

GARAGENORDNUNG

für die Autoeinstellhalle (Stockwerkeigentum) zwischen den Häusern Staffelackerstrasse 33 und Staffelackerstrasse 29/31 (Häuser 2 und 5) der Ueberbauung "Inneres Fondli" in Dietikon. Sie regelt die Benützung und den Betrieb sämtlicher Anlagen und Grundflächen und ist für alle Benützer verbindlich.

1. Das Stockwerkeigentum "Autoeinstellhalle" mit 42 / 1000 Miteigentum am Grundbuchblatt 3459 in Dietikon mit Sonderrecht an der Autoeinstellhalle ist in 78 Miteigentümeranteile, entsprechend der Anzahl der Autoeinstellplätze, aufgeteilt.

Der Miteigentümer hat über den im Kaufvertrag mit Platznummer erwähnten Abstellplatz das Alleinbenützungsrecht. Die übrigen Grundflächen (Fahrwege, Zugänge etc.) und Einrichtungen (Waschplätze, Garagentore etc.) sind zweckgebunden und stehen allen Miteigentümern zur Verfügung.

Wird ein Abstellplatz für dauernd abgetauscht, so muss die Aenderung im Grundbuch angemerkt werden.

2. Die Autoeinstellhalle ist unterteilt in 78 Autoabstellflächen, welche je mit einer fortlaufenden Nummer gekennzeichnet sind (Nr. 1 - 78). Der Aufteilungsplan ist beim Grundbuchamt Dietikon deponiert.
3. Der eigene Abstellplatz darf nur soweit ausgenützt werden, als dadurch die Benützung der benachbarten Plätze nicht erschwert oder verunmöglicht wird.
4. Das Benützungsrecht kann als solches, also ohne Miteigentumsanteil, nicht veräussert werden.

Jeder Miteigentümer ist berechtigt, seinen Parkplatz einem Dritten zu vermieten oder sonstwie zur Verfügung zu stellen. Mit der Vermietung tritt der Miteigentümer sein Benützungsrecht an den Platznehmer ab. Entstehen wegen des Drittbenützers Störungen für die Gemeinschaft, so kann diese oder die Verwaltung die Wegweisung dieses Drittbenützers verlangen.

Der Verwalter ist über jede Vermietung sofort zu informieren.

5. Der Abstellplatz darf nur zum Abstellen von Fahrzeugen benützt werden. Das Anbringen eines Gestells oder eines kleinen Kastens an der Garagenwand oder Decke ist dem einzelnen Miteigentümer gestattet. Er hat jedoch vorgängig das schriftliche Einverständnis des Verwalters und der benachbarten Miteigentümer einzuholen. Zusätzlich dürfen Pneus, Felgen und Surfbretter ordentlich untergebracht werden. Weitergehende bauliche Veränderungen sind nicht gestattet. Die feuerpolizeilichen Bestimmungen sind einzuhalten. Die Reinigung des Abstellplatzes ist Sache des Miteigentümers.

6. Kleine Reparaturen und Unterhaltsarbeiten sind auf dem Abstellplatz und den Waschplätzen gestattet. Die Waschplätze sind sofort nach jeder Benützung sauber und geordnet zu verlassen.

Der Hauswart hat wöchentlich defekte Lampen zu ersetzen und die Abfallkübel zu leeren, vierteljährlich die ausserhalb der Abstellplätze liegenden Flächen zu wischen und einmal jährlich die Autoeinstellhalle, einschliesslich der leerstehenden Abstellplätze, mit dem Hochdruckreiniger zu waschen.

7. Die Unterhalts- und Verwaltungskosten der Autoeinstellhalle sowie die für diese Stockwerkeinheit zu entrichtenden Abgaben und Beiträge werden auf die Miteigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile verteilt.

8. Die Versammlung der Miteigentümer wählt einen Verwalter. Der Verwalter hat die gewöhnlichen Verwaltungshandlungen im Sinne von ZGB 647a zu besorgen und vertritt die Miteigentümer bzw. die Stockwerkeinheit in den Versammlungen der Stockwerkeigentümer.

Der Verwalter hat vor jeder ordentlichen Versammlung der Stockwerkeigentümer eine Miteigentümerversammlung einzuberufen. Weitere Versammlungen der Miteigentümer ruft er nach Bedarf ein.

Er hat die Eigentümer jeweils 14 Tage vorher schriftlich unter Bekanntgabe der Traktanden einzuladen.

9. Die Versammlung der Miteigentümer ist beschlussfähig, wenn 40 / 78 Miteigentumsanteile vertreten sind. In der Versammlung hat jeder Miteigentümer für jeden Miteigentumsanteil eine Stimme. Wo nichts anderes bestimmt ist, fasst die Versammlung ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der anwesenden Miteigentumsanteile.
10. Die Aufhebung des Miteigentums ist bis 1. September 2003 bzw. auf 30 Jahre nach Begründung des Miteigentums ausgeschlossen.
11. Das Vorkaufsrecht der Miteigentümer ist ausgeschlossen.
12. Für den Ausschluss eines Miteigentümers aus der Eigentümergemeinschaft "Autoeinstellhalle" gelten vollumfänglich die Bestimmungen über den Ausschluss aus der Stockwerkeigentümergemeinschaft gemäss "Benutzungs- und Verwaltungsreglement". Der Ausschluss aus der Stockwerkeigentümergemeinschaft zieht automatisch den Ausschluss aus der Miteigentümergemeinschaft "Autoeinstellhalle" nach sich.
13. Änderungen dieser "Benutzungs- und Verwaltungsordnung" bedürfen, um gültig zu sein, der Zustimmung der Mehrheit sämtlicher Miteigentümer.
14. Diese "Benutzungs- und Verwaltungsordnung" ersetzt die "Benutzungs- und Verwaltungsordnung" vom 1. August 1973. Sie ist für die Rechtsnachfolger der Miteigentümer verbindlich und im Grundbuch-Blatt 3459 anzumerken.

Beschlossen an der GV vom 23. Mai 1991.

Dietikon, 19. April 1991/sf