

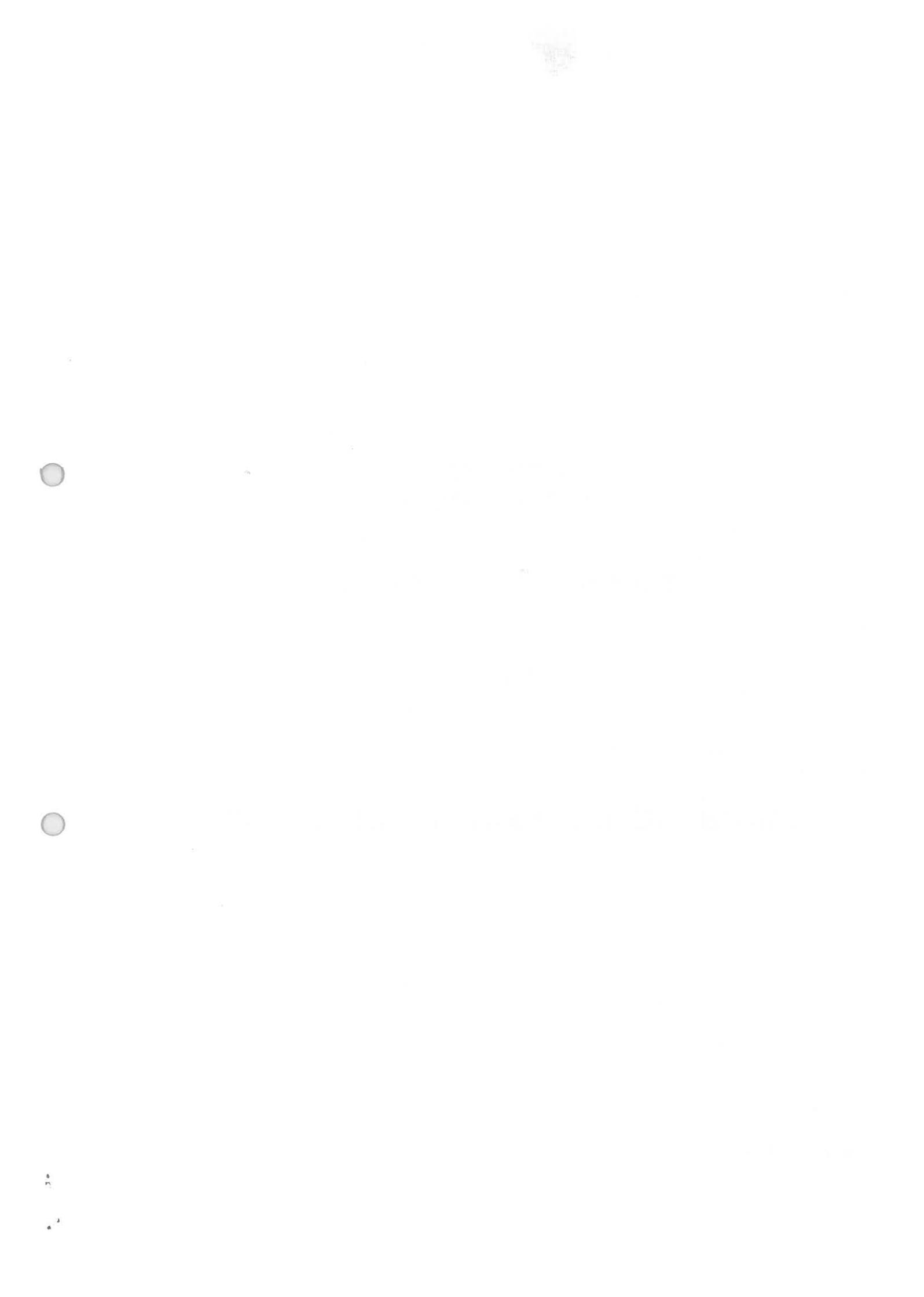
Beurkundet: 1.11.2004

NUTZUNGS- UND VERWALTUNGSORDNUNG

der

Miteigentümer der Tiefgarage

**Dorfstrasse 51
8037 Zürich**



ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 / Gegenstand des Miteigentums

Auf GB 3527, Plan 25, Kat.Nr. 4772 im Stadtquartier Wipkingen-Zürich besteht Stockwerkeigentum im Sinne von Art. 712 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches.

Auf obigem Grundstück ist eine Tiefgarage erstellt, welche sich gemäss Begründungsurkunde wie folgt beschreibt:

Grundbuch Wipkingen-Zürich Blatt 3528

45/1000 Miteigentum an der Liegenschaft GB 3527 mit
Sonderrecht an der Tiefgarage im Untergeschoss, im Aufteilungsplan
"Untergeschoss/ Tiefgarage" grau bemalt.
 Gemäss Begründungsakt Beleg 2004 Nr.

Diese Stockwerkeinheit ist ein Miteigentumsanteil, mit welchem das Sonderrecht verbunden ist.

Die obige Stockwerkeinheit welche 7 Einzelabstellplätze und einen Doppelabstellplatz enthält, ist in Miteigentum aufgeteilt und für die einzelnen Anteile sind separate Grundbuchblätter eröffnet worden und jeder Eigentümer eines solchen Miteigentumsanteils ist berechtigt, seinen Anteil alleine und ausschliesslich zu benützen und auch zu belasten und zu veräussern.

Art. 2 / Zuteilung der Abstellplätze zur ausschliesslichen Benützung einzelner Miteigentümer

Ausschliessliche Benützungsrechte. (Diese können einem Berechtigten nur mit seiner Zustimmung entzogen werden.)

Die im angehefteten Plan eingezeichneten und nummerierten Autoabstellplätze Nr. 1 – 8 in der Tiefgarage stehen den Eigentümern der Miteigentumsanteile Bl. 3539 bis 3546 zur ausschliesslichen Benützung zu; dem Eigentümer eines jeden Miteigentumsanteiles ist je ein Abstellplatz zuteilt.

Zuteilung und Quoten:

GB-Blatt Nr.		Quote
3539	Autoabstellplatz Nr. 1	1/9
3540	Autoabstellplatz Nr. 2	1/9
3541	Autoabstellplatz Nr. 3	1/9
3542	Autoabstellplatz Nr. 4	1/9
3543	Autoabstellplatz Nr. 5	1/9
3544	Autoabstellplatz Nr. 6	1/9
3545	Autoabstellplatz Nr. 7	1/9
3546	Doppel-Autoabstellplatz Nr. 8	2/9

Art. 3 / Aufteilungsplan

Der entsprechende Aufteilungsplan für Stockwerkeigentum - als Bestandteil der Begründungserklärung - liegt beim Grundbuchamt. Daraus ist die Lage der einzelnen Anteile ersichtlich. Ein Exemplar dieses Planes wird sodann als Anhang dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung beigefügt.

Diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung bezweckt die Regelung der Benutzung der Tiefgarage im allgemeinen und dem einzelnen Mitigentümer ausschliesslich zur Benutzung der zustehenden Abstellplätze.

Art. 4 / Zweck

BENUTZUNGSORDNUNG

Art. 5 / Benutzung des Mitigentums

Jeder Mitigentümer hat das Recht, die gemeinsame Tiefgarage samt allen Einrichtungen zu benutzen, soweit dies mit den gleichen Rechten jedes anderen Mitigentümers und den Interessen der Mitigentümer-Gemeinschaft zu vereinbaren ist.

Art. 6 / Abtausch von Abstellplätzen

Ein Abtausch von Abstellplätzen ist für die Mitigentümer mittels öffentlich beurkundetem Vertrag möglich.

Art. 7 / Benutzungszwecke

Der Abstellplatz ist in erster Linie zum Einstellen von Fahrzeugen (Auto, Motorrad, Mofa, Velo, Schiff usw.) vorgesehen.
Das Anbringen eines Gestells oder eines Wandkästchens an der Garagenwand ist dem Mitigentümer gestattet, sofern dadurch das gute Aussehen und die Benutzbarkeit der Garage nicht leidet. Er hat jedoch vorzänglich das Einverständnis des Verwalters einzuholen. Bei Nichtbewilligung durch den Verwalter steht dem Mitigentümer ein Rekursrecht bei der Mitigentümergeversammlung zu.

Art. 8 / Bauliche Änderungen bei den Abstellplätzen

Wünscht ein Mitigentümer bauliche Veränderungen, die nur seinen Abstellplatz betreffen, so ist die Zustimmung der Versammlung der Mitigentümer sowie die Zustimmung der Mitigentümer der Nachbarplätze notwendig. Das Anbringen von Trennungsvorrichtungen wie Gitterverschlüsse oder dgl. ist den Mitigentümergeversammlung ausdrücklich gestattet sofern sie die Zustimmung des Verwalters und der Mitigentümer der unmittelbaren Nachbarplätze haben.

Art. 9 / Unterhalt des Mitigentumsanteils

Die einem Mitigentümer zur alleinigen und ausschliesslichen Benutzung zugewiesene Abstellfläche ist von ihm auf eigene Kosten in gutem Zustand zu halten. Die gründliche Reinigung der gesamten Garage (Abspritzen mit Wasser) ist Sache des Hauswartes.

Art. 10 / Haftung und Verantwortlichkeit

Jeder Miteigentümer ist dafür haftbar, dass alle in diesem Reglement aufgestellten und alle im Gesetz verankerten Normen auch von denjenigen Personen eingehalten werden, denen er als Benutzungsberechtigte die Benützung seines Miteigentumsanteils gestattet.

Der Verwalter ist befugt, den Grundeigentümer aufzufordern, seinen Benutzungsberechtigten zur Einhaltung der entsprechenden Vorschriften zu mahnen. Falls dies nach verschiedenen Aufforderungen nichts nützt, kann der Verwalter die Auflösung des Miet- bzw. Benutzungsverhältnisses verlangen.

Die Haftung bei mehreren Personen als Eigentümer eines Miteigentumsanteils ist immer für alles solidarisch.

Art. 11 / Hausordnung

Die Miteigentümer sowie die übrigen Benützer haben sich an die vom Verwalter aufgestellte Hausordnung zu halten.

Der Verwalter ist befugt, unbotmässiges Verhalten zu rügen und an die Hausordnung zu erinnern. Er ist zu zweckentsprechenden Massnahmen befugt.

KOSTENTRAGUNG

Art. 12 / Gemeinschaftliche Kosten und deren Verwaltung

Die auf die Stockwerkeinheit „Tiefgarage“ entfallenden Kosten werden auf die Miteigentümer wie folgt verteilt:

Autoabstellplätze Nr. 1 bis 7	je 1/9
Doppel-Autoabstellplatz Nr. 8	2/9

VERWALTUNG

Art. 13 / Organe der Verwaltung

Träger der Verwaltung ist die Versammlung der Mitigentümer (Eigentümergeversammlung) und der Verwalter.

Art. 14 / Versammlung der Mitigentümer

Die Eigentümergeversammlung ist oberstes Organ der Mitigentümergeinschaft. Ihr steht die Befugnis zum Entscheid in allen von der Gemeinschaft der Mitigentümer zu lösenden Problemen zu, soweit dafür nicht durch gesetzliche Vorschriften, die Begründungsurkunde oder das Reglement, ein Ausschuss, ein Delegierter oder der Verwalter zuständig ist.

Art. 15 / Aufgabe der Verwaltung

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

Der Verwalter kann bei Bedarf vor oder zusammen mit jeder ordentlichen Versammlung der Stockwerkeigentümer eine Mitigentümergeversammlung einberufen, welche über die Stellungnahme zu den Traktanden der Stockwerkeigentümergeversammlung Beschluss fasst und sie allenfalls ergänzt. Das Stimmrecht für die Stockwerkeinheit Tiefgarage wird an der Eigentümergeversammlung durch den Verwalter ausgeübt.

Im übrigen beruft der Verwalter die Versammlung der Mitigentümer nach Bedarf ein. Er hat die Mitigentümer jeweils 10 Tage vor der Versammlung unter Bekanntgabe der Traktanden einzuladen. Der mit dem Verwalter der Stockwerkeigentümer geschlossene Verwaltungsvertrag gilt auch für die Mitigentümer als verbindlich.

Die Durchführung der Mitigentümergeversammlung auf dem Zirkularweg ist erlaubt.

Die Beschlüsse der Versammlung sind zu protokollieren und vom Verwalter aufzubewahren. Auf Wunsch stellt die Verwaltung dem Mitigentümerge ein Exemplar der Beschlüsse zu.

Art. 16 / Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr entspricht demjenigen der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft.

Art. 17 / Beschlussfähigkeit und Beschlussfassung

Die Versammlung der Mitigentümer ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Mitigentümer anwesend oder vertreten ist.

Die Eigentümergeversammlung fasst ihre Beschlüsse mit dem einfachen Mehr der stimmenden Mitigentümer soweit nicht das Reglement oder das Gesetz anderes vorschreibt.

Bei Stimmengleichheit entscheidet der Verwalter.

Art. 18 / Überbindung der Vereinbarungen

Die von den Miteigentümern vereinbarte Nutzungs- und Verwaltungsordnung wie die von ihnen gefassten Verwaltungsbeschlüsse sowie allfällige richterliche Urteile und Verfügungen sind für alle Rechtsnachfolger eines Miteigentümers und die Erwerber von dinglichen Rechten an den Miteigentumsanteilen verbindlich.

Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, seinen Rechtsnachfolger über die obigen Vereinbarungen sowie über Verwaltungsvertrag und Hausordnung in Kenntnis zu setzen.

Dem Verwalter ist sofort nach erfolgtem Eigentumsübergang Meldung zu machen.

AUSSCHLUSS UND AUFHEBUNG

Art. 19 / Ausschluss oder Aufhebung des Miteigentumsanteils

Bei dieser Tiefgarage handelt es sich um eine Gemeinschaftseinrichtung zu einem dauernden Zweck. Die Aufhebung des Miteigentums ist deshalb ausgeschlossen.

Art. 20 / Aufhebung des Vorkaufsrechtes der Miteigentümer

Gestützt auf Art. 682, Abs. 1 ZGB haben die Miteigentümer ein Vorkaufsrecht gegenüber einem jeden Nichtmiteigentümer, der einen Anteil erwirbt. Dieses Vorkaufsrecht der Miteigentümer ist aufgehoben und im Grundbuch entsprechend vorzumerken.

Art. 21 / Ausschluss eines Miteigentümers

Ein Miteigentümer kann richterlich aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn er seine Pflichten gegenüber der Gemeinschaft gröblich und fortgesetzt verletzt, oder wenn er selber oder eine Person, der er den Gebrauch seines Miteigentumsanteils überlassen oder für die er einzustehen hat, sich gegenüber Eigentümern oder Benützern anderer Anteile ein dermassen ungebührliches Betragen hat zuschulden kommen lassen, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann.

Eine Ausschlussklage muss mit einer Mehrheit der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden.

Der Verwalter hat die Klage einzuleiten.

VERSCHIEDENES

Art. 22 / Anmerkung

Diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung ist im Grundbuch anzumerken. Der Verwalter wird bevollmächtigt, Nachträge und Änderungen zu dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung im Grundbuch anmerken zu lassen.

Art. 23 / Gerichtsstand

Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung ist am Ort der Liegenschaft.

Gerichtsstand für Mitigentümer mit Wohnsitz im Ausland ist ausdrücklich der Sitz der Verwaltung.

Art. 24 / Spezialdomizil

Ausländische Mitigentümer und solche, die sich für längere Zeit im Ausland niederlassen, begründen ein Spezialdomizil am Sitz der Verwaltung. Das Bestehen eines Spezialdomizils wird vermutet, wenn der Mitigentümer keinen Wohnsitz in der Schweiz nachweisen kann.

Art. 25 / Änderung der Nutzungs- und Verwaltungsordnung

Diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung kann jederzeit durch die Eigentümerversammlung mit Zustimmung aller Mitigentümer abgeändert werden.

Art. 26 / Verweisung auf Gesetz

Soweit dieses Reglement nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften der Schweizerischen Zivilgesetzgebung über das Mitigentum (Art. 646 ff ZGB). Auf die Versammlung der Mitigentümer und den Ausschluss finden ergänzend die Vorschriften über die Organe des Vereins (Art. 64 ff ZGB) Anwendung.

Art. 27 / Mitteilungen an den Verwalter

Die Mitigentümer sind verpflichtet, alle Handänderungen, Todesfälle von Mitigentümern, Gebrauchsüberlassungen an Dritte, Vermietungen etc. dem Verwalter schriftlich anzuzeigen.

12.10.2004

Anhang 1 : Aufteilungsplan