

BENUTZUNGS- UND VERWALTUNGSORDNUNG

für die Autoeinstellhalle (Stockwerkeigentum) zwischen den Häusern Staffelacherstrasse 33 und Staffelacherstrasse 29/31 (Häuser 2 und 5) der Ueberbauung "Inneres Fondli" in Dietikon, welche im Miteigentum steht:

1.

Den Miteigentümern des Stockwerkeigentums

42/1000 Miteigentum an Grundbuchblatt 3459 in Dietikon mit Sonderrecht an der Autoeinstellhalle

stehen die in der Autoeinstellhalle liegenden Abstellplätze zur Benützung zur Verfügung.

Jeder Miteigentümer hat an einem oder mehreren Autoabstellplätzen das Recht auf alleinige Benützung. Die Zahl der einem Miteigentümer zur ausschliesslichen Benützung zur Verfügung stehenden Plätze richtet sich nach der Zahl der erworbenen Miteigentumsanteile ($1/78 = 1$ Autoabstellplatz, $2/78 = 2$ Autoabstellplätze usw.). Beim erstmaligen Verkauf dieser Miteigentumsanteile wird jedem Käufer durch die Grenzstein AG der ihm zur alleinigen Benützung zur Verfügung stehende Platz zugewiesen.

Diese Benutzungs- und Verwaltungsordnung bezweckt die Regelung der Benützung der Autoeinstellhalle im allgemeinen sowie den einem Miteigentümer ausschliesslich zur Benützung zustehenden Abstellplatz.

Die Autoeinstellhalle ist unterteilt in 78 Autoabstellflächen, welche je mit einer fortlaufenden Nummer gekennzeichnet sind (Nr. 1 - 78). Diese Aufteilung ergibt sich aus dem beim Grundbuchamt Dietikon liegenden Aufteilungsplan (Vertragsbeilage 1), worin auch die Numerierung vorgenommen worden ist.

Platz Nr. 1

Platz Nr. 2

Platz Nr. 3

Platz Nr. 4

Platz Nr. 5

Platz Nr. 6

Platz Nr. 7

Platz Nr. 8

Platz Nr. 9

Platz Nr. 10

Platz Nr. 11

Platz Nr. 12

Platz Nr. 13

Platz Nr. 14

Platz Nr. 15

Platz Nr. 16

Platz Nr. 17

Platz Nr. 18

Platz Nr. 19

Platz Nr. 20

Platz Nr. 21

Platz Nr. 22

Platz Nr. 23

Platz Nr. 24

Platz Nr. 25

Platz Nr. 26

3968, LB 214, dat. 28.02.1974, HB 139 (1973/474)

Platz Nr. 27

Platz Nr. 28

Platz Nr. 29

Platz Nr. 30

Platz Nr. 31

Platz Nr. 32

Platz Nr. 33

Platz Nr. 34

Platz Nr. 35

Platz Nr. 36

Platz Nr. 37

Platz Nr. 38

Platz Nr. 39

Platz Nr. 40

Platz Nr. 41

Platz Nr. 42

Platz Nr. 43

Platz Nr. 44

Platz Nr. 45

Platz Nr. 46

Platz Nr. 47

Platz Nr. 48

Platz Nr. 49

Platz Nr. 50

K-GB 3962, LB 330, dat. 27.12.1974, HB 86 (1972/528)

7

Platz Nr. 51

K-GB 3931, LB 299, dat. 13.9.1973, HB 482

Platz Nr. 52

Platz Nr. 53

Platz Nr. 54

Platz Nr. 55

Platz Nr. 56

Platz Nr. 57

Platz Nr. 58

Platz Nr. 59

Platz Nr. 60

Platz Nr. 61

Platz Nr. 62

GB 1740, LB 630, dat. 7.8.1986, HB 445

Platz Nr. 63

Platz Nr. 64

Platz Nr. 65

Platz Nr. 66

Platz Nr. 67

Platz Nr. 68

Platz Nr. 70

Platz Nr. 71

Platz Nr. 72

Platz Nr. 73

Platz Nr. 74

Platz Nr. 75

7

Platz Nr. 76

Platz Nr. 77

Platz Nr. 78

2.

Wenn ein besonders grosses Fahrzeug die Benützung der benachbarten Parkplätze erschwert oder verunmöglicht, sind die betroffenen Miteigentümer berechtigt, vorübergehend, d.h. bis zum Wegfall des hinderlichen Fahrzeuges einen Austausch zu verlangen.

Falls keine gütliche Einigung möglich ist, entscheidet über die Vornahme eines solchen Tausches die Gemeinschaft der Miteigentümer.

Soll ein Abtausch von Abstellplätzen dauernd und für die Rechtsnachfolger verbindlich sein, so muss Ziffer 1 dieser Benützungsordnung in einem Nachtrag geändert werden, der im Grundbuch anzumerken ist. Eine solche Änderung bedarf der Zustimmung der Mehrheit sämtlicher Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt.

3.

Jeder Miteigentümer ist berechtigt, seinen Parkplatz einem Dritten zu vermieten oder sonstwie zur Verfügung zu stellen. Sofern wegen des Drittbenützers Störungen für die Gemeinschaft entstehen sollten, so kann die Gemeinschaft der Miteigentümer die Wegweisung dieses Drittbenützers verlangen.

2

4.
Der Garagenplatz darf nur zum Einstellen eines Fahrzeuges und nicht als Lagerplatz oder als Abstellraum benutzt werden. Das Anbringen eines Gestells oder eines Wandkästchens an der Garagenwand ist dem einzelnen Miteigentümer gestattet, sofern dadurch das gute Aussehen und die Benützbarkheit der Garage nicht leidet. Er hat vorgängig das Einverständnis des Verwalters und der benachbarten Miteigentümer einzuholen. Sofern der Verwalter bzw. die Miteigentümer die Vorkehr nicht bewilligen, hat darüber die Versammlung der Miteigentümer zu entscheiden.

5.
Wünscht ein Miteigentümer bauliche Veränderungen, die nur seinen Parkplatz betreffen, so ist die Zustimmung der Versammlung der Miteigentümer sowie die Zustimmung der Miteigentümer der Nachbarplätze notwendig. Dies gilt insbesondere bei der Errichtung von Trennwänden zwischen den einzelnen Parkplätzen.

6.
Die Unterhalts- und Verwaltungskosten der Autoeinstellhalle sowie die für die Stockwerkeinheit zu entrichtenden Abgaben und Beiträge werden auf die Miteigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile verteilt.

7.
Die Versammlung der Miteigentümer wählt einen Verwalter.

Der Verwalter hat die gewöhnlichen Verwaltungshandlungen im Sinne von ZGB 647 a zu besorgen und vertritt die Miteigentümer bzw. die Stockwerkeinheit in den Versammlungen der Stockwerkeigentümer.

Der Verwalter ist befugt, eine Hausordnung, welche sich auf gewöhnliche Verwaltungshandlungen bezieht, zu erlassen. Diese Hausordnung kann von der Versammlung der Miteigentümer jederzeit aufgehoben oder abgeändert werden.

8.

Der Verwalter hat vor jeder Versammlung der Stockwerkeigentümer eine Miteigentümerversammlung einzuberufen, welche über die Stellungnahme zu den Traktanden der Stockwerkeigentümerversammlung Beschluss fasst.

Im übrigen beruft er die Versammlung der Miteigentümer nach Bedarf ein.

Er hat die Miteigentümer jeweils 14 Tage vorher durch Anschlag in der Sammelgarage unter Bekanntgabe der Traktanden einzuladen.

9.

Die Versammlung der Miteigentümer ist beschlussfähig, wenn 50/78 Miteigentumsanteile vertreten sind.

In der Versammlung hat jeder Miteigentümer eine seinem Anteil entsprechende Stimmkraft. Wo nichts anderes bestimmt ist, fasst die Versammlung ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der vertretenen Miteigentumsanteile.

10.

Die Aufhebung des Miteigentums ist bis 1. August 2003 ausgeschlossen.

11.

Das Vorkaufsrecht der Miteigentümer ist ausgeschlossen.

12.

Ein Miteigentümer kann richterlich aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn er seine Pflicht gegenüber der Gemeinschaft gröblich und fortgesetzt verletzt, oder wenn er selber oder eine Person, der er den Gebrauch seiner Stockwerkeinheit überlassen oder für die er einzustehen hat, sich gegenüber Eigentümern oder Bewohnern anderer Stockwerkeinheiten ein dermassen ungebührliches Betragen hat zuschulden kommen lassen, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann. Eine Ausschlussklage muss mit einer Mehrheit von 50/78 aller Miteigentumsanteile beschlossen werden.

13.

Die Miteigentümer können jederzeit ergänzende Vorschriften über die Benützung von GB Blatt 3459 und von ihren Einrichtungen erlassen. Jede Ergänzung oder Abänderung dieser Ordnung bedarf aber der Zustimmung der Mehrheit sämtlicher Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertreten.

14.

Diese Benutzungs- und Verwaltungsordnung ist im Grundbuch anzumerken. Sie ist für die Rechtsnachfolger der Miteigentümer verbindlich.

Dietikon, 1. August 1973

Karin Herff

20. Aug. 1973

Oeffentliche Beurkundung

Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes der Miteigentümer / Ausschluss der Miteigentumsaufhebung bis
1. August 2003

Die Miteigentümer

1. Grenzstein AG, mit Sitz in Dietikon,
Urdorferstr. 2, 8953 Dietikon, zu 77/78
2. Manfred Jurisch, geb. 1937, deutscher
Staatsangehöriger, Ingenieur, Weiher-
mattstrasse 71, 8902 Urdorf, zu 1/78

vereinbaren hiermit bezüglich der nachstehenden Stockwerkeinheit:

Stockwerkeigentum

42,0/1000 Miteigentum an Grundbuchblatt 3459

mit

Sonderrecht an der Autoeinstellhalle,

was folgt:

- a) Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Miteigentümer gemäss ZGB Art. 682 Abs. 1 wird aufgehoben.
- b) Das Miteigentum kann bis 1. August 2003 nicht aufgehoben werden.

Vertretung

Die Grenzstein AG ist heute laut schriftlicher Vollmacht vertreten durch Armin Hutzli, 1944, von Zürich und Saanen, Kaufmann, Loonstr. 9, 5443 Niederrohrdorf.

Dietikon, den 20. August 1973

Armin Hutzli

Manfred Jurisch

Grundbuchanmeldung

Zur Eintragung ins Grundbuch Dietikon (Blätter der einzelnen Miteigentumsanteile) wird hiermit angemeldet:

Vormerkungen:

1. Aufhebung des Vorkaufsrechtes der Miteigentümer
2. Ausschluss der Miteigentumsaufhebung bis 1. August 2003,

gemäss vorstehender Urkunde.

Dietikon, den 20. Aug. 1973

Heinrich

Manfred Juriš

NB 1972/399c: Vollmacht

Bestätigung

Diese Fotokopien stimmen mit den bei den Akten des Grundbuchamtes Dietikon unter Urkundenbuch A, Hauptbeleg Dietikon 1973 Nrn. 323 III und 324, befindlichen Originale genau überein.

Dietikon, 02.10.2025 / li
AK Nr. 2025/803
Gebühr: Fr. 48.00



GRUNDBUCHAMT DIETIKON


Jennifer Vázquez Penas, Notariatsassistentin