

NUTZUNGS- UND VERWALTUNGSREGLEMENT

der

AUTOEINSTELLHALLE

"IM ZENTRUM", 8165 OBERWENINGEN

(OBERWENINGEN Kat. Nr. 1004)

G.S.

A. Aufteilung des Eigentums und Widmung

Art. 1

An der Liegenschaft Oberweningen Kat. Nr. 1004 (Einstellhalle) besteht Miteigentum im Sinne von Art. 646 ff. ZGB.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein separates Grundbuchblatt errichtet bzw. angelegt worden.

Die verselbständigten Miteigentumsanteile haben folgende Grundbuchnummern erhalten: Oberweningen Grundbuch Blatt Nrn. 1448 bis und mit 1474.

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Miteigentümer hinsichtlich dieser verselbständigten Miteigentumsanteile gemäss Art. 682 Abs. 1 ZGB ist wegbedungen worden.

Jeder Miteigentumsanteil berechtigt zur ausschliesslichen Nutzung eines Autoabstellplatzes gemäss Zuweisung in Art. 2 hiernach.

Art. 2

Jedem Eigentümer eines Miteigentumsanteiles an der Einstellhalle steht das Recht zu, den ihm zugewiesenen Abstellplatz ausschliesslich zu nutzen.

Die Zuweisung der einzelnen Abstellplätze in der Einstellhalle zur ausschliesslichen Benutzung wird – gestützt auf die Kennzeichnung im beiliegenden Einstellhallenplan – (Anhang 1) wie folgt vorgenommen:

Grundbuch Nr.	Autoabstellplatz Nr.	Miteigentumsquote
1448	1	1/27
1449	2	1/27
1450	3	1/27
1451	4	1/27
1452	5	1/27
1453	6	1/27
1454	7	1/27
1455	8	1/27
1456	9	1/27
1457	10	1/27
1458	11	1/27

1459	12	1/27
1460	13	1/27
1461	14	1/27
1462	15	1/27
1463	16	1/27
1464	17	1/27
1465	18	1/27
1466	19	1/27
1467	20	1/27
1468	21	1/27
1469	22	1/27
1470	23	1/27
1471	24	1/27
1472	25	1/27
1473	26	1/27
1474	27	1/27

Art. 3

Die Autoabstellplätze dürfen nur zum Abstellen von Motorfahrzeugen und zur Einlagerung von Gegenständen benutzt werden.

Pro Abstellplatz dürfen zusätzlich zum Motorfahrzeug folgende Gegenstände eingestellt und gelagert werden:

- Ein Wandschrank (Metall);
- zum Fahrzeug gehörende Reifen;
- Velo, Mofa, Anhänger;
- Sportgeräte (Skis, Surfbrett, etc.).

Verboten sind:

- Zweckentfremdung (z.B. Brennholzlager);
- Lagerung von leicht brennbaren Stoffen (Papier, Lösungsmittel, Flüssiggas, etc.);
- Lagerung und Umfüllen von Treibstoff;
- Lagerung von Kehrrichtcontainern;
- offenes Feuer;
- Reparatur-und Unterhaltsarbeiten.

Art. 4

Die Autoabstellplätze 3 und 12 sind als Behindertenparkplätze erstellt. Das ausschliessliche Benutzungsrecht des jeweiligen Eigentümers wird wie folgt eingeschränkt:

Weist sich ein Miteigentümer eines anderen Autoabstellplatzes auf Oberweningen Kat. Nr. 1004, welcher zugleich Eigentümer einer Stockwerkeinheit von Oberweningen Kat. Nr. 1005 oder Kat. Nr. 1006 ist und diese auch selbst bewohnt, durch einen offiziellen und anerkannten Ausweis aus, der ihn berechtigt, die öffentlichen Behindertenparkplätze zu benützen, verpflichtet sich der jeweilige Eigentümer der Autoabstellplätze 3 und 12, diesem Behindertenparkplatz-Berechtigten seinen Autoabstellplatz in Abtausch mit dessen eigenem Autoabstellplatz mit obligatorischer Wirkung (d.h. ohne Grundbucheintragung) zur Nutzung zur Verfügung zu stellen.

Verlangt der in dieser Weise zum obligatorischen Nutzungstausch gezwungene Eigentümer den Tausch im Grundbuch eintragen zu lassen, ist dieser Tausch zu vollziehen, wobei der Anspruchsberechtigte des Behindertenparkplatzes der Tauschpartei die Wertdifferenz der Autoabstellplätze zu entschädigen sowie die Grundbuch-und Notariatskosten zu übernehmen hat. Ein Eigentümer eines Behindertenparkplatzes, welcher selbst einen entsprechenden Behindertenausweis im vorstehend aufgeführten Sinn hat, ist zum Tausch nicht verpflichtet, selbst dann wenn er seine Eigentumswohnung in der Stockwerkeigentümerliegenschaft, Oberweningen Kat. Nr. 1005 oder Kat. Nr. 1006 nicht selbst bewohnt.

Fällt der Grund der Tauschverpflichtung weg, ist der Abtausch – sofern er im Grundbuch nicht vollzogen worden ist – aufzuheben.

B. Benutzungsvorschriften der Einstellhalle, Haftung

Art. 5

Jeder Eigentümer eines Miteigentumsanteils an der Einstellhalle ist berechtigt, die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen der Einstellhalle in der Weise zu benutzen, wie dies mit den Rechten der anderen Miteigentümer vereinbar ist.

Er hat insbesondere die Baute, die Anlagen sowie die Einrichtungen mit Sorgfalt zu behandeln und sich jeglicher zweckfremden, übermässigen oder unnötigen Beanspruchung derselben zu enthalten. Auf die übrigen Miteigentümer ist die gebotene Rücksicht zu nehmen.

Es ist namentlich verboten, Batterien von Elektrofahrzeugen und Elektrogeräten über den Allgemeinstrom aufzuladen.

Für die Besorgung, Instandhaltung und Reinigung der Miteigentumsanlagen bestimmen der Verwalter oder die Miteigentümerversammlung einen Hauswart, der angemessen zu entschädigen ist.

Der Verwalter und die Miteigentümerversammlung sind ermächtigt, hinsichtlich der einzelnen gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen weitere Benutzungsvorschriften zu erlassen.

Art. 6

Jeder Eigentümer eines Miteigentumsanteils haftet für die Einhaltung des Reglements durch Personen, die in seinem Haushalt wohnen oder denen er den Autoabstellplatz im Rahmen eines speziellen Nutzungsrechtes (Miete, Nutzniessung usw.) überlassen hat.

Wer Gemeinschaftsanlagen beschädigt, hat den Schaden zu tragen. Kann der Schädiger nicht ermittelt werden, geht die Behebung des Schadens zulasten der Gemeinschaft.

C. Verwaltung des Miteigentums

Art. 7

Die Miteigentümer wählen einen Verwalter, der selber Miteigentümer oder Aussenstehender sein kann. Wählbar ist auch eine juristische Person.

Die Wahl des Verwalters erfolgt für die Dauer von einem Jahr; erstmals für 3 Jahre über die PAX Wohnbauten AG. Erfolgt kein anderer Beschluss durch die Versammlung, so wird die Dauer jeweils um ein weiteres Jahr verlängert.

Der Verwalter kann von der Versammlung jederzeit abberufen werden; vorbehalten bleiben dessen vertragliche Ansprüche.

Lehnt die Versammlung die Abberufung des Verwalters unter Missachtung von wichtigen Gründen ab, so kann jeder Miteigentümer binnen Monatsfrist richterliche Abberufung verlangen.

Art. 8

Die Miteigentumsberechtigung ergibt sich aus den Eintragungen im Grundbuch.

Jeder Miteigentümer besitzt in der Miteigentümerversammlung pro 1/27 Miteigentumsanteil eine Stimme.

Mehrere Personen, denen ein oder mehrere Miteigentumsanteile gemeinschaftlich zustehen, haben ihre Stimme/Stimmen durch einen von ihnen bezeichneten Vertreter abzugeben.

Ein Miteigentümer kann sich nur durch einen anderen Miteigentümer, den Verwalter oder einen Familienangehörigen mit schriftlicher Vollmacht rechtsgültig vertreten lassen. Miteigentümer, die ihren Wohnsitz im Ausland haben, bezeichnen einen in der Schweiz wohnenden Zustellungsbevollmächtigten.

Der Nutzniesser hat sich mit dem Miteigentümer über die Ausübung des Stimmrechtes zu verständigen. Soweit eine Vereinbarung nicht möglich ist, übt der Nutzniesser in allen Fragen der Verwaltung das Stimmrecht aus, dagegen der Miteigentümer bei baulichen Massnahmen.

Art. 9

Die Einberufung einer Miteigentümerversammlung erfolgt durch den Verwalter oder auf Verlangen von vier Stimmrechten unter Beobachtung einer Einberufungsfrist von mindestens vierzehn Tagen.

Art. 10

Die Versammlung beschliesst über alle Verwaltungshandlungen mit der Mehrheit der vertretenen Stimmen (Stimmrechte), soweit gesetzlich kein höheres Quorum vorgeschrieben ist (Art. 646 -651 ZGB). Bei Stimmengleichheit entscheidet der Verwalter mit Stichentscheid.

Stimmen alle Miteigentümer einem Antrag schriftlich zu (Zirkulationsbeschluss), so kann eine Versammlung unterbleiben.

Erfolgen keine Einsprachen gegen die Jahresrechnung und sind keine wichtigen Beschlüsse zu fassen, braucht keine Versammlung abgehalten zu werden.

D. Kosten

Art. 11

Gemeinsame Kosten bilden die Benützungs-, Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten des Miteigentums sowie die Kosten der Verwaltung, welche entsprechend der anteilmässigen Miteigentumsberechtigung getragen werden.

Insbesondere sind gemeinsame Kosten:

- Die Kosten für laufenden Unterhalt, Reparaturen und Erneuerung gemeinschaftlicher Teile, Einrichtungen und Anlagen;
- die Kosten für Verwalter und Hauswartung sowie Verwaltungskosten;
- die Prämien für Kollektivversicherungen (Haftpflicht, Brand- und Wasserschadenversicherung etc.);
- die Kosten für den Vollzug öffentlich-rechtlicher Verfügungen und/oder Auflagen.

Art. 12

Um die laufenden Kosten decken zu können, verpflichten sich die Miteigentümer - analog ihrer anteilmässigen Miteigentumsberechtigung und basierend auf dem Budget des Verwalters - zu entsprechenden Kostenvorschüssen.

Die von den Miteigentümern genehmigten Abrechnungen bilden für jeden Anteil einen Rechtsöffnungstitel im Sinne des SchKG.

E. Rechtsmittel

Art. 13

Gegen eine selbständige Verfügung des Verwalters kann der betroffene Miteigentümer innert 14 Tagen an die Miteigentümerversammlung rekurrieren, welche endgültig über den Rekurs entscheidet.

Beschlüsse der Miteigentümerversammlung können innerhalb eines Monats nach Kenntnisnahme, spätestens innert drei Monaten nach Beschlussfassung von jedem Miteigentümer angefochten werden, sofern er ihnen nicht zugestimmt hat und die Beschlüsse das Gesetz oder das vorliegende Reglement verletzen.

Art. 14

Für sämtliche Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis sind die ordentlichen Gerichte am Ort der gelegenen Sache zuständig.

Zustellungen an die Miteigentümer können insgesamt an die Adresse des Verwalters wirksam vorgenommen werden. Der Verwalter trägt die Verantwortung, dass die Miteigentümer, wo notwendig, vom Inhalt dieser Zustellung innert nützlicher Frist Kenntnis erhalten.

F. Schlussbestimmungen

Art. 15

Soweit diese Nutzungs-und Verwaltungsordnung nichts Abweichendes bestimmt, gelten die gesetzlichen Vorschriften über das Miteigentum (Art. 646 -651 ZGB).

Die aus dieser Nutzungs-und Verwaltungsordnung fliessenden Rechte und Pflichten gehen auf den Rechtsnachfolger jedes Miteigentümers über und sind im Falle der Vermietung, der Begründung von Nutzniessung oder Wohnrecht auch auf den Mieter, Nutzniesser oder Wohnrechtsberechtigten zu überbinden.

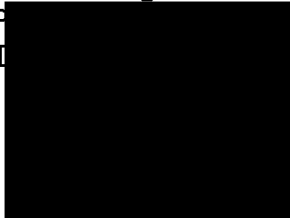
Der Erwerber eines Miteigentumsanteiles hat dem Verwalter ohne Verzug Kenntnis vom Eigentumsübergang zu geben.

Die vorliegende Nutzungs-und Verwaltungsordnung ist im Grundbuch auf Oberweningen Kat. Nr. 1004 und auf den verselbständigten Miteigentumsanteilen Oberweningen Grundbuch Blatt Nrn. 1448 bis und mit 1474 anzumerken.

Dielsdorf, 28. September 2012

Die Grundeigentümerin

F
I



A large black rectangular box redacts the signature of the landowner. Two thin lines extend from the bottom of the box, likely representing the pen's strokes.

Anmeldung

Zur Eintragung wird angemeldet durch:

[REDACTED]
[REDACTED] als Alleineigentümerin, heute mit schriftlicher Vollmacht vertreten durch Herr
[REDACTED]

Gemeinde: Oberweningen

Grundbuch Blatt 1429

Grundbuch Blätter 1448 bis 1474

Kat. Nr. 1004

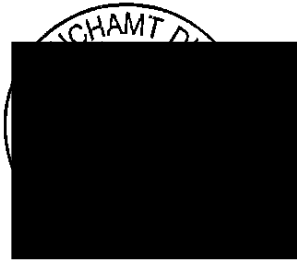
27 Miteigentumsanteile an
Grundbuch Blatt 1429

Anmerkung

Nutzungs- und Verwaltungsordnung,
gemäss vorstehendem Beleg.

Dielsdorf, 28. September 2012

Mit Vollmacht für die [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



**Zur Eintragung ins Grundbuch
angemeldet am 28. September 2012**

Grundbuchamt Dielsdorf

