

Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Überbauung "Müliriet" Dürstelenstrasse 35 - 49 in Hittnau

1. Gegenstand
 2. Bestimmungszweck
 3. Benützungsrechte, ausschließliche Benützungsrechte, Nutzung
 4. Vorschriften
 5. Eigentum / Miteigentum
 6. Finanzielles
 7. Gefahren, Nottfälle
 8. Eigentümerversammlung
 9. Mutationen der Nutzungs- und Verwaltungsordnung
 10. Grundbuchvermerk
 11. Gerichtsstand
-

1. Diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung bezieht sich auf das Miteigentumsgrundstück Kat. Nr. 3208 der Überbauung Müliriet in Hittnau.
Die vorliegende Nutzungs- und Verwaltungsordnung ist bei einer Veräußerung einer der beteiligten Liegenschaften dem Erwerber zu überbinden mit der Pflicht zur Weiterüberbindung und mit Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfall.
2. Das Miteigentumsgrundstück mit allen gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen ist für die dauernden Bedürfnisse der Einfamilienhaussiedlung Müliriet bestimmt und entsprechend der Anzahl Einfamilienhäuser in 8 Miteigentumsanteile aufgeteilt. Die Miteigentumsanteile sind subjektiv-dinglich mit den Einfamilienhausgrundstücken verbunden und können nur mit diesen zusammen verkauft werden.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including names like Hittnau, R., and others.

3. Die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen, welche aufgrund dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung nicht einzelnen Miteigentümern zur ausschließlichen Benützung zugeteilt sind wie

- Innenhof
- Geräteabteil und Containerabstellplatz in der Remise
- Unterniveaugarage inkl. Rampe exkl. Parkfelder
- Velo- und Kinderwagenabstellraum neben der Unterniveaugarage
- Heizungs- und Tankraum

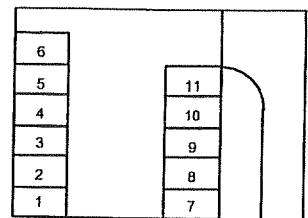
stehen den jeweiligen Miteigentümern ihrem Zwecke gemäß zur gemeinschaftlichen Nutzung zu, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes anderen und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist und nicht durch die vorliegende Nutzungsordnung ausgeschlossen ist.

Dem Miteigentum ist Sorge zu tragen.

Heizungsraum, Tankraum, Unterniveaugarage, Veloraum sowie Geräte- und Containerabteile in der Remise dürfen nicht zweckentfremdet genutzt werden. An den nachbezeichneten Anlagen und Einrichtungen des Miteigentumsgrundstückes bestehen folgende ausschließliche Benützungsrechte:

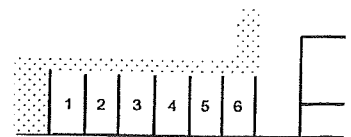
a) Autoabstellplätze in der Unterniveaugarage

Haus Nr. 35	: Autoabstellplatz	Nr. 1
Haus Nr. 37	: Autoabstellplatz	Nr. 3
Haus Nr. 39	: Autoabstellplatz	Nr. 4 + 5
Haus Nr. 41	: Autoabstellplatz	Nr. 6 + 7
Haus Nr. 43	: Autoabstellplatz	Nr. 2
Haus Nr. 45	: Autoabstellplatz	Nr. 8
Haus Nr. 47	: Autoabstellplatz	Nr. 9 + 10
Haus Nr. 49	: Autoabstellplatz	Nr. 11



b) Autoabstellplätze im Freien

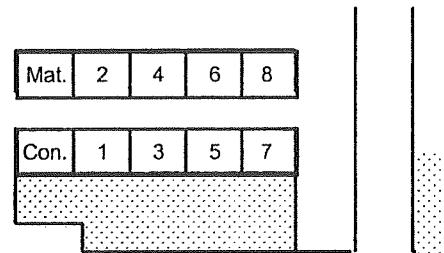
Haus Nr. 37	: Autoabstellplatz	Nr. 1
Haus Nr. 39	: Autoabstellplatz	Nr. 2
Haus Nr. 35	: Autoabstellplatz	Nr. 3
Haus Nr. 45	: Autoabstellplatz	Nr. 4
Haus Nr. 49	: Autoabstellplatz	Nr. 5
Haus Nr. 43	: Autoabstellplatz	Nr. 6



Handwritten signatures and notes at the bottom of the page.

c) Abteile in der Remise

Haus Nr. 35 :	Abteil Nr. 1
Haus Nr. 37 :	Abteil Nr. 2
Haus Nr. 39 :	Abteil Nr. 3
Haus Nr. 41 :	Abteil Nr. 4
Haus Nr. 43 :	Abteil Nr. 5
Haus Nr. 45 :	Abteil Nr. 6
Haus Nr. 47 :	Abteil Nr. 7
Haus Nr. 49 :	Abteil Nr. 8



d) Schutzraum im Untergeschoss

Der jeweilige Eigentümer von Kat. Nr. 3130 (Haus Nr. 47) hat das ausschließliche Benützungsrecht am Schutzraum im Untergeschoss. Dieser Schutzraum ist im Kriegs- und Katastrophenfall unverzüglich zu räumen und für die Anliegen des Zivilschutzes zur Verfügung zu stellen.

Die vorstehenden Benützungsrechte können als solche ohne Miteigentumsanteil nicht veräußert, sondern nur vermietet werden. Sie können ohne Zustimmung des nutzungsberechtigten Eigentümers nicht aufgehoben werden.

- Für die gesamte Unterniveaugarage sowie für das übrige Miteigentum gelten die Vorschriften der Gebäudeversicherung resp. Feuerpolizei sowie örtliche Verordnungen und Gesetze.
Gemäß Gemeinderatsprotokoll vom 10. Juni 1991 verlangt der Gemeinderat Hünau die Zuweisung von je 2 Autoabstellplätzen auf dem Miteigentumsgrundstück Grundregisterblatt 1312 (Kat. Nr. 3208). Diese Zuweisung darf ohne die Bewilligung dieser Behörde nicht verändert werden.
- Auf den Sitzplätzen im Innenhof (Vorplätze der Häuser 35, 37, 47, 49), in den Abteilen der Remise sowie im Schutzraum im UG und auf den Parkplätzen dürfen von den Eigentümern resp. nutzungsberechtigten Eigentümern keine Veränderungen vorgenommen werden, die das Miteigentum schädigen können.
- Die Kosten des Unterhaltes, der Reparaturen und Erneuerungen sowie des Betriebes und der Verwaltung derjenigen Anlagen und Einrichtungen, welche nicht ausschließlich einzelnen oder einem Teil der Miteigentümer dienen, sind von allen Miteigentümern zu gleichen Teilen zu tragen.
Die Kosten des Unterhaltes, der Reparaturen und Erneuerungen sowie des Betriebes von gemeinschaftlichen Teilen und Einrichtungen, welche aufgrund tatsächlicher Verhältnisse oder dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung nur einzelnen oder einem Teil der Miteigentümer dienen, sind von diesen alleine oder von der entsprechenden Gruppe zu tragen.

[Handwritten signatures and initials]

Die Kosten des Unterhaltes und der Erneuerung der Unterniveaugarage inkl. gemeinsamer Einrichtungen und Anlagen sind von den Miteigentümern im Verhältnis der ihnen zur ausschließlichen Benützung zustehenden Autoeinstellplätze zu tragen (je 1/11). Zur Unterniveaugarage werden folgende Bauteile und Einrichtungen gezählt:

- Zufahrtsrampe inkl. Stützmauer und Rampenheizung
- Garagentor
- Bodenfläche, welche nicht als Parkfeld markiert ist (exkl. Kanalisation)
- Wand zwischen Garage und Veloraum (exkl. Türe und Betonoberfläche auf der Seite Veloraum)
- Stahlstützen für die Decke
- Lüftungs- und Alarmanlagen, Beleuchtung

Die übrigen Betriebs- und Verwaltungskosten werden pro Haus mit je 1/8 belastet.

Die Versicherung des Miteigentums ist eine gemeinschaftliche Angelegenheit der Miteigentümer. Im übrigen beschließt die Versammlung der Miteigentümer, welche Gefahren zu versichern sind.

Bei drohenden Gefahren und in Notsituationen, die das Eigentum sowie das Miteigentum betreffen, sind die anwesenden Eigentümer ermächtigt, entsprechende sinnvolle Maßnahmen zu ergreifen, um die Gefahr zu bekämpfen.

Die Eigentümerversammlung entscheidet über :

- Sämtliche Angelegenheiten, die das Miteigentum betreffen.
- Angelegenheiten, über die abgestimmt werden muss.
- Gemeinschaftliche Anschaffungen.
- Nebenkostenabrechnungen.

Eine Eigentümerversammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens 5 Eigentümer anwesend sind.

Die Eigentümer fassen ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der stimmenden Eigentümer (pro Haus eine Stimme), sofern im Gesetz nichts anderes vorgeschrieben ist.

Bei Beschlüssen zu den unter Punkt 6 aufgeführten Anlagenteile der Unterniveaugarage, entsprechen die Stimmanteile den zugewiesenen Autoeinstellplätzen in der Unterniveaugarage (pro Abstellplatz eine Stimme).

Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung sind zu protokollieren. Das Datum der Eigentümerversammlung wird in der Regel an der vorausgegangenen Versammlung festgelegt. Eine Eigentümerversammlung kann aber auch, außerhalb der Hittnauer Schulferien, jederzeit von mindestens 2 Eigentümern binnen 10 Tagen verlangt werden.

Im übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen über das Miteigentum gemäß ZGB Art. 646 ff !

- 3 Die vorstehenden Bestimmungen dürfen nur mit Zustimmung aller Miteigentümer abgeändert oder aufgehoben werden.
- 10 Die Nutzungs- und Verwaltungsordnung ist im Grundregister bezüglich des Miteigentumsgrundstückes anzumerken.
Die Notariats- Eintragungskosten werden zu gleichen Teilen getragen. Die anfallenden Kosten für Textmutationen, bedingt durch Änderungen oder Ergänzungen einzelner Eigentümer, die einen Neueintrag beim Notariat zur Folge haben, sind von diesen zu bezahlen.

Die vorstehende Nutzungs- und Verwaltungsordnung ersetzt die bisherige beim Miteigentumsgrundstück GR Blatt 1312 angemerkte Nutzungs- und Verwaltungsordnung vom 27.12.1994, Beleg Nr. 83.

- 11 Die Eigentümer unterwerfen sich für alle aus dem Gemeinschaftsverhältnis erwachsenden Streitigkeiten dem Gerichtsstand Pfäffikon.

.....
Frau,

..... 14. FEBR. 2006

[Handwritten signatures and initials]