anlagen nebst den entsprechenden Kostenvoranschlägen und Beitragskosten für die einzelnen Stockwerkeigentümer.



§ 19 Gerichtsstand und Domizil

Die Stockwerkeigentümer anerkennen für alle Streitigkeiten aus ihrem Gemeinschaftsverhältnis den Gerichtsstand am Ort ihrer Liegenschaft.

Das Domizil der Stockwerkeigentümergeinschaft befindet sich am Ort der gelegenen Sache.

Für Stockwerkeigentümer, die ihren Wohnsitz im Ausland haben, gilt für allfällige Betreibungen das Domizil am Ort der gelegenen Sache.

Die Gerichtsstandvereinbarung ist jedem Rechtsnachfolger besonders zu überbinden, mit der Pflicht zur Weiterüberbindung. Im Unterlassungsfall haftet der säumige Stockwerkeigentümer für den dadurch entstandenen Schaden.

Zürich-Höngg, 20. September 2007

Für die Grundeigentümerin:

Implenia Generalunternehmung AG



.....
Doris Müller

Wertquoten- und Nebenkostenberechnung

Whg-Nr.	Whg-Typ	Whg-Grösse m2	Loggiafläche m2	Garten m2	Keller	Verkaufspreise CHF	CHF/m2	Wertquote	NK-Quote
A1	4.5-Zimmer	132.0	17.5	152.0	14.0	775'000	5'871	102 /10000	107 /10000
A2	5.5-Zimmer	157.5	28.0	108.0	16.0	930'000	5'905	123 /10000	128 /10000
A3	4.5-Zimmer	122.0	17.5		12.0	720'000	5'902	95 /10000	99 /10000
A4	3.5-Zimmer	105.0	13.5		10.0	625'000	5'952	83 /10000	86 /10000
A5	4.5-Zimmer	122.0	17.5		11.5	730'000	5'984	96 /10000	100 /10000
A6	3.5-Zimmer	105.0	13.5		10.0	640'000	6'095	85 /10000	86 /10000
A7	4.5-Zimmer	122.0	17.5		12.5	740'000	6'066	98 /10000	100 /10000
A8	3.5-Zimmer	105.0	13.5		10.5	655'000	6'238	87 /10000	87 /10000
A9	3.5-Zimmer	107.0	26.5		10.0	800'000	7'477	106 /10000	95 /10000
B1	4.5-Zimmer	132.0	17.5	138.0	13.0	815'000	6'174	108 /10000	109 /10000
B2	3.5-Zimmer	105.0	13.5		10.5	635'000	6'048	84 /10000	86 /10000
B3	4.5-Zimmer	122.0	17.5		12.0	730'000	5'984	96 /10000	100 /10000
B4	3.5-Zimmer	105.0	13.5		10.5	650'000	6'190	86 /10000	87 /10000
B5	4.5-Zimmer	122.0	17.5		11.0	750'000	6'148	99 /10000	101 /10000
B6	3.5-Zimmer	105.0	13.5		10.5	665'000	6'333	88 /10000	88 /10000
B7	4.5-Zimmer	122.0	17.5		13.5	770'000	6'311	102 /10000	102 /10000
B8	3.5-Zimmer	107.0	56.5		14.5	855'000	7'991	113 /10000	97 /10000
B9	3.5-Zimmer	105.0	28.0		12.0	830'000	7'905	110 /10000	95 /10000
C1	4.5-Zimmer	132.0	17.5	154.0	12.5	825'000	6'250	109 /10000	110 /10000
C2	5.5-Zimmer	163.5	26.5	126.0	16.5	985'000	6'024	130 /10000	134 /10000
C3	4.5-Zimmer	122.0	17.5		12.0	740'000	6'066	98 /10000	100 /10000
C4	3.5-Zimmer	106.5	13.5		9.5	650'000	6'103	86 /10000	88 /10000
C5	4.5-Zimmer	122.0	17.5		12.0	760'000	6'230	100 /10000	101 /10000
C6	3.5-Zimmer	106.5	13.5		10.5	665'000	6'244	88 /10000	88 /10000
C7	4.5-Zimmer	122.0	17.5		12.0	780'000	6'393	103 /10000	102 /10000
C8	3.5-Zimmer	106.5	13.5		11.0	690'000	6'479	91 /10000	89 /10000
C9	5.5-Zimmer	161.5	45.0		16.5	1'270'000	7'864	168 /10000	146 /10000
D1	4.5-Zimmer	132.0	17.5	130.0	12.5	800'000	6'061	106 /10000	108 /10000
D2	3.5-Zimmer	106.5	14.0		10.5	640'000	6'009	85 /10000	87 /10000
D3	4.5-Zimmer	122.0	17.5		12.0	720'000	5'902	95 /10000	99 /10000
D4	3.5-Zimmer	106.5	14.0		10.5	655'000	6'150	87 /10000	88 /10000
D5	4.5-Zimmer	122.0	17.5		12.0	735'000	6'025	97 /10000	100 /10000
D6	3.5-Zimmer	106.5	14.0		10.5	680'000	6'385	90 /10000	89 /10000
D7	4.5-Zimmer	122.0	17.5		15.0	750'000	6'148	99 /10000	101 /10000
D8	5.5-Zimmer	160.0	42.5		16.0	1'220'000	7'625	161 /10000	144 /10000
E1	4.5-Zimmer	123.0	15.5	134.0	13.5	740'000	6'016	98 /10000	101 /10000
E2	4.5-Zimmer	136.5	19.5	102.0	12.5	790'000	5'788	104 /10000	111 /10000
E3	4.5-Zimmer	123.0	15.5		12.0	730'000	5'935	96 /10000	100 /10000
E4	5.5-Zimmer	151.0	19.5		14.5	890'000	5'894	118 /10000	123 /10000
E5	4.5-Zimmer	123.0	15.5		12.0	750'000	6'098	99 /10000	101 /10000
E6	5.5-Zimmer	151.0	19.5		15.0	910'000	6'026	120 /10000	124 /10000
E7	4.5-Zimmer	123.0	15.5		12.5	770'000	6'260	102 /10000	102 /10000
E8	5.5-Zimmer	151.0	19.5		15.0	925'000	6'126	122 /10000	125 /10000
E9	4.5-Zimmer	150.0	70.5		17.5	1'150'000	7'667	152 /10000	134 /10000

Wertquoten- und Nebenkostenberechnung

Whg-Nr.	Whg-Typ	Whg-Grösse m2	Loggiafläche m2	Garten m2	Keller	Verkaufspreise CHF	CHF/m2	Wertquote	NK-Quote
F1	4.5-Zimmer	131.0	17.5	111.0	13.0	795'000	6'069	105 /10000	108 /10000
F2	3.5-Zimmer	101.0	11.0	110.0	10.0	645'000	6'386	85 /10000	84 /10000
F3	5.5-Zimmer	144.5	17.5		14.5	870'000	6'021	115 /10000	119 /10000
F4	3.5-Zimmer	101.0	11.0		10.0	635'000	6'287	84 /10000	84 /10000
F5	5.5-Zimmer	144.5	17.5		14.5	880'000	6'090	116 /10000	119 /10000
F6	3.5-Zimmer	101.0	11.0		10.5	650'000	6'436	86 /10000	85 /10000
F7	5.5-Zimmer	144.5	17.5		15.0	890'000	6'159	118 /10000	119 /10000
F8	3.5-Zimmer	101.0	11.0		10.5	660'000	6'535	87 /10000	85 /10000
F9	4.5-Zimmer	144.5	47.5		15.5	1'115'000	7'716	147 /10000	130 /10000
G1	4.5-Zimmer	136.5	19.5	160.0	14.0	815'000	5'971	108 /10000	112 /10000
G2	4.5-Zimmer	123.0	15.5	157.0	12.5	750'000	6'098	99 /10000	101 /10000
G3	5.5-Zimmer	151.0	19.5		14.5	910'000	6'026	120 /10000	124 /10000
G4	4.5-Zimmer	123.0	15.5		12.0	730'000	5'935	96 /10000	100 /10000
G5	5.5-Zimmer	151.0	19.5		17.0	920'000	6'093	122 /10000	124 /10000
G6	4.5-Zimmer	123.0	15.5		12.0	750'000	6'098	99 /10000	101 /10000
G7	5.5-Zimmer	151.0	19.5		17.0	930'000	6'159	123 /10000	125 /10000
G8	4.5-Zimmer	123.0	15.5		12.0	770'000	6'260	102 /10000	102 /10000
G9	4.5-Zimmer	150.0	70.5		19.5	1'150'000	7'667	152 /10000	134 /10000
H1	4.5-Zimmer	131.0	17.5	144.0	13.0	800'000	6'107	106 /10000	108 /10000
H2	3.5-Zimmer	101.0	11.0	105.0	9.5	630'000	6'238	83 /10000	84 /10000
H3	5.5-Zimmer	144.5	17.5		13.5	875'000	6'055	116 /10000	119 /10000
H4	3.5-Zimmer	101.0	11.0		9.5	620'000	6'139	82 /10000	83 /10000
H5	5.5-Zimmer	144.5	17.5		14.5	890'000	6'159	118 /10000	119 /10000
H6	3.5-Zimmer	101.0	11.0		10.0	635'000	6'287	84 /10000	84 /10000
H7	5.5-Zimmer	144.5	17.5		14.5	905'000	6'263	120 /10000	120 /10000
H8	3.5-Zimmer	101.0	11.0		10.0	650'000	6'436	86 /10000	85 /10000
H9	4.5-Zimmer	144.5	47.5		17.5	1'115'000	7'716	148 /10000	132 /10000
J1	4.5-Zimmer	132.0	17.5	124.0	13.0	760'000	5'758	100 /10000	107 /10000
J2	5.5-Zimmer	157.5	28.0	99.0	15.0	915'000	5'810	121 /10000	128 /10000
J3	4.5-Zimmer	122.0	17.5		11.5	700'000	5'738	92 /10000	99 /10000
J4	3.5-Zimmer	105.0	13.5		12.0	605'000	5'762	80 /10000	85 /10000
J5	4.5-Zimmer	122.0	17.5		12.0	710'000	5'820	94 /10000	99 /10000
J6	3.5-Zimmer	105.0	13.5		11.5	620'000	5'905	82 /10000	86 /10000
J7	4.5-Zimmer	122.0	17.5		12.0	720'000	5'902	95 /10000	99 /10000
J8	3.5-Zimmer	105.0	13.5		11.0	635'000	6'048	84 /10000	86 /10000
J9	4.5-Zimmer	142.5	63.5		16.0	1'040'000	7'298	137 /10000	125 /10000
K1	4.5-Zimmer	132.0	17.5	133.0	12.5	790'000	5'985	104 /10000	108 /10000
K2	3.5-Zimmer	105.0	13.5		11.0	610'000	5'810	81 /10000	85 /10000
K3	4.5-Zimmer	122.0	17.5		11.5	720'000	5'902	95 /10000	99 /10000
K4	3.5-Zimmer	105.0	13.5		11.0	625'000	5'952	83 /10000	86 /10000
K5	4.5-Zimmer	122.0	17.5		11.5	735'000	6'025	97 /10000	100 /10000
K6	3.5-Zimmer	105.0	13.5		11.5	640'000	6'095	85 /10000	86 /10000
K7	4.5-Zimmer	122.0	17.5		12.0	750'000	6'148	99 /10000	101 /10000
K8	4.5-Zimmer	142.5	63.5		16.0	1'080'000	7'579	143 /10000	127 /10000

Wertquoten- und Nebenkostenberechnung

Whg-Nr.	Whg-Typ	Whg-Grösse m ²	Loggiafläche m ²	Garten m ²	Keller	Verkaufspreise CHF	CHF/m ²	Wertquote	NK-Quote
		10'980.0	1'8'16.5	2187.0	1'117.0	69'175'000	6'300.1	9144 /10000	9144 /10000
B11	Hobbyraum	14.5				23'000		4 /10000	4 /10000
C11		16.0				24'000		4 /10000	4 /10000
C12		12.0				18'000		3 /10000	3 /10000
C13		16.0				20'000		4 /10000	4 /10000
C14		11.0				17'000		3 /10000	3 /10000
C15		15.5				24'000		4 /10000	4 /10000
D11		18.0				22'000		5 /10000	5 /10000
D12		18.0				28'000		5 /10000	5 /10000
D13		15.5				23'000		4 /10000	4 /10000
D14		13.5				20'000		3 /10000	3 /10000
D15		14.5				22'000		4 /10000	4 /10000
D16		10.5				16'000		3 /10000	3 /10000
D17		15.0				22'000		4 /10000	4 /10000
E11		18.0				23'000		4 /10000	4 /10000
E12		10.5				16'000		3 /10000	3 /10000
E13		15.0				23'000		4 /10000	4 /10000
E14		14.0				19'000		4 /10000	4 /10000
E15		22.0				30'000		5 /10000	5 /10000
G11		18.0				22'000		4 /10000	4 /10000
G12		17.0				25'000		4 /10000	4 /10000
J11		15.0				19'000		4 /10000	4 /10000
K11		15.0				19'000		4 /10000	4 /10000
						475'000		86 /10000	86 /10000
Parkplätze		127				4'445'000	35'000	635 /10000	635 /10000
		15				570'000	38'000	75 /10000	75 /10000
		9				360'000	40'000	45 /10000	45 /10000
		1				70'000	70'000	5 /10000	5 /10000
		1				30'000	30'000	5 /10000	5 /10000
		1				25'000	25'000	5 /10000	5 /10000
		154				5'500'000		770 /10000	770 /10000
Total Ertrag						75'150'000		10000 /10000	10000 /10000

A. Müller

AM

Grundbuchanmeldung

Die Grundeigentümerin

Implenia Generalunternehmung AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Basel, Burgfelderstrasse 211, 4025 Basel, heute mit schriftlicher Vollmacht vertreten durch Doris Müller, geb. 20.11.1960, von Zürich, wohnhaft Im Walder 8, 8008 Zürich,

meldet hiermit gestützt auf das vorstehende Benützungs- und Verwaltungsreglement zur Eintragung ins Grundbuch an, was folgt:

Gemeinde Unterengstringen

Grundbuch Blätter 2268 - 2378

Neue Anmerkung

„Benützungs- und Verwaltungsreglement“

Zürich-Höngg, 20. September 2007

Für die Grundeigentümerin:
Implenia Generalunternehmung AG



.....
Doris Müller

Bescheinigung

Vorstehende Anmeldung wurde heute zum Vollzug ins Grundbuch der Gemeinde Unterengstringen entgegengenommen.

Zürich, 20. September 2007

Grundbuchamt Höngg-Zürich



R. Winiger

Roman Winiger, Notar-Stellvertreter