

NUTZUNGS- UND VERWALTUNGSORDNUNG

für das Grundstück Kat. Nr.12704 der Unterniveau-Garage Süd
„Seidenpark“, 8712 Stäfa

I.

Das nachfolgende Grundstück (zukünftige Garage-Zufahrt mit oberirdischen Besucher-Parkplätzen)

In der Gemeinde Stäfa

Grundbuchblatt 8627

Kat. Nr. 12704

Plan 4

396 m²

(dreihundertsechszundneunzig Quadratmeter) Acker,
Wiese, Weide, Ober Geren

und ist je zu 20/100 subjektiv-dinglich verbunden mit den Grundstücken

Kat. Nr. 12705	Seidenparkweg 17, Stäfa
Kat. Nr. 12706	Seidenparkweg 19, Stäfa
Kat. Nr. 12612	Seidenparkweg 21, Stäfa
Kat. Nr. 12613	Seidenparkweg 23, Stäfa
Kat. Nr. 12614	Seidenparkweg 25, Stäfa

Am Grundstück Kat. Nr. 12704 besteht u.a. folgende Grunddienstbarkeit:

Recht:

Ueberbaurecht für Teile der Unterniveau-Garage

zu Lasten Kat. Nr. 12703, 12609, 12705, 12706, 12612, 12613, 12614

dat. 24.5.04

Beleg Stäfa 2004 Nr. 398

II.

Die Unterniveau-Garage enthält 63 Auto-Einstellplätze, 6 unterirdische Besucherparkplätze, Veloabstellplätze, Technik- und Abwarträume, Trafostation sowie unterirdischer Zugang zum Haus Seidenparkweg 17, Stäfa.

Für die Miteigentümer des Grundstückes Kat. Nr. 12704 bzw. die Benützungsberechtigten der Autoeinstellplätze in der Unterniveau-Garage gilt im Verhältnis unter sich die hernach festgelegte Nutzungs- und Verwaltungsordnung.

III.

Artikel 1

Jeder Benützungsberechtigte hat das ausschliessliche Recht zur Benützung des im Kaufvertrag erwähnten Einzel-Abstellplatzes. Diese Nutzungsrechte können nur mit Zustimmung des betroffenen Benützungsberechtigten abgeändert oder entzogen werden.

Das Benützungsrecht an den Auto-Einstellplätzen kann als solches veräussert werden. Die Vermietung des Einzel-Abstellplatzes an Dritte ist unbeschränkt und ohne Zustimmung der übrigen Benützungsberechtigten oder des Verwalters möglich. Ueber den Verkauf oder die Vermietung der einzelnen Auto-Einstellplätze ist der Verwalter unverzüglich zu informieren.

Jeder Benützungsberechtigte ist verpflichtet, sich in der Benützung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen jeder übermässigen oder unnötigen Beanspruchung zu enthalten und im Gebrauch Sorgfalt, Rücksicht und Sauberkeit walten zu lassen. Für Mieter oder andere Personen, für die er einzustehen hat, bleibt der Benützungsberechtigte verantwortlich.

Der jedem Benützungsberechtigten zugewiesene Einzel-Abstellplatz ergibt sich aus dem Kaufvertrag sowie aus dem Garageplan, welcher integrierender Bestandteil dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung ist und beim Grundbuchamt hinterlegt worden ist sowie aus dem Beiblatt (Seite 7).

Die 63 Einzel-Abstellplätze in der Unterniveau-Garage werden den Benützungsberechtigten gemäss Beiblatt zur ausschliesslichen Nutzung zugewiesen.

Der übrige Garageraum samt allen Einrichtungen unterliegt der gemeinsamen Benützung aller Benützungsberechtigten.

Die Fahrzeuge sind so abzustellen, dass jeder andere Benützer in der Benützung seines Platzes und der Zu- und Wegfahrt nicht behindert wird.

Den Benützern der Unterniveau-Garage ist namentlich untersagt:

- Das Abstellen von Fahrzeugen ausserhalb der markierten Flächen.
- Die Erstellung irgendwelcher Abschränkungen um einzelne Einstellplätze.
- Der Verwalter kann Abschränkungen bewilligen, sofern es sich dabei um die Abtrennung mehrerer nebeneinanderliegender Plätze oder einen ganzen Teil der Tiefgarage handelt. Durch die Abschränkungen darf jedoch die Benutzbarkeit der übrigen Plätze nicht beeinträchtigt werden.
- Das Aufbewahren von Brennstoffen, Öl oder anderen feuergefährlichen und explosiven, radioaktiven oder übelriechenden Stoffen/Gegenständen.
- Das Lagern oder Abstellen auf den gemeinsamen Flächen oder den gemeinsamen Gebäudeteilen von Gegenständen, die die Benutzung beeinträchtigen, den freien Durchgang behindern oder der guten Ordnung und dem Ansehen des Gesamtareals nachteilig sind bzw. übelriechende Gerüche verbreiten können.

- Die Benützung der elektrischen Anlagen für andere Zwecke als für die Beleuchtung.

Artikel 2

Das Miteigentumsgrundstück ist einem dauernden Zwecke gewidmet. Durch diese Bestimmung besteht kein Aufhebungsanspruch gemäss Art. 650 ZGB. Eine Vereinbarung betreffend Ausschluss der Aufhebung des Miteigentums ist daher im Grundbuch nicht vorzumerken.

Somit besteht auch kein gesetzliches Vorkaufsrecht der Miteigentümer.

Artikel 3

Die Verwaltung des im Miteigentum stehenden Grundstückes Kat. Nr. 12704 samt Unterniveau-Garage obliegt dem bestellten Verwalter gemäss Verwaltungsvertrag.

Artikel 4

Die auf das Grundstück Kat. Nr. 12704, insbesondere Garagezufahrt (ohne oberirdische Parkplätze und Grünfläche) samt Unterniveau-Garage entfallenden Unterhalts- und Erneuerungskosten sowie die aus der Verwaltung der Einzel-Abstellplätze entstehenden besonderen Kosten werden im Verhältnis der 63 Auto-Einstellplätze getragen, d.h. pro Auto-Einstellplatz je 1/63.

Die Unterhalts- und Erneuerungskosten für die oberirdischen Flächen über der Unterniveau-Garage Süd und Nord, die oberirdischen Besucherparkplätze, die Grünflächen inkl. der Grünflächen der zur ausschliesslichen Benutzung ausgeschiedenen Rasenflächen der Gartensitzplatz-Wohnungen und der Rasenfläche von Kat. Nr. 12605, Zugangswege, Spielflächen und Spielplätze werden von den Liegenschaften „Seidenparkweg“ wie folgt getragen:

<u>Liegenschaften:</u>	<u>Seidenparkweg</u>	<u>Quoten:</u>
Kat. Nr. 12702	1	9/100
Kat. Nr. 12605	Villa	3/100
Kat. Nr. 12606	3	9/100
Kat. Nr. 12703	5, 7, 9	21/100
Kat. Nr. 12609	11, 13, 15	21/100
Kat. Nr. 12705	17	7/100
Kat. Nr. 12706	19	7/100
Kat. Nr. 12612	21	7/100
Kat. Nr. 12613	23	8/100
Kat. Nr. 12614	25	8/100
Total		100/100

Siehe dazu Dienstbarkeiten Beleg Stäfa 2004 Nr. 398.

Artikel 5

Für die Benützung der Unterniveau-Garage kann, wenn notwendig, vom Verwalter eine Ordnung erlassen werden. Jeder Benützungsberechtigte kann jedoch verlangen, dass hierüber eine Versammlung der Benützungsberechtigten mit Mehrheit nach Köpfen befindet.

Artikel 6

Die Benützungsberechtigten werden an der Versammlung der Stockwerkeigentümer durch den Verwalter der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft vertreten, soweit diese nicht einen anderen Benützungsberechtigten mit der Vertretung beauftragen.

Diesem Vertreter kann auch aufgetragen werden, die Interessen der Benützungsberechtigten gegenüber dem Verwalter und den übrigen Benützungsberechtigten zu wahren und den Verwalter bei den auf die Gemeinschaft der Benützungsberechtigten bezüglichen Aufgaben zu unterstützen.

Dem Verwalter oder Vertreter der Gemeinschaft der Benützungsberechtigten können durch die Mehrheit aller Benützungsberechtigten nach Köpfen verbindliche Weisungen betreffend Ausübung der Rechte in der Gemeinschaft der Benützungsberechtigten erteilt werden.

Artikel 7

Die Versammlung der Gemeinschaft der Benützungsberechtigten soll in der Regel gleichzeitig mit den Versammlungen der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften Seidenparkweg 17 – 25, Stäfa, stattfinden.

Eine besondere Versammlung kann vom Verwalter von sich aus einberufen werden. Er ist dazu verpflichtet, wenn mindestens 21 Benützungsberechtigte dies verlangen.

Artikel 8

Im übrigen ist das für die Gemeinschaften der Stockwerkeigentümer Seidenparkweg 17 – 25, Stäfa aufgestellte Reglement über die Benutzung und Verwaltung sinngemäss auf die Benützungsberechtigten anwendbar. Dies gilt insbesondere für die Gerichtsstandsklausel (Ziff. 54 des Reglementes der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften „Seidenpark“, Stäfa) sowie den Erneuerungsfonds, Verwaltung etc.

Artikel 9

Diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung wird beim Grundstück Kat. Nr. 12704 angemerkt. Sie kann jederzeit durch die Mehrheit aller Miteigentümer bzw. Benützungsberechtigten abgeändert werden. Der Verwalter ist ermächtigt, solche Änderungen im Grundbuch anmerken zu lassen.

Artikel 10

Die Benützungsberechtigten gewähren jedem Stockwerk-Eigentümer der Liegenschaften Seidenparkweg 17, 19, 21, 23 und 25 das Zutrittsrecht durch die Unterniveau-Garage zu den Stockwerk-Einheiten der Hauptliegenschaften.

Das Bedienen der technischen Einrichtungen im Technikraum in der Unterniveau-Garage steht den von den Benützungsberechtigten bestimmten, verantwortlichen Personen zu (z.B. Verwalter, Hauswart und Wartungspersonal).

Die Benützungsberechtigten dulden in der Unterniveau-Garage den dauernden Fortbestand, den Betrieb und die Erneuerung folgender Einrichtungen:

- Traforaum (siehe dazu Dienstbarkeit Beleg Stäfa 2004 Beleg Nr. 398)
- unterirdische Besucherparkplätze
- Veloabstellplätze
- Abwartraum (siehe dazu Dienstbarkeit Beleg Stäfa 2004 Nr. 398)
- Technikraum (Technische-Einrichtungen, wie Gas, etc)
- Zugang zum Haus Seidenparkweg 17

Artikel 11

Der Benützungsberechtigte des rollstuhlgängigen Parkplatzes Nr. 43 ist verpflichtet, sein Fahrzeug so zu parkieren, dass der Zugang via angrenzender Garagetreppe ins Freie jederzeit gewährleistet ist.

Artikel 12

Der oberirdisch gelegene Besucherparkplatz steht ausschliesslich den Besuchern der Ueberbauung „Seidenpark“ zur Verfügung. Bewohner der Ueberbauung dürfen ihre Autos dort nur kurz parkieren.

Artikel 13

Sämtliche in dieser Ordnung enthaltene Bestimmungen, welche nicht die Benutzung und Verwaltung zum Gegenstand haben, sowie alle Beschlüsse/Vereinbarungen, richterliche Urteile und Verfügungen, die von Bedeutung und welche nicht in dieser Ordnung enthalten sind, sind einem Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung.

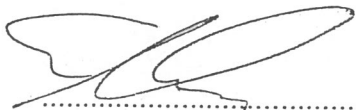
Artikel 14

Zustellungen an die Benützungsberechtigten können an die Adresse der Verwaltung rechtsgültig vorgenommen werden. Die Verwaltung trägt die Verantwortung, dass die Benützungsberechtigten, sofern notwendig, vom Inhalt dieser Zustellungen innert nützlicher Frist Kenntnis erhalten

Artikel 15

Soweit diese Nutzungs- und Verwaltungs-Ordnung nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über das Miteigentum (Art. 646 ff).

Stäfa, 1. Juli 2004

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'V' followed by a horizontal line and a small flourish.

Ernst Vogelsang, für die R-Estate AG

Beiblatt zur Nutzungs- und Verwaltungsordnung für die UN-Garage Süd, "Seidenpark", 8712 Stäfa

Die 63 Einzel-Abstellplätze in der Unterniveau-Garage werden den Benützungsberechtigten wie folgt zur ausschliesslichen Nutzung zugewiesen.

Wohnung	Dienstbarkeit	Abstellplatz Nr.	Wohnung	Dienstbarkeit	Abstellplatz Nr.
		1			33
		2			34
		3			35
		4			36
		5			37
		6			38
		7			39
		8			40
		9			51
		10			42
		11			43
		12			44
		13			45
		14			46
		15			47
		16			48
		17			49
		18			50
		19			51
		20			52
		21			53
		22			54
		23			55
		24			56
		25			57
		26			58
		27			59
		28			60
		29			61
		30			62
		31			63
		32			

Zuteilung der Benützungsrechte an den Autoeinstellplätzen

Die erstmalige Zuerkennung und Zuteilung dieser alleinigen und ausschliesslichen Benützungsrechte an den 63 Autoeinstellplätzen an die Berechtigten ist alleinige Sache der Begründerin von Miteigentum, der R-Estate AG, Lachen. Die Einräumung der Rechte kann auch durch die Begründung von Grund- und/oder Personaldienstbarkeiten zulasten des gemeinschaftlichen Grundstückes erfolgen. Die Entschädigungen für die Einräumung dieser Rechte stehen vollumfänglich der R-Estate AG, Lachen, zu.

Die R-Estate AG, Lachen, ist ausdrücklich zur Vornahme sämtlicher diesbezüglich notwendigen Rechtshandlungen (inkl. Eintragung im Grundbuch), sowohl vor als auch nach der Eigentumsübertragung ermächtigt.

Grundbuchanmeldung

Gestützt auf die vorstehende Urkunde wird gleichzeitig zur Eintragung ins Grundbuch Stäfa angemeldet:

Grundbuchblatt 8627

Neue Anmerkung:

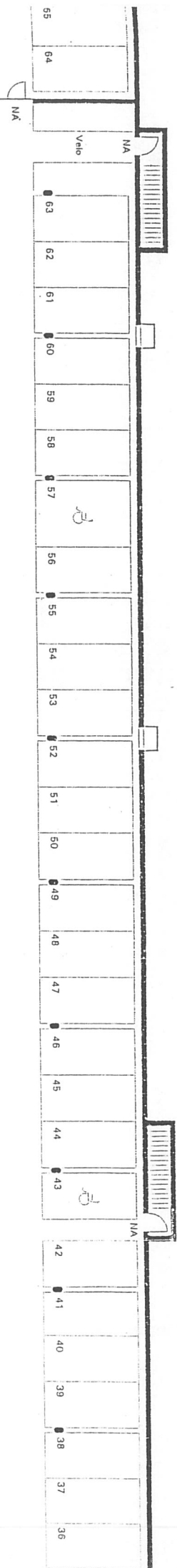
Nutzungs- und Verwaltungsordnung

bei Kat.-Nr. 12704.

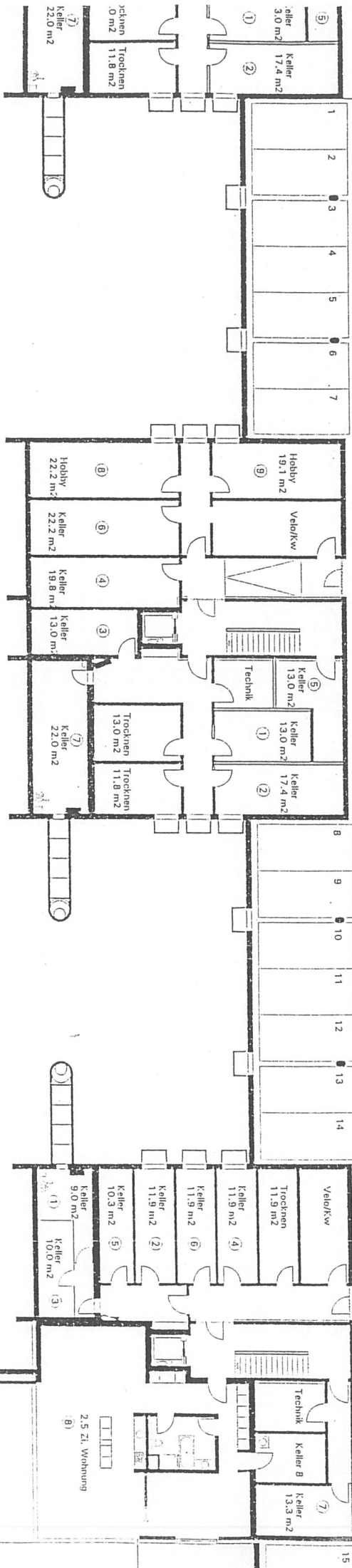
Stäfa, 1. Juli 2004



.....
Ernst Vogelsang, für die R-Estate AG



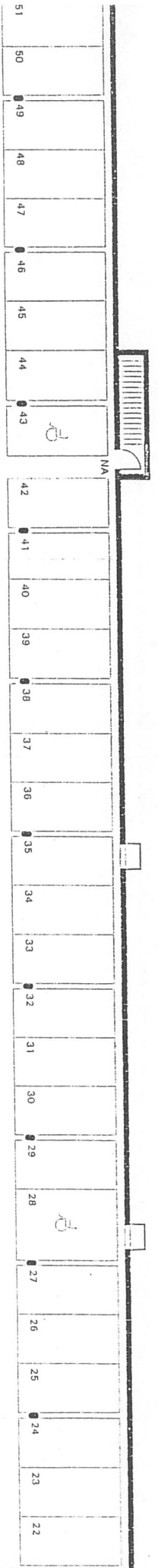
Tiefgarage 63 PP



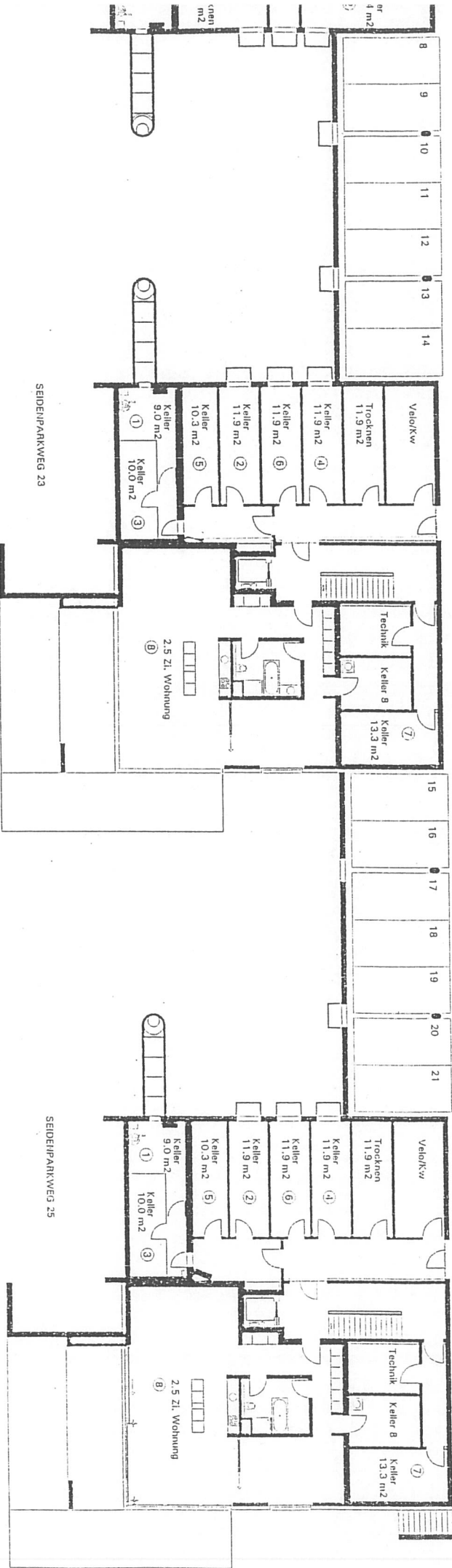
SEIDENPARKWEG 21

SEIDENPARKWEG 23





Tiefgarage 63 PP





Zur Eintragung ins Grundbuch Stäfa
angemeldet.

8712 Stäfa, den 1. Juli 2004

GRUNDBUCHAMT STÄFA

Markus Altherr, Notar-Stv.