

# NUTZUNGS- UND VERWALTUNGSORDNUNG

Wohnüberbauung Bachwis, Sennhof

## 1. Gegenstand

Diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung bezieht sich auf das Miteigentumsgrundstück Kat. Nr. 9903 der Wohnüberbauung Bachwis, Sennhof.

## 2. Aufteilung

Das Miteigentumsgrundstück mit allen gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen ist für die dauernden Bedürfnisse der Wohnüberbauung Bachwis bestimmt und entsprechend der Anzahl Einfamilienhäuser in 63 Miteigentumsanteile à je 1/63 aufgeteilt. Mit jeder Einfamilienhausparzelle Kat. Nr. 9861-9902 und 9904-9924 ist 1/63 Miteigentum an Kat. Nr. 9903 subjektiv-dinglich verbunden.

Die Aufhebung des Miteigentums ist durch diese Zweckbestimmung ausgeschlossen.

## 3. Gemeinschaftliche Anlagen

Das Miteigentumsgrundstück umfasst im wesentlichen folgende Einrichtungen und Anlagen:

- Tiefgarage mit 106 Autoeinstellplätzen
- 2 Veloabstellplätze und 2 Haustechnikräume in der Tiefgarage
- Platzanlage
- Notzufahrt

## 4. Autoeinstellplätze

Die Tiefgarage umfasst 106 Autoeinstellplätze, wobei dem jeweiligen Eigentümer von Kat. Nr. 6160 gemäss der Dienstbarkeit SP 3347 16 Autoeinstellplätze zur ausschliesslichen Benützung zustehen.

Die L + B AG, HGV, Winterthur, ist berechtigt, die restlichen 90 Autoeinstellplätze zu



veräussern, d.h. den Miteigentümern von Kat. Nr. 9903 nach Bedarf und auf eigene Rechnung als ausschliessliche Benützungsrechte zuzuteilen. Die nach dem Verkauf aller Einfamilienhausparzellen der Ueberbauung Bachwis nicht veräusserten Autoeinstellplätze stehen weiterhin der L + B AG, HGV zur ausschliesslichen Benützung zu und zwar in Form von übertragbaren Personaldienstbarkeiten, welche von der Berechtigten jederzeit begründet und zur Eintragung in das Grundbuch angemeldet werden können.

Die Zuteilung der Autoeinstellplätze ist in der Tabelle, welche der bei den Akten des Grundbuchamtes liegenden Nutzungs- und Verwaltungsordnung beigeheftet ist, nachzuführen. Das Grundbuchamt Oberwinterthur wird ermächtigt, diese Nachführung vorzunehmen.

Die von der L + B AG, HGV als ausschliessliche Benützungsrechte zugeteilten Autoeinstellplätze können als solche nicht mehr veräussert, sondern nur noch vermietet oder unter den nutzungsberechtigten Miteigentümern vertauscht werden.

#### **5. Benutzung im allgemeinen**

Jeder Miteigentümer ist befugt, die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen, alle diejenigen Teile, die nicht mit ausschliesslichen Benützungsrechten oder Dienstbarkeiten belastet sind, zu nutzen, soweit dies mit den gleichen Rechten jedes anderen und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.

In der Benutzung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen hat sich jeder Miteigentümer an die dafür aufgestellten besonderen Gebrauchsanweisungen zu halten und sich jeder übermässigen oder unnötigen Beanspruchung zu enthalten, auch hat er im Gebrauch Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen.

#### **6. Benutzung der Tiefgarage**

Die nutzungsberechtigten Eigentümer dürfen auf ihren Autoeinstellplätzen unter Beachtung der feuerpolizeilichen Vorschriften nur Fahrzeuge sowie deren Zubehör

*Gh*

(Ersatzreifen, Werkzeuge etc.) abstellen.

Untersagt sind insbesondere

- das Aufbewahren von Brennstoffen und anderen feuergefährlichen oder übelriechenden Stoffen
- die Lagerung von Gegenständen oder das Abstellen von Fahrzeugen ausserhalb der gekennzeichneten Einstellplätze
- die Erstellung irgendwelchen Abschränkungen
- die Vornahme von Reparatur- und Servicearbeiten
- die Benützung der elektrischen Anlagen für andere Zwecke als die Beleuchtung der Tiefgarage

#### **7. Benutzung der Notzufahrt**

Der oberirdische Weganlage dient als Zufahrt für Notfall, Zügel- und Nutzfahrzeuge im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung und dem Unterhalt der beteiligten Liegenschaften. Im übrigen darf diese Weganlage mit motorisierten Fahrzeugen nicht befahren werden

#### **8. Verteilung der Kosten**

Die Kosten des Unterhaltes, der Erneuerung, des Betriebes und der Verwaltung der Tiefgarage inkl. gemeinsame Einrichtungen und Anlagen (Verkehrsflächen, Rampe, Einfahrtsbereich, Treppenauf- und abgänge, Lüftung, Abluftrohre, Toranlage, Beleuchtung etc.) sind von

- den nutzungsberechtigten Miteigentümern von Kat. Nr. 9903
- den gemäss Grunddienstbarkeiten nutzungsberechtigten Eigentümern
- den gemäss Personaldienstbarkeiten nutzungsberechtigten Personen
- der Erstellerin der Tiefgarage (L + B AG) im Umfange der noch nicht veräusser-ten bzw. in Form von Personaldienstbarkeiten geregelten Autoeinstellplätzen im Verhältnis der ihnen zur ausschliesslichen Benützung zustehenden Autoeinstellplätzen zu bezahlen.



Die Kosten des Unterhaltes, der Erneuerung, der Reinigung, des Betriebes und der Verwaltung der übrigen gemeinschaftlichen Anlagen sind von den Miteigentümern im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen.

**9. Einzug der gemeinschaftlichen Kosten**

Die Miteigentümer zahlen angemessene Vorschüsse an die gemeinschaftlichen Kosten. Deren Höhe wird durch die Versammlung der Miteigentümer, zusammen mit der Genehmigung des Voranschlages, jeweils für ein Geschäftsjahr festgesetzt. Vorschüsse sind jeweils vierteljährlich im voraus zu bezahlen; es wird darüber nach Abschluß des Rechnungsjahres abgerechnet. Schuldner der nicht durch Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Miteigentümer am Ende des Rechnungsjahres.

**10. Versicherungen**

Die Versammlung der Miteigentümer beschliesst, welche Gefahren hinsichtlich der Gemeinschaftsparzelle zu versichern sind.

**11. Versammlung der Miteigentümer / Ausübung des Stimmrechtes**

Die Versammlung der Miteigentümer entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören. Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Stimmenmehrheit, soweit nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen eine andere Mehrheit oder Einstimmigkeit verlangen.

**10. Beschlussfähigkeit**

Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit aller Miteigentümer anwesend oder vertreten sind. Für den Fall einer ungenügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 10 Tagen nach der ersten stattfinden darf. Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn der dritte Teil aller Miteigentümer, mindestens aber deren zwei, anwesend oder vertreten sind.



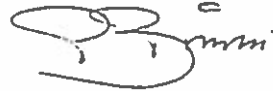
## 11. Abänderung der Nutzungs- und Verwaltungsordnung

Die Bestimmungen dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung dürfen nur mit Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer abgeändert oder aufgehoben werden, soweit nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen Einstimmigkeit verlangen.

Winterthur, 12. Sep. 1997

Die Grundeigentümerin:

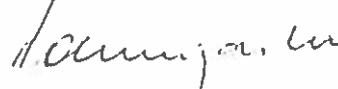
L + B AG, HGV



Zur Eintragung ins Grundbuch  
angemeldet

Winterthur, 12. Sep. 1997

Grundbuchamt Oberwinterthur



H. Baumgartner, Grundbuchssekretär

PROJEKT / OBJEKT	418-M108
STADT	
BAUJAHR	31. MAI 1933
GRÜND.	18/32
BR.	21.06.1938
GRÖSSE	47,73 qm
ZENTRALSTRASSE 1 BACI WINTERHOF 10201111018 1A3032111187	
<b>GEB-UM AG</b> VERKAUFSGRUNDLAGE	
<b>GARAGE</b>	

