

A-Post

Kanton Zürich
Immobilienamt
Frau Anja Sundmacher
Zollstrasse 36
8090 Zürich

GESCANNT AM 11. FEB. 2025

Dietikon, 10. Februar 2026

Übermittlungszettel

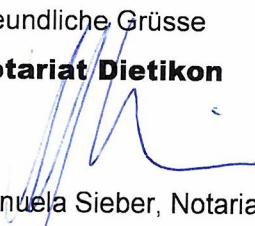
- | | | |
|---|--|--|
| ☐ Auf Ihren Wunsch | ☐ Zur Stellungnahme | ☐ Zur Kenntnisnahme |
| ☐ Zu Ihren Akten | ☐ Zur Erledigung | ☐ Im Sinne unserer Telefonbesprechung |
| ☐ Mit bestem Dank zurück | ☐ Mit der Bitte um Prüfung | ☐ Bitte anrufen: ☎ |
| ☐ Und Rückgabe an uns | ☐ Irrtümlich an uns gesandt | |

☒ Beilagen:

Den von Ihnen gewünschte Grundbuchauszug. Die Pläne zu SP 2135, 2386, 2390 und 2388 können wir leider nicht kopieren, diese sind grösser als A3. Sie dürfen die Pläne gerne bei uns einsehen, wenn Sie dies möchten.

Freundliche Grüsse

Notariat Dietikon


Manuela Sieber, Notariatssekretärin

Grundbuchamt Dietikon

Grundbuch		Blatt	EGRID			1/2
Dietikon		3901	CH667709847821			

Grundstücksbeschreibung						
Beschreibung						
Staffelackerstrasse					Änderung	
Stockwerkeigentum					Datum	Beleg
126/10000 Miteigentum am Grundstück Blatt 3459, Kataster 8657, EGRID CH875577916144, Dietikon						
mit Sonderrecht an der 3 1/2-Zimmerwohnung Nr. 509, im Haus 5, 2. Geschoss, laut Aufteilungsplan Beleg 1973 Nr. 244.						

Eigentum						
Ziffer	Bezeichnung		Datum	Beleg	Bemerkungen	
1.	Kanton Zürich, besondere Rechtsformen, CHE-114.809.327, 8090 Zürich, Alleineigentum		02.02.2026	53		

Anmerkungen						
Stichwort						
andere / Mit- und Stockwerkeigentum		Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
Begründung des Stockwerkeigentums vor Erstellung der Gebäude		13.07.1973	237	CH1732-0000-0019-74967		
andere / Mit- und Stockwerkeigentum		13.07.1973	246	CH1732-0000-0019-75261		
Reglement der Stockwerkeigentumergemeinschaft						

Vormerkungen						
Stichwort						
keine		Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	

Dienstbarkeiten						
Recht / Last Stichwort						
keine		Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Dietikon	3901	CH667709847821	2/2

Grundlasten				
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID
	keine			

Grundpfandrechte						
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID
Schuldbrief / Papier-Namenschuldbrief Schweizerischer Bankverein, Aktiengesellschaft (AG), Basel *	175'000.00	M7	1	20.08.1973	325	CH1732-0000-0043-66864
Schuldbrief / Papier-Namenschuldbrief Schweizerischer Bankverein, Aktiengesellschaft (AG), Basel *	45'000.00	M7	2	20.08.1973	326	CH1732-0000-0043-66965

Bemerkungen				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
G1	Gesamtpfandrecht Blatt 3901, EGRID CH667709847821, Dietikon Blatt 50852, EGRID CH330977840118, Dietikon			CH1732-0000-0043-66864
G2	Gesamtpfandrecht Blatt 3901, EGRID CH667709847821, Dietikon Blatt 50852, EGRID CH330977840118, Dietikon			CH1732-0000-0043-66965
1	Neue Zins- und Zahlungsbestimmungen	06.07.1988	290	CH1732-0000-0043-66965

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Auszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	09.02.2026, 10.20 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Erwerbsart	unterdrückt
ha	Hektaren	Grundpfandrechte	* ohne Grundbuchwirkung
M	Mann	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen
M[Zahl]	Maximalzinsfuss		
m2	Quadratmeter		

Grundbuch	Blatt	EGRID			1/2
Dietikon	50852	CH330977840118			
Grundstücksbeschreibung					
Beschreibung		Änderung			
		Datum	Beleg		
Staffelackerstrasse					
Miteigentumsanteil					
1/78 Miteigentum am Grundstück Blatt 3653, EGRID CH790977878480, Dietikon					
Eigentum					
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen	
1.	Kanton Zürich, besondere Rechtsformen, CHE-114.809.327, 8090 Zürich, Alleineigentum	02.02.2026	53		
Anmerkungen					
Stichwort		Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Benutzungs- und Verwaltungsordnung		20.08.1973	323 III	CH1732-0000-0019-75665	
Vormerkmale					
Stichwort		Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
persönliches Recht Aufhebung des Vorkaufsrechtes der Miteigentümer		20.08.1973	324	CH1732-0000-0043-43152	
Dienstbarkeiten					
Recht / Last		Stichwort	Datum	Beleg	EREID
		keine			
Grundlasten					
Recht / Last		Stichwort	Datum	Beleg	EREID
		keine			

Grundbuch		Blatt	EGRID						2/2
Dietikon		50852	CH330977840118						
Grundpfandrechte									
Art / Gläubiger		Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
Schuldbrief / Papier-Namenschuldbrief Schweizerischer Bankverein, Aktiengesellschaft (AG), Basel *		175'000.00	M7	1	20.08.1973		325	CH1732-0000-0043-66864	G1
		45'000.00	M7	2	20.08.1973		326	CH1732-0000-0043-66965	G2, 1
Bemerkungen									
Ziffer	Bezeichnung					Datum	Beleg	Betrifft EREID	
G1	Gesamtpfandrecht Blatt 3901, EGRID CH667709847821, Dietikon Blatt 50852, EGRID CH330977840118, Dietikon							CH1732-0000-0043-66864	
G2	Gesamtpfandrecht Blatt 3901, EGRID CH667709847821, Dietikon Blatt 50852, EGRID CH330977840118, Dietikon							CH1732-0000-0043-66965	
1	Neue Zins- und Zahlungsbestimmungen					06.07.1988	290	CH1732-0000-0043-66965	

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Auszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	09.02.2026, 10.55 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Erwerbsart	unterdrückt
ha	Hektaren	Grundpfandrechte	* ohne Grundbuchwirkung
M	Mann	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen
M[Zahl]	Maximalzinsfuss		
m2	Quadratmeter		

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Dietikon	3653	CH790977878480	1/2

Grundstücksbeschreibung			
Beschreibung	Änderung		
	Datum	Beleg	
Staffelackerstrasse			
Stockwerkeigentum			
420/10000 Miteigentum am Grundstück Blatt 3459, Kataster 8657, EGRID CH875577916144, Dietikon mit Sonderrecht an der Autoeinstellhalle laut Begründungserklärung HB 237/1973 und Aufteilungsplan HB 245/1973.			

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Miteigentumsanteile verpfändet			CH1732-0000-0019-75766	
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Begründung des Stockwerkeigentums vor Erstellung der Gebäude	13.07.1973	237	CH1732-0000-0019-74967	
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Reglement der Stockwerkeigentumergemeinschaft	13.07.1973	246	CH1732-0000-0019-75261	
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Benutzungs- und Verwaltungsordnung	20.08.1973	323 III	CH1732-0000-0019-75665	

Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Grundbuch		Blatt		EGRID				2/2	
Dietikon		3653		CH790977878480					
Dienstbarkeiten									
Recht / Last		Stichwort		Datum		Beleg		EREID	
		keine						Bemerkungen	
Grundlasten									
Recht / Last		Stichwort		Datum		Beleg		EREID	
		keine						Bemerkungen	
Grundpfandrechte									
Art / Gläubiger		Pfandsumme CHF		Zins %		Datum		Beleg	
keine								EREID	
Bemerkungen									
Ziffer		Bezeichnung		Datum		Beleg		Betrifft EREID	
		keine							

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Teilauszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	09.02.2026, 10.56 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Eigentum	unterdrückt
ha	Hektaren	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen
M	Mann		
M[Zahl]	Maximalzinsfuss		
m2	Quadratmeter		

Grundbuch		Blatt		EGRID			
Dietikon		3459		CH875577916144		1/3	

Grundstücksbeschreibung					
Fläche		Beschreibung		Änderung	
ha	a	m2		Datum	Mutation
	76	25	Kataster 8657, Plan 79, Weiermatt		
			Gesamtfläche		
			Gebäude		
	3	35	Gebäude Wohnen, Nr. 24302739, Staffelackerstrasse 31		
	4	59	Gebäude Wohnen, Nr. 24302741, Staffelackerstrasse 33		
	3	35	Gebäude Wohnen, Nr. 24302739, Staffelackerstrasse 29		
			Unterirdisches Gebäude, Nr. 24302740, Staffelackerstrasse 33.1		
			Bodenbedeckung		
	45	56	Gartenanlage		
	4	36	Strasse, Weg		
	12	20	befestigte Fläche		
	2	74	Trottoir		
		10	humusierte Fläche		
	11	29	Gebäude		
			Bemerkungen		
			eingedoltes Gewässer: Öffentliches Gewässer Nr. 2110, Innerer Fondlibach		

Anmerkungen			
Stichwort	Datum	Beleg	Bemerkungen
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Stockwerkanteile verpfändet öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Ausnutzungsrevers andere / Mit- und Stockwerkeigentum Begründung des Stockwerkeigentums vor Erstellung der Gebäude			
	13.07.1973	234	CH1732-0000-0019-75059
	13.07.1973	237	CH1732-0000-0019-74866 CH1732-0000-0019-74967

Grundbuchamt Dietikon

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Dietikon	3459	CH875577916144	2/3

Vormerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Dienstbarkeiten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Personaldienstbarkeit Durchleitungsrecht (Kabelleitung), übertragbar (SP 2135) zugunsten Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ), besondere Rechtsformen, Zürich, CHE-108.954.688, Dreikönigstrasse 18, 8002 Zürich	17.01.1968	12	CH1732-0000-0038-20454	
Last	Personaldienstbarkeit Fusswegrecht (SP 2386) zugunsten Stadt Dietikon, besondere Rechtsformen, CHE-114.889.177, Bremgartnerstrasse 22, 8953 Dieti- kon	13.07.1973	233	CH1732-0000-0038-20656	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gegenseitiges Durchleitungs- und Anschlussrecht für Werkleitungen (SP 2390) zugunsten und zulasten Blatt 3080, Kataster 8933, EGRID CH807755916121, Dietikon	13.07.1973	234	CH1732-0000-0038-20757	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gegenseitiges Benützungsrecht betreffend Kinderspielfläche (SP 2389) zugunsten und zulasten Blatt 3080, Kataster 8933, EGRID CH807755916121, Dietikon	13.07.1973	234	CH1732-0000-0038-20858	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Fernheiz- und Warmwasserzubereitungsanlage (SP 2388) zugunsten und zulasten Blatt 3080, Kataster 8933, EGRID CH807755916121, Dietikon Blatt 3658, Kataster 8932, EGRID CH515580617797, Dietikon	13.07.1973	234	CH1732-0000-0038-20959	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht (SP 2387) zugunsten und zulasten Blatt 3080, Kataster 8933, EGRID CH807755916121, Dietikon	13.07.1973	234	CH1732-0000-0038-21051	

Grundbuch	Blatt	EGRID			3/3
Dietikon	3459	CH875577916144			

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gegenseitiges Fusswegrecht (SP 2391) zugunsten und zulasten Blatt 3080, Kataster 8933, EGRID CH807755916121, Dietikon	13.07.1973	234	CH1732-0000-0038-21152	

Grundlasten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundpfandrechte					
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg
keine					

Bemerkungen					
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID	
	keine				

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Teilauszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	09.02.2026, 10.53 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Eigentum	unterdrückt
ha	Hektaren	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen
M	Mann		
M[Zahl]	Maximalzinsfuss		
m2	Quadratmeter		

A26-000333/ ms
Auszug 2026/98

Gebühr Fr. 144.00

FÜR RICHTIGEN AUSZUG

GRUNDBUCHAMT DIETIKON

M. Flückiger

Mihaela Flückiger, Notariatsassistentin



19.73 Beleg Nr. 227....
Dietikon UA..... Nr.....
Tagebuch 19.73... Nr. 140..

Anmeldung HB 247

ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG

Begründungs-Erklärung

zur Bildung von Miteigentumsanteilen und deren Ausgestaltung zu
Stockwerkeigentum

Die GRENZSTEIN AG, mit Sitz in Dietikon, Urdorferstrasse 2

vertreten durch die

Park-Immobilien AG, mit Sitz in Baden, Mellingerstrasse 1

und diese wiederum vertreten laut schriftlicher Vollmacht durch

Herrn Willy Gautschi, Kaufmann, von Reinach und Zürich, in Obereng-
stringen ZH, Kirchweg 67

ist Eigentümerin der nachbeschriebenen Liegenschaft:



In der Stadt Dietikon

Kat.-Nr. 8607

Gr.-Bl. 3459

Plan 52

74,05 ar (vierundsiebzig Aren fünf Quadratmeter) Wiese und Acker, im
"Innern Fondli"

Grenzen: laut Grundbuchplan

Anmerkungen

1. Mitgliedschaft gemäss § 140 LG, dat. 31. Dezember 1922
2. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung, Ausnutzungsrevers betr.
Gesamtüberbauung

Dienstbarkeiten

- Last: Schiess-Servitut zugunsten der Stadt Dietikon
dat. 1. Oktober 1898 S.P. 139
- Last: Durchleitungsrecht (Kabelleitung), übertragbar, zugunsten
des EKZ
dat. 17. Januar 1968 S.P. 2135
- Recht und Last: Gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht mit Kat.-Nr. 8608
- Recht und Last: Fernheiz- und Warmwasseraufbereitungsanlage mit Kat.-Nr. 8608
- Recht und Last: Gegenseitiges Benützungsrecht für Kinderspielplätze mit
Kat.-Nr. 8608
- Recht und Last: Durchleitungs- und Anschlussrecht für Werkleitungen aller
Art mit Kat.-Nr. 8608.

Last:

Fusswegrecht zugunsten der Stadt Dietikon

Recht und Last:

Gegenseitiges Fusswegrecht z.L. und z.G. 8607 und 8608

I. Aufteilung zu Stockwerkeigentum

1. Die Grenzstein AG unterteilt hiermit ihr Alleineigentum an dieser Liegenschaft in 94 Miteigentumsanteile und gestaltet diese Anteile im Sinne von Art. 712 a ff. ZGB zu Stockwerkeigentum aus, wobei die Grösse der Miteigentumsquoten der Grösse der hienach aufgeführten Wertquoten entspricht.

Integrierender Bestandteil dieser Begründungserklärung ist der Aufteilungsplan.

Darin sind

- a) die zu Sonderrecht ausgeschiedenen Räume mit Farbe umrandet (Grundrissplan);
 - b) die einzelnen Stockwerkeinheiten mit der Nummer versehen unter der diese Stockwerkeinheit in der Begründungserklärung aufgeführt ist (Schemaschnitt). Nicht numeriert ist die ebenfalls im Sonderrecht stehende Autoeinstellhalle. Die im Plan mit "Hauswart" gekennzeichnete Wohnung wird nicht zu Sonderrecht ausgeschieden;
 - c) die zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehenden Gebäudeteile blau schraffiert;
 - d) die unüberbauten Grundstücksteile, an denen ausschliessliche Benützungszugunsten einzelner Stockwerkeinheiten gemäss Benutzungs- und Verwaltungsreglement bestehen grün schraffiert;
 - e) die Gebäudeteile an denen ausschliessliche Benützungszugunsten einzelner Stockwerkeinheiten gemäss Benutzungs- und Verwaltungsreglement bestehen gelb schraffiert.
- 

Gr.-Bl.	Nr. StWE	Geschoss und Haus	Verwendungs- zweck	Zur StWE gehörende ausschliessliche Benützungsrechte gemäss Reglement	Miteigentumsanteil und Wertquote in Tausendstel
1746 - 176 -	201	1. Geschoss Haus 2	3/2-ZWhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	10,0
- 177 -	202	1. Geschoss Haus 2	3/2-ZWhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	10,7
- 178 -	203	1. Geschoss Haus 2	1 -ZWhg	a) Kellerabteil b) Balkon	5,0
- 179 -	204	1. Geschoss Haus 2	2/2-ZWhg	a) Kellerabteil b) Balkon c) Gartensitzplatz	8,4
- 180 -	205	2. Geschoss Haus 2	3/2-ZWhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	10,0
- 181 -	206	2. Geschoss Haus 2	3/2-ZWhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	10,7
- 182 -	207	2. Geschoss Haus 2	1 -ZWhg	a) Kellerabteil b) Balkon	5,0
- 183 -	208	2. Geschoss Haus 2	4/2-ZWhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	12,0
- 184 -	209	2. Geschoss Haus 2	2/2-ZWhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	8,2
- 185 -	210	3. Geschoss Haus 2	3/2-ZWhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	10,0
- 186 -	211	3. Geschoss Haus 2	3/2-ZWhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	10,5

Gr.-Bl.	Nr. StWE	Geschoss und Haus	Verwendungs- zweck	Zur StWE gehörende ausschliessliche Benützungsrechte gemäss Reglement	Miteigentumsanteil und Wertquote in Tausendstel
17HG-188-	213	3. Geschoss Haus 2	4 1/2-ZWnhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	12,0
-189-	214	3. Geschoss Haus 2	2 1/2-ZWnhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	8,2
-190-	215	4. Geschoss Haus 2	3 1/2-ZWnhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	10,0
-191-	216	4. Geschoss Haus 2	3 1/2-ZWnhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	10,7
-192-	217	4. Geschoss Haus 2	1 -ZWnhg	a) Kellerabteil b) Balkon	5,0
-193-	218	4. Geschoss Haus 2	4 1/2-ZWnhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	12,0
-194-	219	4. Geschoss Haus 2	2 1/2-ZWnhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	8,2
-195-	220	5. Geschoss Haus 2	3 1/2-ZWnhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	10,1
-196-	221	5. Geschoss Haus 2	3 1/2-ZWnhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	11,0
-197-	222	5. Geschoss Haus 2	1 -ZWnhg	a) Kellerabteil b) Balkon	5,1
-198-	223	5. Geschoss Haus 2	4 1/2-ZWnhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	12,1

Gr.-Bl.	Nr. StWE	Geschoss und Haus	Verwendungs- zweck	Zur StWE gehörende ausschliessliche Benitzungsrechte gemäss Reglement	Miteigentumsanteil und Wertquote in Tausendstel
174H6 - 200 -	225	6. Geschoss Haus 2	3/2-ZWbhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	10,1
- 201 -	226	6. Geschoss Haus 2	3/2-ZWbhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	11,0
- 202 -	227	6. Geschoss Haus 2	1 -ZWbhg	a) Kellerabteil b) Balkon	5,1
- 203 -	228	6. Geschoss Haus 2	4/2-ZWbhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	12,1
- 204 -	229	6. Geschoss Haus 2	2/2-ZWbhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	8,3
- 205 -	230	7. Geschoss Haus 2	3/2-ZWbhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	10,1
- 206 -	231	7. Geschoss Haus 2	3/2-ZWbhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	11,0
- 207 -	232	7. Geschoss Haus 2	1 -ZWbhg	a) Kellerabteil b) Balkon	5,1
- 208 -	233	7. Geschoss Haus 2	4/2-ZWbhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	12,1
- 209	234	7. Geschoss Haus 2	2/2-ZWbhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	8,3
- 210 -	235	8. Geschoss Haus 2	3/2-ZWbhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	10,3

Gr.-Bl.	Nr. StWE	Geschoss und Haus	Verwendungs- zweck	Zur StWE gehörende ausschliessliche Benützungsrechte gemäss Reglement	Miteigentumsanteil und Wertquote in Tausendstel
1746-212-	237	8. Geschoss Haus 2	1 -ZWhg	a) Kellerabteil b) Balkon	5,2
-213-	238	8. Geschoss Haus 2	4 1/2-ZWhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	12,2
-214-	239	8. Geschoss Haus 2	2 1/2-ZWhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	8,5
-215-	240	9. Geschoss Haus 2	3 1/2-ZWhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	10,3
-216-	241	9. Geschoss Haus 2	3 1/2-ZWhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	11,1
-217-	242	9. Geschoss Haus 2	1 -ZWhg	a) Kellerabteil b) Balkon	5,2
-218-	243	9. Geschoss Haus 2	4 1/2-ZWhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	12,2
-219-	244	9. Geschoss Haus 2	2 1/2-ZWhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	8,5
-220-	245	10. Geschoss Haus 2	3 1/2-ZWhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	10,5
-221-	246	10. Geschoss Haus 2	3 1/2-ZWhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	11,3
-222-	247	10. Geschoss Haus 2	1 -ZWhg	a) Kellerabteil b) Balkon	5,3

Gr.-Bl.	Nr. StWE	Geschoss und Haus	Verwendungs- zweck	Zur StWE gehörende ausschliessliche Benützungsrechte gemäss Reglement	Miteigentumsanteil und Wertquote in Tausendstel
1746 - 223 -	248	10. Geschoss Haus 2	4 1/2-ZWmg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	12,3
- 224 -	249	10. Geschoss Haus 2	2 1/2-ZWmg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	8,7
- 225 -	250	11. Geschoss Haus 2	3 1/2-ZWmg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	10,5
- 226 -	251	11. Geschoss Haus 2	3 1/2-ZWmg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	11,3
- 227 -	252	11. Geschoss Haus 2	1 -ZWmg	a) Kellerabteil b) Balkon	5,3
- 228 -	253	11. Geschoss Haus 2	4 1/2-ZWmg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	12,3
- 229 -	254	11. Geschoss Haus 2	2 1/2-ZWmg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	8,7
- 230 -	255	12. Geschoss Haus 2	3 1/2-ZWmg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	10,5
- 231 -	256	12. Geschoss Haus 2	3 1/2-ZWmg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	11,3
- 232 -	257	12. Geschoss Haus 2	1 -ZWmg	a) Kellerabteil b) Balkon	5,3
- 233 -	258	12. Geschoss Haus 2	4 1/2-ZWmg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	12,3

Gr.-Bl.	Nr. StWE	Geschoss und Haus	Verwendungs- zweck	Zur StWE gehörende ausschliessliche Benützungsrechte gemäss Reglement	Miteigentumsanteil und Wertquote in Tausendstel
17HG-234-	259	12. Geschoss Haus 2	2 1/2-ZWhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	8,7
-235-	260	13. Geschoss Haus 2	3 1/2-ZWhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	10,6
-236-	261	13. Geschoss Haus 2	3 1/2-ZWhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	11,4
-237-	262	13. Geschoss Haus 2	1 -ZWhg	a) Kellerabteil b) Balkon	5,4
-238-	263	13. Geschoss Haus 2	4 1/2-ZWhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	12,4
-239-	264	13. Geschoss Haus 2	2 1/2-ZWhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	8,8
-240	265	14. Geschoss Haus 2	3 1/2-ZWhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	10,7
-241-	266	14. Geschoss Haus 2	3 1/2-ZWhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	11,5
-242-	267	14. Geschoss Haus 2	1 -ZWhg	a) Kellerabteil b) Balkon	5,5
-243-	268	14. Geschoss Haus 2	4 1/2-ZWhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	13,0
-244-	269	14. Geschoss Haus 2	2 1/2-ZWhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	9,0

Gr.-Bl.	Nr. StWE	Geschoss und Haus	Verwendungs- zweck	Zur StWE gehörende ausschliessliche Benützungsrechte gemäss Reglement	Miteigentumsanteil und Wertquote in Tausendstel
1746-245-	501	1. Geschoss Haus 5	4 1/2-ZWhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	12,4
-246-	502	1. Geschoss Haus 5	4 1/2-ZWhg	a) Kellerabteil b) Balkon c) Gartensitzplatz	13,0
-247-	503	1. Geschoss Haus 5	3 1/2-ZWhg	a) Kellerabteil b) Balkon c) Gartensitzplatz	12,5
-248-	504	1. Geschoss Haus 5	3 1/2-ZWhg	a) Kellerabteil b) Balkon c) Gartensitzplatz	12,5
-249-	505	1. Geschoss Haus 5	4 1/2-ZWhg	a) Kellerabteil b) Balkon c) Gartensitzplatz	13,0
-250-	506	1. Geschoss Haus 5	4 1/2-ZWhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	12,4
-251-	507	2. Geschoss Haus 5	4 1/2-ZWhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	12,6
-252-	508	2. Geschoss Haus 5	4 1/2-ZWhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	13,2
-253-	509	2. Geschoss Haus 5	3 1/2-ZWhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	12,6

Gr.-Bl.	Nr. StWE	Geschoss und Haus	Verwendungs- zweck	Zur StWE gehörende ausschliessliche Benützungsrechte gemäss Reglement	Miteigentumsanteil und Wertquote in Tausendstel
17116 - 255 -	511	2. Geschoss Haus 5	4/2-ZWhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	13,2
- 256 -	512	2. Geschoss Haus 5	4/2-ZWhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	12,6
- 257 -	513	3. Geschoss Haus 5	4/2-ZWhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	12,8
- 258 -	514	3. Geschoss Haus 5	4/2-ZWhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	13,4
- 259 -	515	3. Geschoss Haus 5	3/2-ZWhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	12,7
- 260 -	516	3. Geschoss Haus 5	3/2-ZWhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	12,7
- 261 -	517	3. Geschoss Haus 5	4/2-ZWhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	13,4
- 262 -	518	3. Geschoss Haus 5	4/2-ZWhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	12,8
- 263 -	519	4. Geschoss Haus 5	4/2-ZWhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	13,0
- 264 -	520	4. Geschoss Haus 5	4/2-ZWhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	13,6
- 265 -	521	4. Geschoss Haus 5	3/2-ZWhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	12,8

Gr.-Bl.	Nr. StWE	Geschoss und Haus	Verwendungs- zweck	Zur StWE gehörende ausschliessliche Benützungsrechte gemäss Reglement	Miteigentumsanteil und Wertquote in Tausendstel
AFHC - 266-	522	4. Geschoss Haus 5	3 1/2-ZWhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	12,8
- 267 -	523	4. Geschoss Haus 5	4 1/2-ZWhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	13,6
- 268 -	524	4. Geschoss Haus 5	4 1/2-ZWhg	a) Kellerabteil b) 2 Balkone	13,0
3653		Untergeschoss zwischen Haus 2 und 5	Autoeinstellhalle		42,0
<u>Total</u>					1000,0

II. Verwendung der Stockwerkeinheiten

1. Die einzelnen Stockwerkeinheiten dürfen nur zu Wohnzwecken oder für ein stilles Gewerbe (z.B. Arzt- oder Anwaltspraxis, etc.) benützt werden.
2. Soweit die Sicherheit, die Gebrauchsfähigkeit, die Zweckbestimmung oder das gute Aussehen der Liegenschaft nicht beeinträchtigt werden, kann jeder Stockwerkeigentümer seine Stockwerkeinheit baulich umgestalten. Mit den Arbeiten darf aber erst begonnen werden, wenn die Pläne von der Verwaltung genehmigt sind. Die Prüfung der Pläne, wozu die Verwaltung auch einen Architekten beiziehen kann, hat sich auf die allfällige Beeinträchtigung von Sicherheit, Gebrauchsfähigkeit und gutem Aussehen der Liegenschaft durch die vorgesehenen Bauten zu beschränken.
3. Die gemeinschaftlichen Räume (Waschküche, Trocken- und Einstellräume) in den Kellergeschossen der Häuser 2 und 5 stehen nur den Eigentümern der Stockwerkeinheiten jener Blöcke zur Verfügung, in denen sich diese Räume befinden. Die betreffenden Eigentümer haben anderseits auch allein für die Betriebskosten, den Unterhalt und den eventuellen Ausbau dieser Räume und ihrer Einrichtungen aufzukommen.

III. Benutzungs- und Verwaltungsreglement und gleichzeitig Reglement über Sonderbenutzungsrechte

Das Benutzungs- und Verwaltungsreglement regelt alle weiteren Fragen der Benützung der Stockwerkeinheiten, der gemeinschaftlichen Gebäudeteile, der Verwaltung etc. sowie der den einzelnen Stockwerkeinheiten zustehenden ausschliesslichen Benützungsrechte (Kellerabteil, Gartenanteil, Balkone).

Dieses Benutzungs- und Verwaltungsreglement ist als Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft im Grundregister bei jeder Stockwerkeinheit anzumerken.

IV. Begründung vor Gebäudeerstellung

Die Begründung des Stockwerkeigentums erfolgt vor Erstellung des Gebäudes. Dies ist ebenfalls im Grundregister anzumerken.



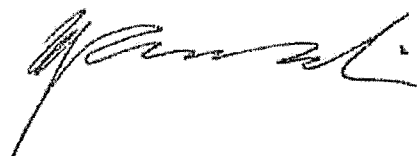
V. Verfügung über die gemeinschaftliche Liegenschaft

In Abänderung der Regelung im ZGB Art. 648, Abs. 2, genügt für die Veräusserung von Teilen der unüberbauten Grundstückfläche zwecks Vornahme von Grenzbereinigungen sowie für öffentliche Bauten, bei welchen das Expropriationsrecht gegeben ist, die Zustimmung der Mehrheit aller Stockwerkeinheiten mit der Mehrheit der Anteile. Das gleiche gilt für die Belastung mit Dienstbarkeiten und Anmerkungen aller Art.

Dietikon, 13. Juli 1973

Die Bevollmächtigte:

PARK-IMMOBILIEN AG



Kenn
HB
NB
"

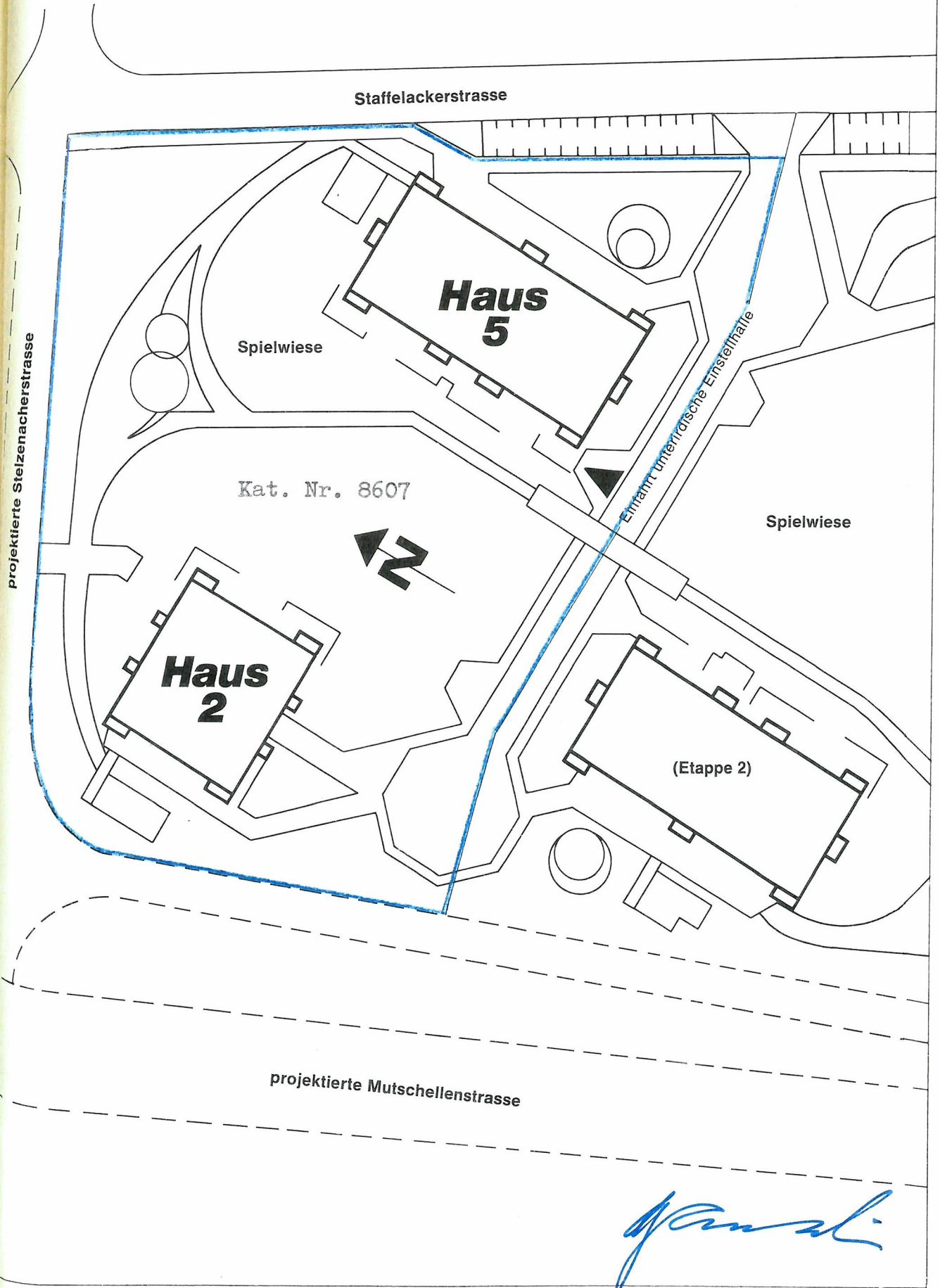
ationsplan

1:750
zeichnung nicht verbindlich

19.73 Beleg Nr... 239...

Dietikon UA..... Nr.....

Tagbuch 19... 73... Nr... 140



emaschnitt

erstrasse 29, 31

19.73 Beleg Nr. 240
Dietikon UA Nr. 140
1. Jah. 19.73 Nr. 140

	bergseits 4 1/2	3 1/2	3 1/2	bergseits 4 1/2	talseits 4 1/2	
519	520	521	522	523	524	4.
513	514	515	516	517	518	3.
507	508	509	510	511	512	2.
501	502	503	504	505	506	1.
Eingang, Waschküchen, Abstellräume, Keller						EG

emaschnitt

erstrasse 33

[Handwritten signature]

bergseits 3 1/2	bergseits 3 1/2	1	talseits 4 1/2	talseits 2 1/2	
265	266	267	268	269	14.
260	261	262	263	264	13.
255	256	257	258	259	12.
250	251	252	253	254	11.
245	246	247	248	249	10.
240	241	242	243	244	9.
235	236	237	238	239	8.
230	231	232	233	234	7.
225	226	227	228	229	6.
220	221	222	223	224	5.
215	216	217	218	219	4.
210	211	212	213	214	3.
205	206	207	208	209	2.
201	202	203	Hauswart	204	1.
Eingang, Waschküche, Trocken-Räume					EG
Keller					UG

us 5 Erdgeschoss

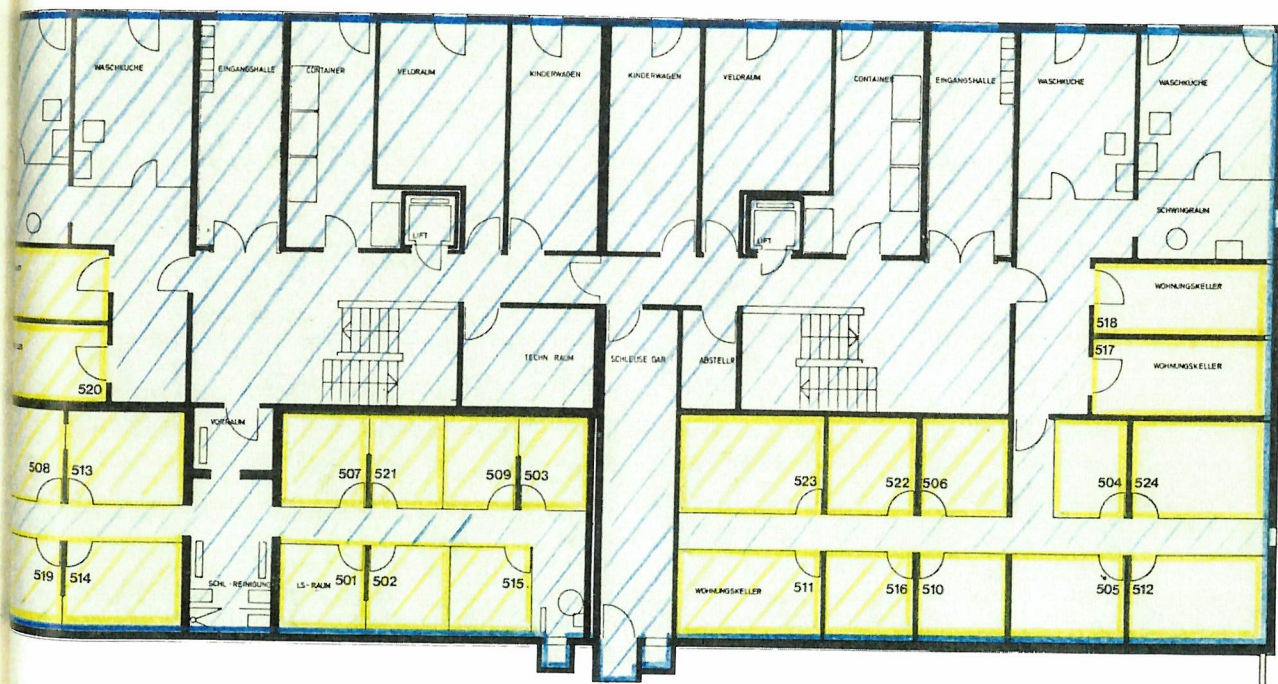
ab 1:200

änderungen vorbehalten

19.7.73 Beleg Nr. 243

Dietikon UA..... Nr.....

Tagebuch 19.7.73..... Nr. 140

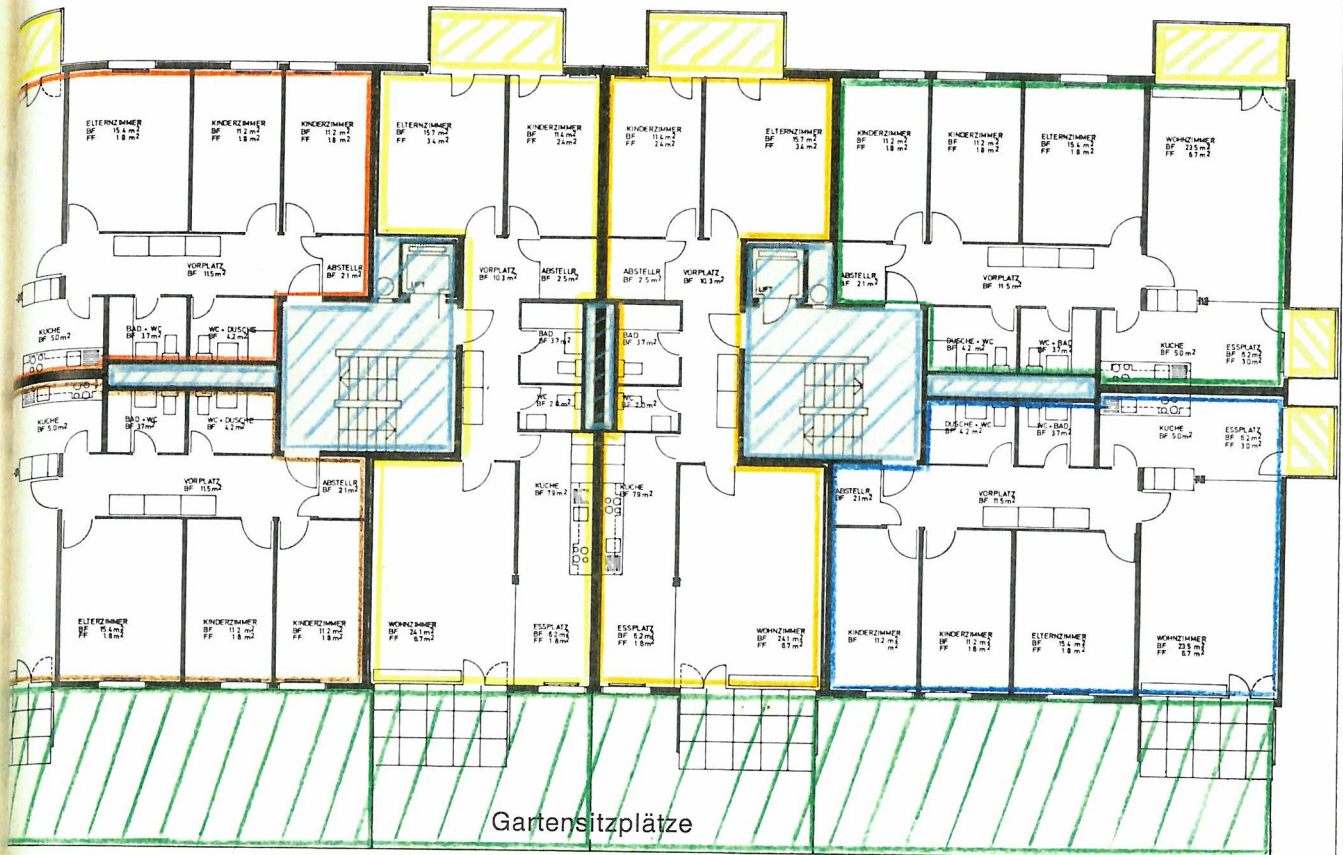


[Handwritten signature]

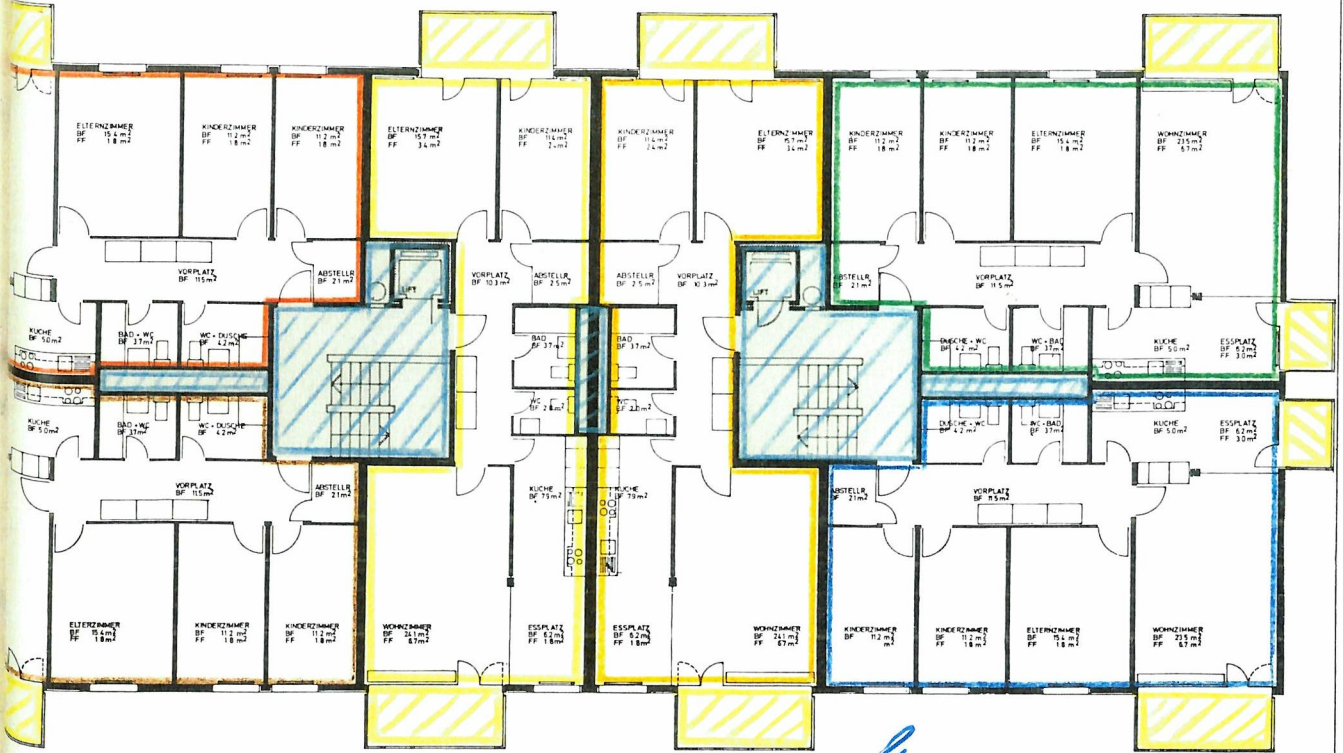
us 5 1. Obergeschoss

ab 1:200 Detailänderungen vorbehalten

19.73 Beleg Nr. 244
Dietikon UA..... Nr.....
Tisch 19.73..... Nr. 140



-4. Obergeschoss



Handwritten signature in blue ink.

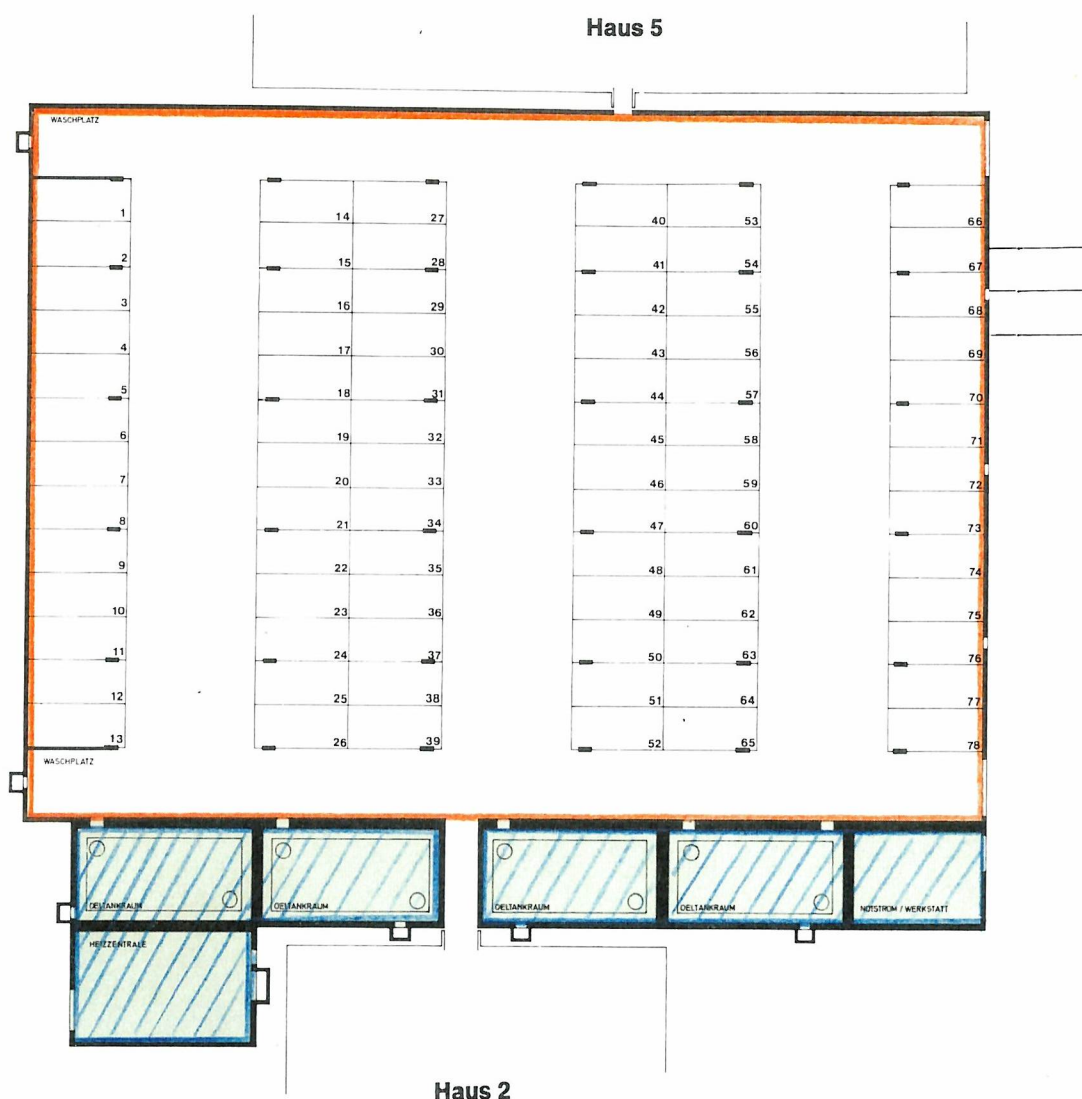
erirdische Einstellhalle Heizungstrakt

2 und 5 gehörend (Heizung auch zu Etappe 2)

1 : 400

Änderungen vorbehalten

19.73 Beleg Nr. 2.45
Dietikon UA..... Nr.....
Tagebuch 19.73 Nr. 140



[Handwritten signature]

Benutzungs- und Verwaltungsreglement

für die Stockwerkeigentumsverhältnisse an den Liegenschaften Staffelackerstrasse 29/31 und 33 in Dietikon der Ueberbauung «Inneres Fondli», 1. Etappe

1973 Beleg Nr. 246...
Dietikon, UA... Nr. 142...
Tag, auch 1973 Nr. 142...

Gesetzesgrundlage für dieses Reglement sind die seit dem 1. Januar 1965 rechtskräftigen Artikel des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über Miteigentum und Stockwerkeigentum

Art. 1 — Stockwerkeinheiten

Die im Anhang beigefügte Liste enthält zu jeder der 94 einzelnen Stockwerkeinheiten die zutreffende Wertquote in Promille.

Art. 2 — Sonderrecht

Das Sonderrecht eines jeden Stockwerkeigentümers hat alle Bauteile innerhalb seiner Stockwerkeinheit zum Gegenstand, welche beseitigt oder umgestaltet werden können, ohne daß dadurch der Bestand, die Festigkeit, die konstruktive Gliederung oder die äussere Gestalt des Gebäudes beeinträchtigt werden.

Im besonderen sind Gegenstände des Sonderrechtes: die inneren Zwischenwände, soweit sie keine tragende Funktion haben; die Bodenbeläge, die Verkleidung der Wände und Decken, auch der gemeinschaftlichen; die Fenster und Türen, einschließlich der Wohnungstüre; alle eingebauten Schränke; Küchen- und Sanitär-Einrichtungen; die Leitungen von ihren Abzweigungen an zu den einzelnen Räumen der Stockwerkeinheit, mit Ausnahme der Durchgangsleitungen.

Soweit die Sicherheit, die Gebrauchsfähigkeit, die Zweckbestimmung oder das gute Aussehen der Liegenschaft nicht beeinträchtigt werden, kann jeder Stockwerkeigentümer seine Stockwerkeinheit baulich umgestalten. Mit den Arbeiten darf aber erst begonnen werden, wenn die Pläne von der Verwaltung genehmigt sind. Die Prüfung der Pläne, wozu die Verwaltung auch einen Architekten beiziehen kann, hat sich auf die allfällige Beeinträchtigung von Sicherheit, Gebrauchsfähigkeit und gutem Aussehen der Liegenschaft durch die vorgesehenen Bauten zu beschränken.

Art. 3 — Benutzungsbeschränkung

Die Stockwerkeinheiten dürfen nur zu Wohnzwecken oder für ein stilles Gewerbe (z. B. Arzt-, Zahnarzt- oder Anwaltspraxis, etc.) verwendet werden.

Art. 4 — Benutzungsfreiheit

In der Benutzung aller Räume seiner Stockwerkeinheit ist jeder Stockwerkeigentümer frei und nur den Beschränkungen unterworfen, welche nötig sind, damit jeder andere Stockwerkeigentümer im gleichen Benutzungsrecht nicht gestört wird und die Interessen der Gemeinschaft nicht beeinträchtigt werden.

Art. 5 — Schranken der Benutzung

Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Art der Benutzung, wodurch die gemeinschaftlichen Bauteile beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt würden, der Wert oder das gute Aussehen des Hauses eine Einbuße erleiden oder andere Stockwerkeigentümer durch übermäßige Einwirkungen belästigt oder geschädigt würden.

Zum Beispiel ist es ihm untersagt, den ihm zu Sonderrecht zugeschlenen Bauteilen, wie Fenstern, Balkonen usw. durch Anbringen von Aufschriften, Reklamevorrichtungen oder durch die Art der Benutzung eine äussere Erscheinung zu geben, welche das gute Aussehen des Hauses beeinträchtigt.

Art. 6 — Verbotene Tätigkeiten

In den Stockwerkeinheiten und gemeinschaftlichen Räumen des Hauses darf keine Tätigkeit ausgeübt werden, von welcher lästige oder schädliche Einwirkungen, wie Lärm, Erschütterungen, üble Gerüche usw. ausgehen, oder die den guten Ruf des Hauses beeinträchtigen können.

Art. 7 — Instandhaltungspflicht des Stockwerkeigentümers

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, seine Stockwerkeinheit so zu unterhalten, wie dies nötig ist, damit das Haus sein gutes Aussehen bewahrt und in einwandfreiem baulichen Zustand bleibt.

Art. 8 — Reparaturen

Der Stockwerkeigentümer hat den Vertretern und Beauftragten der Gemeinschaft den Zutritt zu seiner Stockwerkeinheit zum Zwecke der Feststellung und Behebung von Schäden sowie zu Erneuerungs- und Umbauarbeiten an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes zu gestatten. Die Inanspruchnahme seiner Stockwerkeinheit zu diesen Vorkehren soll mit möglichster Rücksicht und nicht zur Unzeit erfolgen.

Art. 9 — Verantwortlichkeit für Mitbewohner und Mieter

Der Stockwerkeigentümer ist der Gemeinschaft und jedem ihrer Glieder gegenüber verantwortlich für jede Störung und Beeinträchtigung, die verursacht wird durch Personen, die zu seinem Haushalt gehören oder denen er den Aufenthalt im Hause gestattet hat. Vom Stockwerkeigentümer, dessen Mieter die Störung oder Beeinträchtigung verursachen, kann, wenn wiederholte Reklamationen fruchtlos geblieben sind, verlangt werden, daß er den Mietvertrag durch Kündigung oder gegebenenfalls durch Rücktritt aus wichtigen Gründen auflöse.

Art. 10 — Schranken der Gemeinschaftsbenutzung

Jeder Stockwerkeigentümer ist berechtigt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes, d. h. alle diejenigen Teile, die nicht im Sinne von Art. 2 als Sonderrechte ausgeschieden sind, sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes anderen und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.

Art. 11 — Sonderbenutzungsrechte an gemeinschaftlichen Anlagen

1. Alle Wohnungseigentümer haben das ausschließliche Benutzungsrecht eines Kellerabteils im Erdgeschoß der Häuser 2 und 5 resp. im Untergeschoß des Hauses 2. Die Abteile sind im Aufteilungsplan mit den Nummern der Stockwerkeinheiten eingezeichnet, zu denen sie gehören.

Soweit sich die Abteile in den Luftschutzkellern befinden, sind sie in Gefahrenzeiten der Stockwerkeigentümergeinschaft zur Verfügung zu halten und gegebenenfalls zu räumen. Die Stock-

werkeigentümer mit Kellerabteilen ausserhalb der Luftschuttkeller haben diesfalls ihre Abteile mit den von der Räumungsanordnung Betroffenen zu teilen.

2. Den jeweiligen Eigentümern der Stockwerkeinheiten Nr. 204 im Haus 2 sowie Nrn. 502, 503, 504 und 505 im Haus 5 steht an den ihnen gemäß grüner Einzeichnung im Aufteilungsplan zugewiesenen Gartenflächen ein ausschließliches und alleiniges Benützungsrecht zu.

Die zugewiesenen Abschnitte dürfen von den Berechtigten nicht durch tote Einfriedigung eingezäunt werden. Sie sind ordnungsgemäß zu unterhalten. Sofern die Berechtigten dieser Verpflichtung nicht nachkommen, ist die Verwaltung befugt, die erforderlichen Unterhaltsarbeiten auf Rechnung der betreffenden Stockwerkeigentümer zu veranlassen.

3. Die an den Fassaden angebrachten Balkone können von den jeweiligen Eigentümern der Stockwerkeinheiten ausschliesslich benützt werden, durch welche sie betreten werden können.
4. Die gemeinschaftlichen Räume (Waschküche, Trocken- und Einstellräume) in den Erdgeschossen der Häuser 2 und 5 stehen nur den Eigentümern der Stockwerkeinheiten jener Häuser zur Verfügung, in denen sie sich befinden. Die betreffenden Eigentümer haben anderseits auch allein für die Betriebskosten, den Unterhalt und den eventuellen Ausbau dieser Räume und Einrichtungen besorgt zu sein.
5. Diese Sondernutzungsrechte sind nicht als Dienstbarkeiten ins Grundbuch aufgenommen. Sie können nur mit Zustimmung der berechtigten Stockwerkeigentümer beschränkt oder aufgehoben werden.

Art. 12 — Hauswartwohnung

Die 4½-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoß des Hauses 2 ist gemeinschaftliches Eigentum. Sie soll dem Hauswart zur Verfügung stehen. Solange sie als Hauswartwohnung verwendet wird, sind alle auf sie entfallenden Kosten einschließlich der Beiträge für Heizung und Warmwasser von allen Stockwerkeigentümern im Verhältnis ihrer Wertquoten zu bezahlen.

Art. 13 — Sorgfaltspflicht

In der Benützung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen, wie der Heizung, Warmwasseranlage, der Personenaufzüge, der Waschküchen, Wasch- und Trockenmaschinen, Wäschehänge usw., hat sich jeder Stockwerkeigentümer an die dafür aufgestellten besonderen Gebrauchsanweisungen zu halten, sich jeder übermäßigen oder unnötigen Beanspruchung zu enthalten und im Gebrauch Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen.

Art. 14 — Hausordnung

Die Verwaltung wird — soweit notwendig oder nützlich — ergänzende Vorschriften im Rahmen einer Hausordnung festlegen. Die Hausordnung kann durch Beschluß der Versammlung der Stockwerkeigentümer mit einfacher Mehrheit abgeändert werden.

Art. 15 — Schadenmeldung

Erlangt ein Stockwerkeigentümer von Gefahren Kenntnis, welche dem Grundstück, den Bauten darauf oder Einrichtungen darin drohen, so hat er sofort der Verwaltung Mitteilung zu machen. Greift die Verwaltung nicht ein, so hat jeder Stockwerkeigentümer das Recht,

- a) von sich aus auf Kosten der Gesamtheit die Maßnahmen zu ergreifen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren.

- b) vom Richter die für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Sache notwendigen Verwaltungshandlungen anordnen zu lassen.

Art. 16 — Gemeinschaftliche Kosten

Gemeinschaftliche Kosten sind insbesondere:

1. Auslagen für den laufenden Unterhalt, für Reparaturen und Erneuerungen der Weg-, Spiel- und Grünanlagen, der gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen, wie Lift, Enthärtungsanlagen und Prämien der gemeinschaftlichen Versicherungen, ebenso Strom- und Ölverbrauch für Heizung und Warmwasser usw.
2. Aufwendungen für außerordentliche Erneuerungsarbeiten und Umbauten, einschließlich der Beiträge für den Erneuerungsfonds.
3. Die den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegten öffentlich-rechtlichen Beiträge und Steuern.
4. Die Kosten der Verwaltungstätigkeit und des Hauswartes, insbesondere die Entschädigung, welche der Verwaltung gemäß Vereinbarung auszurichten ist.

Die Kosten werden in Form eines Betriebskostenanteils quartalsweise zum voraus erhoben und auf die Stockwerkeigentümer verteilt. Die zur Anwendung gelangenden Aufteilungsschlüssel sind in Art. 19 festgelegt.

Die Schlußabrechnung wird nach Abschluß des Geschäftsjahres vorgenommen; Nachforderungen oder Rückvergütungen schuldet der, bzw. gehören dem Stockwerkeigentümer, der am Ende des betreffenden Geschäftsjahres im Grundbuch eingetragen ist.

Art. 17 — Kostentragung in Sonderfällen

Die Kosten des Unterhalts, der Reparaturen und des evtl. Ausbaus von gemeinschaftlichen Teilen und Einrichtungen, welche nur einem Teil der Stockwerkeigentümer offenstehen, werden unter den Stockwerkeigentümern dieser Gruppe verteilt.

Art. 18 — Erneuerungsfonds

Zur Verteilung der Kosten größerer Unterhaltsarbeiten auf mehrere Jahre wird ein Erneuerungsfonds geschaffen, über dessen Verwendung die Eigentümerversammlung beschließt.

Die Speisung dieses Fonds wird jährlich von der ordentlichen Generalversammlung für das nächste Geschäftsjahr festgelegt.

Der Fonds wie die Fondserträge gehören der Gemeinschaft. Die einbezahlten Beträge werden einem Stockwerkeigentümer, der seine Wohnung verkauft, nicht zurückbezahlt. Hingegen kann sich der Verkäufer seinen Anteil am Erneuerungsfonds vom Käufer vergüten lassen.

Art. 19 — Kostenverteilung

Die Verteilung der Kosten erfolgt je nach Kostenart, entweder gemäß Wertpromille oder gemäß m³ Rauminhalt der im Sondereigentum ausgeschiedenen Stockwerkeinheiten. In einzelnen Fällen werden die Kosten zu gleichen Teilen auf alle Stockwerkeigentumsanteile verteilt.

Kostenverteilung gemäß Wertpromille:

- Lift (Strom, Service, Unterhalt und Betreuung);
- allgemeiner Unterhalt, Reparaturen und Beitrag zum Erneuerungsfonds;
- Grundstückunterhalt (Spielanlagen, Bepflanzung, Wege, Straßen und Plätze usw.);
- Versicherungsprämien, Verwaltungshonorar, Hauswartlohn;
- Wasserzins, Kanalisationsgebühren;
- allgemeine Stromkosten, insbesondere für Beleuchtung;
- sowie alle übrigen, nicht speziell aufgeführten Kostenarten, es sei denn, das Gesetz oder die Ge-

nera
verte
Kostenv
— Heiz
bunc
treu
Gleichn
Wohnur
— Kehr

Art. 20

Alle Ge
tümersc
Gemein
werkeig
serorde
um die
einen z
eigene
schließe

Art. 21

Träger
zu beze
die nac

Art. 22

Die Eigi
gelegen
Gesetz,
ment di
Jeder St
men, als
tümerve
heit der
heiten.

Vorbeha
im Gese
sind.

Steht ei
Eigentur
Eigentür
Abgabe

Wird an
Räumen
recht be
berechti
sammllur
Eigentür

Art. 23

Die Eige
einmal i
nach A
weils an

Außerori
die Verv
Fünftel

Art. 24

Die Vers
fen. Die
Beachtu
Einladun
zu gebei
bis spätk
lich einz
gen bis
Stockwe
nicht in
wurden,
sen.

Für jede
zeichnet
sein brat
migung
Vorsitzer

neralversammlung verlangen eine andere Kostenverteilung.

Kostenverteilung gemäß m³ Rauminhalt:

— Heizung und Warmwasser samt den damit verbundenen Strom-, Service-, Unterhalts- und Betriebskosten.

Gleichmässige Kostenverteilung einheitlich für alle Wohnungen:

— Kehrriechtabfuhr.

Art. 20 — Versicherung

Alle Gebäudeversicherungen sowie die Hauseigentümerschafts-Haftpflichtversicherung sind Sache der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer. Ein Stockwerkeigentümer, der seine Stockwerkeinheit mit ausserordentlichen Aufwendungen ausgebaut hat, muß, um die entsprechende Schadendeckung zu erlangen, einen zusätzlichen Prämienanteil entrichten oder auf eigene Rechnung zusätzliche Versicherungen abschließen.

Art. 21 — Träger der Verwaltung

Träger der Verwaltung ist eine von der Gemeinschaft zu bezeichnende natürliche oder juristische Person, die nachstehend als Verwaltung bezeichnet wird.

Art. 22 — Eigentümerversammlung und Stimmrecht

Die Eigentümerversammlung beschließt in allen Angelegenheiten der Gemeinschaft, soweit nicht durch Gesetz, Begründungsakt oder durch dieses Reglement die Zuständigkeit der Verwaltung gegeben ist. Jeder Stockwerkeigentümer verfügt über so viele Stimmen, als ihm Stockwerkeinheiten gehören. Die Eigentümerversammlung entscheidet mit einfacher Mehrheit der anwesenden oder vertretenen Stockwerkeinheiten.

Vorbehalten bleiben die qualifizierten Mehrheiten, die im Gesetz oder in diesem Reglement vorgeschrieben sind.

Steht eine Stockwerkeinheit im gemeinschaftlichen Eigentum mehrerer Personen, so haben diese in der Eigentümerversammlung nur eine Stimme, zu deren Abgabe sie einen Vertreter zu bezeichnen haben.

Wird an einer Stockwerkeinheit oder an einzelnen Räumen derselben eine Nutznießung oder ein Wohnrecht begründet, so übt der Nutznießer oder Wohnberechtigte das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung aus, sofern nicht zwischen ihm und dem Eigentümer eine andere Regelung vereinbart ist.

Art. 23 — Ordentliche und außerordentliche Versammlungen

Die Eigentümerversammlung findet ordentlicherweise einmal im Jahr statt, und zwar innert sechs Monaten nach Abschluß des Geschäftsjahres, welches jeweils am 30. Sept. eines Jahres endet.

Außerordentliche Versammlungen finden statt, so oft die Verwaltung es für nötig erachtet oder wenn ein Fünftel der Stockwerkeigentümer dies verlangt.

Art. 24 — Einberufung

Die Versammlung wird von der Verwaltung einberufen. Die Stockwerkeigentümer sind schriftlich unter Beachtung einer 14tägigen Frist einzuladen. Mit der Einladung hat die Verwaltung die Traktanden bekannt zu geben. Ergänzungen zur Traktandenliste sind ihr bis spätestens 10 Tage vor der Versammlung schriftlich einzureichen. Die Verwaltung hat diese Ergänzungen bis spätestens 5 Tage vor der Versammlung allen Stockwerkeigentümern zu eröffnen. Über Anträge, die nicht in der vorbeschriebenen Weise bekannt gemacht wurden, kann die Versammlung nicht Beschluß fassen.

Für jede Versammlung muss ein Protokollführer bezeichnet werden, der nicht Stockwerkeigentümer zu sein braucht. Das Protokoll ist nach erfolgter Genehmigung vom Protokollführer, von der Verwaltung als Vorsitzende bzw. von einem an deren Stelle den Vor-

sitz führenden Stockwerkeigentümer und einem stimmberechtigten Versammlungsteilnehmer zu unterzeichnen. Das Protokoll ist von der Verwaltung oder von dem den Vorsitz führenden Stockwerkeigentümer aufzubewahren.

Art. 25 — Beschlußfähigkeit

Die Versammlung ist beschlußfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeinheiten mit der Hälfte aller Anteile vertreten ist.

Wird dieses Quorum nicht erreicht, so ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von zehn Tagen seit der ersten stattfinden darf.

Die zweite Versammlung ist beschlußfähig, wenn der dritte Teil aller Stockwerkeinheiten vertreten ist.

Jeder Stockwerkeigentümer kann seinen Anteil durch einen Dritten mittels schriftlicher Vollmacht vertreten lassen.

Stockwerkeigentümer, die ihren Wohnsitz im Ausland haben, haben einen ständigen Vertreter im Inland zu ernennen und diesen Vertreter der Verwaltung bekannt zu geben.

Art. 26 — Einfache Mehrheit der Anwesenden

Die Mehrheit der an der Versammlung vertretenen Stockwerkeinheiten ist maßgebend für sämtliche Beschlüsse, welche keine qualifizierte Mehrheit erfordern, insbesondere für:

- a) die Genehmigung des Geschäftsberichtes und der Jahresrechnung über das abgelaufene Geschäftsjahr;
- b) die Genehmigung des Budgets für das neue Geschäftsjahr;
- c) die Entlastung der Verwaltung;
- d) die Beschlüsse über die Durchführung der zur Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit des Grundstückes und des Gebäudes nötigen Unterhalts-, Reparatur- und Erneuerungsarbeiten, die über das Budget hinausgehen und von der Verwaltung wegen ihrer Dringlichkeit nicht schon von sich aus angeordnet werden mußten;
- e) die Wahl der Verwaltung;
- f) die allfällige Wahl einer Delegation von Stockwerkeigentümern (siehe Art. 32);
- g) den Beschluß, die Verwaltung zur Durchführung eines Prozesses zu ermächtigen (vorbehalten bleibt Art. 27);
- h) gewöhnliche Verwaltungshandlungen, sofern keine Verwaltung bestellt ist.

Art. 27 — Einfache Mehrheit aller und nach Anteilen

Die Mehrheit aller Stockwerkeinheiten und die Mehrheit nach Anteilen sind maßgebend für:

- a) Änderung des Verwaltungsreglementes;
- b) Einleitung eines Prozesses auf Ausschließung eines Stockwerkeigentümers im Sinne von ZGB Art. 649 b;
- c) die Kündigung des Verwaltungsvertrages und die Abberufung der Verwaltung aus wichtigen Gründen;
- d) bauliche Maßnahmen, die nützlich aber nicht notwendig sind;
- e) wichtigere Verwaltungshandlungen im Sinne von ZGB Art. 647 b;
- f) die Begründung oder Löschung von Grunddienstbarkeiten zu Lasten oder zu Gunsten der Gesamteigentumschaft;
- g) die Veräußerung von Teilen der unüberbauten Grundstückfläche zwecks Vornahme von Grenzberichtigungen sowie für öffentliche Bauten, bei welchen das Expropriationsrecht gegeben ist.

Art. 28 — Einstimmigkeit

Die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ist erforderlich für:

Arbeiten irgendwelcher Art, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung, der Bequemlichkeit des Gebrauchs oder der Ansehnlichkeit der Sache dienen (luxuriöse Aufwendungen);

Art. 29 — Änderung des Begründungsaktes

Die Änderung des Begründungsaktes sowie jener Teile des Reglements, welche Bestimmungen des Begründungsaktes wiedergeben, kann nur mit Zustimmung von 80% der Stockwerkeinheiten sowie der allenfalls in ihren eigenen Rechten unmittelbar betroffenen Stockwerkeigentümer beschlossen werden.

Art. 30 — Schriftliche Beschlussfassung

Die Stockwerkeigentümer können bei Einstimmigkeit durch schriftliche Erklärung aller Stockwerkeigentümer ohne Versammlung Beschluss fassen.

Art. 31 — Beschlussfassung über gemeinschaftliche Räume

Beschlüsse im Sinne von Art. 647a—d ZGB über die Benützung, den Unterhalt und den Ausbau der in Art. 11, Abs. 4 erwähnten Räume und ihrer Einrichtungen — mit Ausnahme von Wiederaufbauarbeiten — werden von der Versammlung der Stockwerkeigentümer der betreffenden Häuser mit der Mehrheit der Stockwerkeigentümer und der Mehrheit der Miteigentumsanteile gefasst. Für die Einberufung und die Beschlussfassung solcher Versammlungen gelten Art. 24, 28 und 30 dieses Reglementes analog.

Art. 32 — Der Ausschuss der Stockwerkeigentümer

Die Eigentümerversammlung kann einen Ausschuss, bestehend aus einem oder mehreren Stockwerkeigentümern, für ein bis zwei Jahre wählen. Dieser wird von der Verwaltung zur Betreuung wichtiger Angelegenheiten herangezogen. Ihm steht insbesondere die Vorberatung der Geschäfte der Eigentümerversammlung zu. Er überprüft die Geschäftsführung der Verwaltung und stellt der Eigentümerversammlung Antrag über deren Genehmigung und über die Entlastung der Verwaltung. Sofern die Verhältnisse es erfordern, können auch mehrere Ausschüsse mit gesonderten Aufgabenbereichen gebildet werden.

Art. 33 — Die Verwaltung

Mit der Verwaltung ist bis 30.9.1983 die Park-Verwaltungs AG in Baden betraut. Der Verwaltungsvertrag verlängert sich jeweils um fünf Jahre, wenn er nicht ein Jahr vor Ablauf gekündigt wird.

Die Verwaltung kann bei Vorliegen wichtiger Gründe abberufen werden. Liegen die wichtigen Gründe nicht bei ihr selbst, so bleiben ihr Schadenersatzansprüche jeder Art vorbehalten.

Lehnt die Eigentümerversammlung die Abberufung der Verwaltung aus wichtigen Gründen ab, so kann jeder Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist die richterliche Abberufung und Ersetzung verlangen.

Art. 34 — Rechte und Pflichten der Verwaltung

Die Verwaltung hat die im Gesetz umschriebenen Aufgaben zu erfüllen (Art. 712 s und t ZGB).

Sie hat insbesondere die gewöhnlichen Verwaltungshandlungen im Sinne von Art. 647 a ZGB vorzunehmen.

Des weiteren hat sie alle Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten im Sinne von Art. 647 c ZGB zu veranlassen und zu überwachen, soweit dies für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Anlagen nötig ist. Vorbehaltlich der dringlichen Maßnahmen zur Abwehr oder Beseitigung von Schädigungen hat sie sich dabei an das Budget zu halten.

Sie ist verpflichtet, die Garantearbeiten zu veranlassen und deren Ausführung zu überwachen.

Sie hat der Eigentümerversammlung alljährlich einen Bericht über die Geschäftsführung zu erstatten und die Jahresrechnung sowie ein Budget vorzulegen.

Sie hat den Stockwerkeigentümern über gemeinschaftliche Angelegenheiten jederzeit Auskunft zu geben und ihnen Einblick in die einschlägigen Akten zu gewähren.

Die Verwaltung hat den aus den Beiträgen der Stockwerkeigentümer zu äufnenden Erneuerungsfonds zu verwalten.

Den gesamten Geldverkehr wickelt die Verwaltung über die Konten der Eigentümergemeinschaft bei Banken oder über Postcheck ab. Der Verwaltung obliegt die gute Führung aller Bücher und Register der Gemeinschaft sowie die Ordnung und Aufbewahrung des gesamten Bestandes an Büchern, Plänen und Akten.

Die Verwaltung stellt den Hauswart an und überwacht die ordnungsgemäße Erfüllung aller Hauswartaufgaben.

Art. 35 — Allgemeine Ausschlußgründe

Ein Stockwerkeigentümer kann aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn er seine Pflichten gegenüber der Gemeinschaft gröblich und fortgesetzt verletzt oder wenn er selber oder Personen, denen er den Gebrauch seiner Stockwerkeinheit oder einzelner Räume derselben überlassen hat, oder für die er einzustehen hat, sich gegenüber Eigentümern oder Bewohnern anderer Stockwerkeinheiten ein dermaßen ungebührliches Betragen hat zuschulden kommen lassen, daß diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann.

Art. 36 — Spezielle Ausschlußgründe

Im besonderen kann ein Ausschluß aus folgenden Gründen erfolgen:

1. wenn der Stockwerkeigentümer die Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Instandhaltung der ihm gehörenden Stockwerkeinheit dauernd und schwer verletzt, so daß darunter der bauliche Zustand des Hauses leidet oder dessen äußere Erscheinung beeinträchtigt wird;
2. wenn er sich beharrlich der Vornahme von Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten an gemeinschaftlichen Bauteilen und Einrichtungen innerhalb seiner eigenen Stockwerkeinheit widersetzt;
3. wenn er für die Gemeinschaft oder für einzelne Stockwerkeigentümer nachteilige Änderungen an gemeinschaftlichen Grundstück- oder Gebäudeteilen vorgenommen hat und sich der Wiederherstellung des rechtmäßigen Zustandes widersetzt oder sich weigert, den verursachten Schaden zu ersetzen;
4. wenn er oder ihm angehörige Personen ein friedliches Zusammenleben und einen nachbarlichen Verkehr, wie er unter Hausgenossen nach Brauch und guter Sitte üblich ist, durch verletzendes, gewalttätiges, arglistiges oder anstößiges Verhalten unmöglich machen;
5. wenn er die wiederholte Aufforderung des Verwalters oder eines sonstigen Vertreters der Gemeinschaft mißachtet, Personen, denen er seine Stockwerkeinheit oder Teile derselben zum Gebrauch überlassen hat, wegen ihres unerträglichen Verhaltens innert nützlicher Frist aus dem Hause zu entfernen (vergl. Art. 9).

Art. 37 — Verfahren

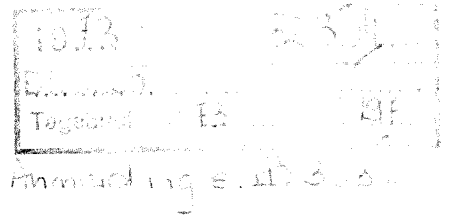
Der Ausschluß eines Stockwerkeigentümers erfolgt durch richterliches Urteil auf Klage im ordentlichen Verfahren, welche mit der einfachen Mehrheit aller übrigen Stockwerkeinheiten nach Stimmen und Anteilen beschlossen wird (vergl. Art. 27).

Erkennt der Richter auf Ausschluß des Beklagten, so verurteilt er ihn zur Veräußerung seines Anteils und ordnet für den Fall, daß der Anteil nicht binnen der angesetzten Frist veräußert wird, dessen öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die Zwangsversteigerung von Grundstücken an.

Dieses Verwaltungsreglement ist im Grundbuch angemerk.

Baden, im Juli 1973

Die Bevollmächtigte:
PARK-IMMOBILIEN AG



BENUTZUNGS- UND VERWALTUNGSORDNUNG

für die Autoeinstellhalle (Stockwerkeigentum) zwischen den Häusern Staffelacherstrasse 33 und Staffelacherstrasse 29/31 (Häuser 2 und 5) der Ueberbauung "Inneres Fondli" in Dietikon, welche im Miteigentum steht:

1.

Den Miteigentümern des Stockwerkeigentums

42/1000 Miteigentum an Grundbuchblatt 3459 in Dietikon mit Sonderrecht an der Autoeinstellhalle

stehen die in der Autoeinstellhalle liegenden Abstellplätze zur Benützung zur Verfügung.

Jeder Miteigentümer hat an einem oder mehreren Autoabstellplätzen das Recht auf alleinige Benützung. Die Zahl der einem Miteigentümer zur ausschliesslichen Benützung zur Verfügung stehenden Plätze richtet sich nach der Zahl der erworbenen Miteigentumsanteile ($1/78 = 1$ Autoabstellplatz, $2/78 = 2$ Autoabstellplätze usw.). Beim erstmaligen Verkauf dieser Miteigentumsanteile wird jedem Käufer durch die Grenzstein AG der ihm zur alleinigen Benützung zur Verfügung stehende Platz zugewiesen.

Diese Benutzungs- und Verwaltungsordnung bezweckt die Regelung der Benützung der Autoeinstellhalle im allgemeinen sowie den einem Miteigentümer ausschliesslich zur Benützung zustehenden Abstellplatz.

Die Autoeinstellhalle ist unterteilt in 78 Autoabstellflächen, welche je mit einer fortlaufenden Nummer gekennzeichnet sind (Nr. 1 - 78). Diese Aufteilung ergibt sich aus dem beim Grundbuchamt Dietikon liegenden Aufteilungsplan (Vertragsbeilage 1), worin auch die Numerierung vorgenommen worden ist.

Platz Nr. 1

Platz Nr. 2

Platz Nr. 3

Platz Nr. 4

Platz Nr. 5

Platz Nr. 6

Platz Nr. 7

Platz Nr. 8

Platz Nr. 9

Platz Nr. 10

Platz Nr. 11

Platz Nr. 12

Platz Nr. 13

Platz Nr. 14

Platz Nr. 15

Platz Nr. 16

Platz Nr. 17

Platz Nr. 18

Platz Nr. 19

Platz Nr. 20

Platz Nr. 21

Platz Nr. 22

Platz Nr. 23

Platz Nr. 24

Platz Nr. 25

Platz Nr. 26

2

Platz Nr. 27
Platz Nr. 28
Platz Nr. 29
Platz Nr. 30
Platz Nr. 31
Platz Nr. 32
Platz Nr. 33
Platz Nr. 34
Platz Nr. 35
Platz Nr. 36
Platz Nr. 37
Platz Nr. 38
Platz Nr. 39
Platz Nr. 40
Platz Nr. 41
Platz Nr. 42
Platz Nr. 43
Platz Nr. 44
Platz Nr. 45
Platz Nr. 46
Platz Nr. 47
Platz Nr. 48
Platz Nr. 49
Platz Nr. 50

K-GB 3362, LB 330, dat 27.12.1974, HB 86 (1473/528)

H

- Platz Nr. 51 K-GB 393A, LB 299, dat 18.9.1973, HB 482
- Platz Nr. 52
- Platz Nr. 53
- Platz Nr. 54
- Platz Nr. 55
- Platz Nr. 56
- Platz Nr. 57
- Platz Nr. 58
- Platz Nr. 59
- Platz Nr. 60
- Platz Nr. 61
- Platz Nr. 62 LB 1940, LB 630, dat 18.9.1973, HB 483
- Platz Nr. 63
- Platz Nr. 64
- Platz Nr. 65
- Platz Nr. 66
- Platz Nr. 67
- Platz Nr. 68
- Platz Nr. 70
- Platz Nr. 71
- Platz Nr. 72
- Platz Nr. 73
- Platz Nr. 74
- Platz Nr. 75

2/

Platz Nr. 76

Platz Nr. 77

Platz Nr. 78

2.

Wenn ein besonders grosses Fahrzeug die Benützung der benachbarten Parkplätze erschwert oder verunmöglicht, sind die betroffenen Miteigentümer berechtigt, vorübergehend, d.h. bis zum Wegfall des hinderlichen Fahrzeuges einen Austausch zu verlangen.

Falls keine gütliche Einigung möglich ist, entscheidet über die Vornahme eines solchen Tausches die Gemeinschaft der Miteigentümer.

Soll ein Abtausch von Abstellplätzen dauernd und für die Rechtsnachfolger verbindlich sein, so muss Ziffer 1 dieser Benützungsordnung in einem Nachtrag geändert werden, der im Grundbuch anzumerken ist. Eine solche Aenderung bedarf der Zustimmung der Mehrheit sämtlicher Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt.

3.

Jeder Miteigentümer ist berechtigt, seinen Parkplatz einem Dritten zu vermieten oder sonstwie zur Verfügung zu stellen. Sofern wegen des Drittbenützers Störungen für die Gemeinschaft entstehen sollten, so kann die Gemeinschaft der Miteigentümer die Wegweisung dieses Drittbenützers verlangen.

2

4.

Der Garagenplatz darf nur zum Einstellen eines Fahrzeuges und nicht als Lagerplatz oder als Abstellraum benützt werden. Das Anbringen eines Gestells oder eines Wandkästchens an der Garagenwand ist dem einzelnen Miteigentümer gestattet, sofern dadurch das gute Aussehen und die Benützbarkeit der Garage nicht leidet. Er hat vorgängig das Einverständnis des Verwalters und der benachbarten Miteigentümer einzuholen. Sofern der Verwalter bzw. die Miteigentümer die Vorkehr nicht bewilligen, hat darüber die Versammlung der Miteigentümer zu entscheiden.

5.

Wünscht ein Miteigentümer bauliche Veränderungen, die nur seinen Parkplatz betreffen, so ist die Zustimmung der Versammlung der Miteigentümer sowie die Zustimmung der Miteigentümer der Nachbarplätze notwendig. Dies gilt insbesondere bei der Errichtung von Trennwänden zwischen den einzelnen Parkplätzen.

6.

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

7.

Die Versammlung der Miteigentümer wählt einen Verwalter.

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

Der Verwalter ist befugt, eine Hausordnung, welche sich auf gewöhnliche Verwaltungshandlungen bezieht, zu erlassen. Diese Hausordnung kann von der Versammlung der Miteigentümer jederzeit aufgehoben oder abgeändert werden.

22

8.

Der Verwalter hat vor jeder Versammlung der Stockwerkeigentümer eine Miteigentümerversammlung einzuberufen, welche über die Stellungnahme zu den Traktanden der Stockwerkeigentümerversammlung Beschluss fasst.

Im übrigen beruft er die Versammlung der Miteigentümer nach Bedarf ein.

Er hat die Miteigentümer jeweils 14 Tage vorher durch Anschlag in der Sammelgarage unter Bekanntgabe der Traktanden einzuladen.

9.

Die Versammlung der Miteigentümer ist beschlussfähig, wenn 50/78 Miteigentumsanteile vertreten sind.

In der Versammlung hat jeder Miteigentümer eine seinem Anteil entsprechende Stimmkraft. Wo nichts anderes bestimmt ist, fasst die Versammlung ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der vertretenen Miteigentumsanteile.

10.

Die Aufhebung des Miteigentums ist bis 1. August 2003 ausgeschlossen.

11.

Das Vorkaufsrecht der Miteigentümer ist ausgeschlossen.

1/2

12.

Ein Miteigentümer kann richterlich aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn er seine Pflicht gegenüber der Gemeinschaft gröblich und fortgesetzt verletzt, oder wenn er selber oder eine Person, der er den Gebrauch seiner Stockwerkeinheit überlassen oder für die er einzustehen hat, sich gegenüber Eigentümern oder Bewohnern anderer Stockwerkeinheiten ein dermassen ungebührliches Betragen hat zuschulden kommen lassen, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann. Eine Ausschlussklage muss mit einer Mehrheit von 50/78 aller Miteigentumsanteile beschlossen werden.

13.

Die Miteigentümer können jederzeit ergänzende Vorschriften über die Benützung von GB Blatt 3459 und von ihren Einrichtungen erlassen. Jede Ergänzung oder Abänderung dieser Ordnung bedarf aber der Zustimmung der Mehrheit sämtlicher Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertreten.

14.

Diese Benutzungs- und Verwaltungsordnung ist im Grundbuch anzumerken. Sie ist für die Rechtsnachfolger der Miteigentümer verbindlich.

Dietikon, 1. August 1973

Karin Herzog

19.73 Beleg Nr. 234...
Dietikon UA..... Nr.....
Tagebuch 19...73... Nr. 139.

GRUNDBUCHANMELDUNG

Die GRENZSTEIN AG, mit Sitz in Dietikon, Urdorferstrasse 2

vertreten durch die

PARK-IMMOBILIEN AG, mit Sitz in Baden, Mellingerstrasse 1

und diese wiederum vertreten laut schriftlicher Vollmacht durch

Herrn Willy Gautschi, 1928, Kaufmann, von Reinach und Zürich,
in Oberengstringen, Kirchweg 67

als Eigentümerin der nachstehenden Liegenschaften in der Stadt Dietikon

1. Kat.-Nr. 8607, Grundbuchblatt 3459

1. Kat.-Nr. 8608, Grundbuchblatt 3080

Meldet hiermit die auf den nachfolgenden Seiten aufgeführten Anmerkungen
und Dienstbarkeiten (Eigentümergebrauchsdienstbarkeiten) zur Eintragung ins Grund-
buch an:



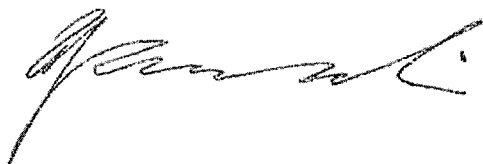
UEBERBAUUNG "FONDLI I" IN DIETIKON

Oeffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

Der jeweilige Eigentümer der

Kat.-Nr. 8607

verpflichtet sich gegenüber der Stadt Dietikon und dem Kanton Zürich, das Grundstück baulich nicht anders als nach der mit Stadtratsbeschluss vom 9.11.1970 baupolizeilich bewilligten Gesamtüberbauung auszunützen.

A handwritten signature in dark ink, appearing to be a stylized name, possibly 'Gamm', written in a cursive script.

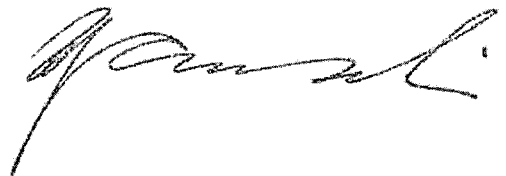
UEBERBAUUNG "FONDLI I" IN DIETIKON

Oeffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

Der jeweilige Eigentümer der

Kat.-Nr. 8608

verpflichtet sich gegenüber der Stadt Dietikon und dem Kanton Zürich, das Grundstück baulich nicht anders als nach der mit Stadtratsbeschluss vom 9.11.1970 baupolizeilich bewilligten Gesamtüberbauung auszunützen.

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'J. J. J.' or similar, written in a cursive style.

Personaldienstbarkeit

Durchleitungsrecht (Kabelleitung), übertragbar (SP 2135)

zugunsten

Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ), besondere Rechtsformen, Zürich, CHE-108.954.688

zulasten

Blatt 3080, Kataster 8933, EGRID CH807755916121, Dietikon

Blatt 3459, Kataster 8657, EGRID CH875577916144, Dietikon

Blatt 3658, Kataster 8932, EGRID CH515580617797, Dietikon

Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes räumt hiermit der Belasteten das Recht ein, zwei Kabel (Spannung 16 kV + 380 Volt) durch das belastete Grundstück zu führen und auf unbestimmte Dauer fortbestehen zu lassen.

Die Berechtigten sind befugt, das Grundstück für Revisionen oder Reparaturen jederzeit zu betreten. Sie werden dem Eigentümer wenn möglich vorher davon Kenntnis geben.

Der Eigentümer des belasteten Grundstückes ist verpflichtet, bei der Ausführung von Arbeiten, insbesondere bei Auffüllungen und Abgrabungen die notwendige Rücksicht auf die Kabelanlage zu nehmen und der Oberbetriebsleitung der Belasteten in Zürich zu berichten, sobald die Kabelanlage gefährdet werden könnte.

Diese Dienstbarkeit ist übertragbar.

Dietikon, 17.01.1968, Beleg 12

Plan in Beleg 1968/9

Personaldienstbarkeit

Fusswegrecht (SP 2386)

zugunsten

Stadt Dietikon, besondere Rechtsformen, CHE-114.889.177

zulasten

Blatt 3080, Kataster 8933, EGRID CH807755916121, Dietikon

Blatt 3459, Kataster 8657, EGRID CH875577916144, Dietikon

Die Eigentümer der belasteten Liegenschaften räumen der Berechtigten ein öffentliches Fusswegrecht entlang der nordöstlichen Grenze dieser beiden Grundstücke ein.

Der Umfang dieses öffentlichen Fusswegrechtes ist im Plan ad acta eingezeichnet.

Dietikon, 13.07.1973, Beleg 233

Plan in Beleg 1973 Nr. 235

Grunddienstbarkeit

Gegenseitiges Durchleitungs- und Anschlussrecht für Werkleitungen (SP 2390)

zugunsten und zulasten

Blatt 3080, Kataster 8933, EGRID CH807755916121, Dietikon

Blatt 3459, Kataster 8657, EGRID CH875577916144, Dietikon

Die jeweiligen Eigentümer der beteiligten Liegenschaften räumen sich gegenseitig ein unentgeltliches und unbeschränkt dauerndes Durchleitungs- und Anschlussrecht für Werkleitungen aller Art ein, wie sie in dem beim Notariat Dietikon liegenden Werkleitungsplan ad acta mit verschiedenen Farben dargestellt sind.

Dietikon, 13.07.1973, Beleg 234

Plan in Beleg 1973 Nr. 235

Grunddienstbarkeit

Gegenseitiges Benützungsrecht betreffend Kinderspielplätze (SP 2389)

zugunsten und zulasten

Blatt 3080, Kataster 8933, EGRID CH807755916121, Dietikon

Blatt 3459, Kataster 8657, EGRID CH875577916144, Dietikon

Den jeweiligen Eigentümern der beteiligten Grundstücke steht ein gegenseitiges Benützungsrecht für die auf diesen beiden Liegenschaften vorhandenen Kinderspielplätze zu. Diese Kinderspielplätze sind in einem beim Grundbuchamt Dietikon liegenden Situationsplan ad acta genau eingezeichnet.

Die Unterhalts- und Erneuerungskosten für diese Kinderspielplätze werden von den Eigentümern auf deren Grundstücke diese Kinderspielplätze liegen allein getragen. Zum Unterhalt gehört auch die Reinigung und Wartung.

Dietikon, 13.07.1973, Beleg 234

Plan in Beleg 1973 Nr. 236

Grunddienstbarkeit

Fernheiz- und Warmwasserezubereitungsanlage (SP 2388)

zugunsten und zulasten

Blatt 3080, Kataster 8933, EGRID CH807755916121, Dietikon
Blatt 3459, Kataster 8657, EGRID CH875577916144, Dietikon
Blatt 3658, Kataster 8932, EGRID CH515580617797, Dietikon

Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Blatt 3459, Kataster 8657, EGRID CH875577916144, Dietikon auf dem sich die Anlage befindet, ist gegenüber den jeweiligen Eigentümern des Grundstückes Blatt 3080, Kataster 8933, EGRID CH807755916121, Dietikon und Blatt 3658, Kataster 8932, EGRID CH515580617797, Dietikon verpflichtet, den Bestand und den Betrieb der Anlage sowie die Vornahme von Reparaturen und Erneuerungen zu dulden.

In gleicher Weise sind die Eigentümer der beteiligten Grundstücke gegenseitig verpflichtet, die durch ihre Grundstücke führenden Leitungen und Einrichtungen zu dulden, wobei der zu den Akten des Grundbuchamtes gegebene Situationsplan ad acta massgebend ist.

Die Eigentümer der beteiligten Grundstücke tragen die Unterhalts- und Betriebskosten entsprechend der beheizten Kubatur der Gebäude. Die Erneuerungskosten der Anlage sind nach dem gleichen Schlüssel aufzuteilen.

Dietikon, 13.07.1973, Beleg 234

Plan in Beleg 1973 Nr. 235

Grunddienstbarkeit

Gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht (SP 2387)

zugunsten und zulasten

Blatt 3080, Kataster 8933, EGRID CH807755916121, Dietikon
Blatt 3459, Kataster 8657, EGRID CH875577916144, Dietikon

Den jeweiligen Eigentümern der beteiligten Grundstücke steht ein gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht in dem Umfang zu, wie es für die Benutzung der beiden auf diesen Grundstücken liegenden Einstellhallen notwendig ist. Bezüglich des genauen Verlaufes wird auf den beim Grundbuchamt Dietikon liegenden Situationsplan ad acta verwiesen.

Dietikon, 13.07.1973, Beleg 234

Plan in Beleg 1973 Nr. 236

Grunddienstbarkeit

Gegenseitiges Fusswegrecht (SP 2391)

zugunsten und zulasten

Blatt 3080, Kataster 8933, EGRID CH807755916121, Dietikon

Blatt 3459, Kataster 8657, EGRID CH875577916144, Dietikon

Dem jeweiligen Eigentümer der beteiligten Liegenschaften steht auf diesen beiden Liegenschaften ein gegenseitiges Fusswegrecht in dem Umfang zu, wie es als Zugang zu den einzelnen Häusern der Gesamtüberbauung "Fondli" benötigt wird. Der genaue Verlauf ist auf einem beim Grundbuchamt Dietikon liegenden Situationsplan ad acta eingezeichnet.

Dietikon, 13.07.1973, Beleg 234

Plan in Beleg 1973 Nr. 236

ationsplan

750
chung nicht verbindlich

19.73 Beleg Nr. 234...
Fuss- und Fahrwegrecht zG
und zL Kat. Nr. 8607 und
8608 Tagebuch 19.73 Nr. 104

Fusswegrecht zG und zL
Kat. Nr. 8607 und 8608



Spielwiesen

Staffelackerstrasse

Gränze

projektierte Stelzenacherstrasse

Spielwiese

Haus 5

Kat. Nr. 8607



Einfahrt unterirdische Einstellhalle

Kat. Nr. 8608

Spielwiese

Haus 2

(Etappe 2)

Handwritten signature in blue ink.

projektierte Mutschellenstrasse