

NUTZUNGS- UND VERWALTUNGSORDNUNG

für

Miteigentumsparzelle Kat. Nr. 10899 (Freiraum, Ord. Nr. 12), Wetzikon

Dieses Reglement enthält besondere Bestimmungen über die Nutzung und Verwaltung der im Miteigentum stehenden Parzelle Kat. Nr. 10899. Neben diesem Reglement gelten die Bestimmungen über das Miteigentum in Art. 647 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB).

1. Gegenstand des Miteigentums:

Das Grundstück Kat. Nr. 10899 ist zu Miteigentum aufgeteilt. Es umfasst insgesamt 7 Miteigentumsanteile zu folgenden Anteilen:

Parzellen Nr.:	Anteil:
1-5	28/100
6	4/100
7	9/100
8	6/100
9	7/100
10	10/100
11	36/100

	100/100

Aufgrund der Zweckbestimmung ist das Recht gemäss Art. 650 ZGB des einzelnen Miteigentümers zur Auflösung der Miteigentümergeinschaft ausgeschlossen.

2. Organisation und Verwaltung:

a) Die Organe der Gemeinschaft der Miteigentümer sind:

A) die Eigentümerversammlung,

B) der Verwalter.

Der Versammlung der Miteigentümer steht die Befugnis zum Entscheid in allen Fragen zu, sofern dafür nicht der Verwalter zuständig ist.

Die jeweilige ordentliche Versammlung findet einmal im Jahr statt und wird vom Verwalter einberufen.

Ausserordentliche Versammlungen werden nach Bedarf oder auf Verlangen von mindestens zwei Miteigentümern vom Verwalter einberufen.

b) Beschlussfassung

Den Miteigentümern kommen im Umfang ihrer Miteigentumsanteile Stimmen zu, sofern das Gesetz keine anderen zwingende Regelungen enthält. Es gelten somit folgende Stimmrechte:

Parzellen Nr.:	Stimmen:
1-5	28
6	4
7	9
8	6
9	7
10	10
11	36

	100

Die Gemeinschaft der Miteigentümer fasst ihre Beschlüsse in der Miteigentümersversammlung mit dem Mehr der Stimmen der anwesenden Miteigentümer, sofern das Gesetz keine qualifizierte Mehrheit verlangt. Mit der gleichen Mehrheit können Beschlüsse auch auf dem schriftlichen Weg gefasst werden, sofern kein Miteigentümer die mündliche Beratung verlangt. Stimmen alle Miteigentümer vor dem Versammlungstermin schriftlich den Anträgen zu, die in der Einladung aufgeführt sind, so unterbleibt die Versammlung.

Die Versammlung wird, wenn sie nicht anders beschliesst, vom Verwalter geleitet und vom gewählten Protokollführer protokolliert.

c) Verwalter:

Als Verwalter wird ... ernannt. Das Mandat verlängert sich jeweils um weitere 2 Jahre, sofern von keiner Seite bis spätestens 6 Monate vor Vertragsablauf schriftlich gekündigt wird.

Dem Verwalter wird die selbständige Erledigung der gewöhnlichen Verwaltungshandlungen im Sinne von Art. 647a Abs. 1 ZGB übertragen.

3. Rechte und Pflichten:

Der gemeinschaftliche Freiraum mit den darauf vorhandenen Anlagen steht allen Miteigentümern zur Verfügung. Die Miteigentümer sind verpflichtet, die Anlagen mit aller Sorgfalt zu benützen und auf die übrigen Miteigentümer die erforderliche Rücksicht zu nehmen.

Falls sich dies als erforderlich erweist, kann die Versammlung der Miteigentümer für den Freiraum einschränkende Nutzungsanordnungen erlassen.

4. Verteilung der Kosten:

Die Verwaltungskosten, Steuern und anderen Lasten im Zusammenhang mit dem gemeinschaftlichen Freiraum werden von den Miteigentümern im selben Verhältnis wie die Erstellungskosten des Freiraums (gemäss Kostenverleger Freiraum des Quartierplanverfahrens Pestalozzistrasse) getragen.

Die Kosten sind aufgrund des jährlich zu erstellenden Budgets in vierteljährlichen Raten jeweils zum Voraus auf den 1. eines Quartals dem Verwalter

einzubezahlen und werden nicht verzinst. Sind an einem Miteigentumsanteil mehrere Personen beteiligt, so haften sie für den betreffenden Kostenanteil solidarisch.

NUTZUNGS- UND VERWALTUNGSORDNUNG

für

Miteigentumsparzelle Kat. Nr. 10905 (Tiefgarage Süd, Ord. Nr. 14), Wetzikon

Dieses Reglement enthält besondere Bestimmungen über die Nutzung und Verwaltung der im Miteigentum stehenden Parzelle Kat. Nr. 10905 und berücksichtigt den Umstand, dass zu dieser Parzelle die Tiefgarage Süd gehört. Neben diesem Reglement gelten die Bestimmungen über das Miteigentum in Art. 647 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB).

1. Gegenstand des Miteigentums:

Das Grundstück Kat. Nr. 10905 ist zu Miteigentum aufgeteilt. Es umfasst insgesamt 4 Miteigentumsanteile zu folgenden Anteilen:

Kat. Nr.:	Anteil:
10894	32/100
10893	21/100
10892	14/100
10898	33/100

	100/100

Aufgrund der Zweckbestimmung ist das Recht gemäss Art. 650 ZGB des einzelnen Miteigentümers zur Auflösung der Miteigentümergeinschaft ausgeschlossen.

2. Organisation und Verwaltung:

a) Die Organe der Gemeinschaft der Miteigentümer sind:

A) die Eigentümerversammlung,

B) der Verwalter.

Der Versammlung der Miteigentümer steht die Befugnis zum Entscheid in allen Fragen zu, sofern dafür nicht der Verwalter zuständig ist.

Die jeweilige ordentliche Versammlung findet einmal im Jahr statt und wird vom Verwalter einberufen.

Ausserordentliche Versammlungen werden nach Bedarf oder auf Verlangen von mindestens zwei Miteigentümern vom Verwalter einberufen.

b) Beschlussfassung

Die Gemeinschaft der Miteigentümer fasst ihre Beschlüsse in der Miteigentümerversammlung mit dem Mehr der anwesenden Miteigentümer, sofern das Gesetz keine qualifizierte Mehrheit verlangt. Mit der gleichen Mehrheit können Beschlüsse auch auf dem schriftlichen Weg gefasst werden, sofern kein Miteigentümer die mündliche Beratung verlangt. Stimmen alle Miteigentümer vor dem Versammlungstermin schriftlich den Anträgen zu, die in der Einladung aufgeführt sind, so unterbleibt die Versammlung.

Die Versammlung wird, wenn sie nicht anders beschliesst, vom Verwalter geleitet und vom gewählten Protokollführer protokolliert.

c) Verwalter:

Als Verwalter wird ... ernannt. Das Mandat verlängert sich jeweils um weitere 2 Jahre, sofern von keiner Seite bis spätestens 6 Monate vor Vertragsablauf schriftlich gekündigt wird.

Dem Verwalter wird die selbständige Erledigung der gewöhnlichen Verwaltungshandlungen im Sinne von Art. 647a Abs. 1 ZGB übertragen.

3. Rechte und Pflichten:

a) Ausschliessliche Nutzungsrechte:

Den Miteigentümern stehen die im technischen Bericht des Quartierplans Pestalozzi angehängten Plan über die gesamte Tiefgarage Süd (Etappiertungskonzept Tiefgaragen) aufgeführten und den jeweiligen Eigentümern zugeteilten Flächen zur ausschliesslichen Nutzung zu. Grundsätzlich sollen diese Flächen als Autoabstellplätze dienen. Stehen einzelnen Eigentümern mehr Flächen zur Verfügung als sie für Autoabstellplätze benötigen, so dürfen sie diese Flächen - unter Vorbehalt der feuerpolizeilichen und baurechtlichen Bewilligung - auch zum Abstellen von Velos, Motorrädern oder anderen Gegenständen nutzen.

Wird die Tiefgarage Süd in zwei Etappen realisiert, so hängt die Verteilung der Flächen zur ausschliesslichen Nutzung davon ab, welche Eigentümer sich an der ersten Etappe beteiligen. Im technischen Bericht des Quartierplans angehängten Plan über die Etappierung werden die verschiedenen Varianten der Zuteilung entsprechender Flächen aufgeführt.

b) Pflichten:

Die Eigentümer verpflichten sich, die Tiefgarage sowie die dazugehörenden Installationen und Einrichtungen mit aller Sorgfalt zu benützen, auf die übrigen Miteigentümer die erforderliche Rücksicht zu nehmen und eine allenfalls festgesetzte gemeinsame Hausordnung zu respektieren. Das Waschen von Fahrzeugen ist in der Tiefgarage nicht gestattet.

Verunreinigungen oder Beschädigungen an den in der ausschliesslichen Benützung stehenden Flächen gehen zu Lasten des berechtigten Miteigentümers.

Die Miteigentümer haben alle für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Tiefgarage notwendigen Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten rechtzeitig vorzunehmen. Die dazu erforderlichen gewöhnlichen Verwaltungshandlungen im Sinne von Art. 647a ZGB werden vom Verwalter angeordnet.

Dringliche Massnahmen im Sinne von Art. 647 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB können von den einzelnen Miteigentümern nur dann selbständig vorgenommen werden, wenn der Verwalter innert nützlicher Frist nicht erreichbar ist oder nicht entsprechend handelt.

4. Verteilung der Kosten:

Die Verwaltungskosten, Steuern und anderen Lasten werden von den Miteigentümern anteilmässig getragen nach Massgabe der ihnen im Endausbau zugeordneten Flächen zur ausschliesslichen Nutzung der Tiefgarage. Wird vorerst nur die erste Etappe der Tiefgarage Süd erstellt, so sind die Kosten nur von denjenigen Eigentümern zu bezahlen, welche sich an dieser Etappe beteiligen. Diesfalls richtet sich die Zahlungspflicht nach dem Verhältnis der den einzelnen Eigentümern zugeteilten Flächen zur ausschliesslichen Nutzung.

Die Kosten sind aufgrund des jährlich zu erstellenden Budgets in vierteljährlichen Raten jeweils zum Voraus auf den 1. eines Quartals dem Verwalter einzubezahlen und werden nicht verzinst. Sind an einem Miteigentumsanteil mehrere Personen beteiligt, so haften sie für den betreffenden Kostenanteil solidarisch.

Zustimmungserklärung im Sinne von § 127 Abs. 2 PBG

EINGEGANGEN

-4. Juli 2022

Hiermit bestätige ich

Heinrich Frei,
Aretshaldenstrasse 48, 8607 Seegräben

als Eigentümer der Parzelle Kat.-Nr. 811 (EGRID CH845295778728) in Wetzikon mit darauf bestehendem Wohnhaus Pestalozzistrasse 4 (GVZ Nr. 2448)

zuhanden des Stadtrates Wetzikon sowie den Quartierplangenossern im eingeleiteten Quartierplan Pestalozzistrasse

gestützt auf § 127 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) die Zustimmung zu erteilen, dass im Zusammenhang mit dem eingeleiteten Quartierplanverfahren Pestalozzistrasse das in meinem Eigentum stehende und oben bezeichnete Gebäude Pestalozzistrasse 4 abgebrochen werden darf. Die mir zustehende Entschädigung wird im Quartierplanverfahren geregelt (§ 145 Abs. 2 lit. a PBG).

Die Mietzinsen (inkl. Zahlungen Nebenkosten) stehen mir zu, bis ich als Eigentümer des neuen Grundstücks an der Pestalozzistrasse im Grundbuch eingetragen und als Eigentümer von Parzelle Kat. Nr. 811 gestrichen werde. Die Kündigung des bestehenden Mietvertrags für das Wohnhaus Pestalozzistrasse 4 und der Abbruch des Hauses sind Sache der Quartierplanbehörde. Ich bin mir bewusst, dass ich gestützt auf § 150 PBG bis zum Abschluss des Vollzugs des Quartierplans ohne Zustimmung des Stadtrates Wetzikon weder neue Mietverträge abschliessen noch mein Grundstück veräussern darf.

Diese Zustimmungserklärung gilt nur für das eingeleitete Quartierplanverfahren und wird hinfällig, sollte dieses Verfahren eingestellt werden.

Ort, Datum:

Seegräben, 29.6.2022

Unterschrift:



(Heinrich Frei)

Zustimmungserklärung im Sinne von § 127 Abs. 2 PBG

Hiermit bestätige ich

Dr. Roland Schaub (von Andelfingen, in Zollikon, als VRP mit Einzelunterschrift der Piiri AG, Baar, CHE-332.220.777, Grabenstrasse 1B, 6340 Baar)

als Eigentümer der Parzelle Kat.-Nr. 9887 (CH858795775207) in Wetzikon mit darauf bestehendem Wohnhaus Rapperswilerstrasse 13 (GVZ Nr. 1523)

zuhanden des Stadtrates Wetzikon sowie den Quartierplangenossen der Ordn. Nrn. 7, 8 und 10 im eingeleiteten Quartierplan Pestalozzistrasse

gestützt auf § 127 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) die Zustimmung zu erteilen, dass im Zusammenhang mit dem Quartierplanverfahren Pestalozzistrasse das in meinem Eigentum stehende und oben bezeichnete Gebäude Rapperswilerstrasse 13 abgebrochen werden darf. Da ich mich aus eigenen Überlegungen zum Abbruch entschlossen habe, verzichte ich auf eine Entschädigung gemäss § 145 Abs. 2 lit. a PBG. Der Zeitpunkt des Abbruchs bestimmt sich nach dem Begehren auf Realisierung einer der eingangs benannten Quartierplangenossen.

Ich bin mir bewusst, dass ich den bestehenden Mietvertrag für dieses Gebäude auf erste Aufforderung des Stadtrates Wetzikon für den baulichen Vollzug des Quartierplans sofort auf den frühestmöglichen Termin hin zu kündigen habe. Ich bin mir auch bewusst, dass ich gestützt auf § 150 PBG bis zum Abschluss des Vollzugs des Quartierplans ohne Zustimmung des Stadtrates Wetzikon weder neue Mietverträge abschliessen noch mein Grundstück veräussern darf.

Diese Zustimmungserklärung gilt nur für das eingeleitete Quartierplanverfahren und wird hinfällig, sollte dieses Verfahren eingestellt werden.

Ort, Datum:

Baar 11.1.23

Unterschrift:


.....
(Dr. Roland Schaub)

Zustimmungserklärung im Sinne von § 127 Abs. 2 PBG

Hiermit bestätige ich

Dr. Roland Schaub (von Andelfingen, in Zollikon, als VRP mit Einzelunterschrift der Piiri AG, Baar, CHE-332.220.777, Grabenstrasse 1B, 6340 Baar),

als Eigentümer der Parzelle Kat.-Nr. 5485 (CH288795527718) in Wetzikon mit darauf bestehendem Wohnhaus Pestalozzistrasse 2 (GVZ Nr. 1519)

zuhanden des Stadtrates Wetzikon sowie den Quartierplangenossen der Ordn. Nrn. 7, 8 und 10 im eingeleiteten Quartierplan Pestalozzistrasse

gestützt auf § 127 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) die Zustimmung zu erteilen, dass im Zusammenhang mit dem Quartierplanverfahren Pestalozzistrasse das in meinem Eigentum stehende und oben bezeichnete Gebäude Pestalozzistrasse 2 abgebrochen werden darf. Da ich mich aus eigenen Überlegungen zum Abbruch entschlossen habe, verzichte ich auf eine Entschädigung gemäss § 145 Abs. 2 lit. a PBG. Der Zeitpunkt des Abbruchs bestimmt sich nach dem Begehren auf Realisierung einer der eingangs benannten Quartierplangenossen.

Ich bin mir bewusst, dass ich den bestehenden Mietvertrag für dieses Gebäude auf erste Aufforderung des Stadtrates Wetzikon für den baulichen Vollzug des Quartierplans sofort auf den frühestmöglichen Termin hin zu kündigen habe. Ich bin mir auch bewusst, dass ich gestützt auf § 150 PBG bis zum Abschluss des Vollzugs des Quartierplans ohne Zustimmung des Stadtrates Wetzikon weder neue Mietverträge abschliessen noch mein Grundstück veräussern darf.

Diese Zustimmungserklärung gilt nur für das eingeleitete Quartierplanverfahren und wird hinfällig, sollte dieses Verfahren eingestellt werden.

Ort, Datum:

Baar 11.1.23

Unterschrift:

.....
(Dr. Roland Schaub)

Löschungsbewilligung

Frau **Karin Huber-Pfaff**, geb. 01.06.1967, Bürgerort: Kirchberg SG, Kratzstrasse 23, 8620 Wetzikon ZH,

und

Herr **Marco Pfaff**, geb. 09.06.1969, Bürgerort: Liestal BL, Lindenhofstrasse 15, 8624 Grüt (Gossau ZH),

als Gesamteigentümer infolge einfacher Gesellschaft des dienstbarkeitsberechtigten Grundstücks Grundregister Blatt 1259, Kataster Nr. 3259, Wetzikon ZH,

erklären hiermit den Rechtsverzicht und erteilen die vorbehaltslose Bewilligung zur Löschung der folgenden Grunddienstbarkeit:

In der Gemeinde Wetzikon ZH:

Gewerbebeschränkung

zugunsten GR Bl. 1259 (Kat. Nr. 3259)

zulasten GR Bl. 459 (Kat. Nr. 9886) und GR Bl. 3268 (Kat. Nr. 5485)

Dat. 17.10.1927, GP Bd. 20 S. 568

Ort/Datum: Wetzikon 15.9.23



Karin Huber-Pfaff

Ort/Datum: Wetzikon 15.9.23



Marco Pfaff

Hinweis:

Sollten auf dem berechtigten Grundstück Grundpfandrechte lasten, bei welchen nicht der Eigentümer selbst zugleich Gläubiger ist, so müssten die Grundpfandgläubiger der Löschung ebenfalls zustimmen.

Der/Die Grundpfandgläubiger der Grundpfandrechte auf dem berechtigten Grundstück Kat. Nr. 3259 erteilt/erteilen hiermit die Bewilligung zur vorgenannten Löschung:

Ort/Datum:

.....
(Unterschrift Grundpfandgläubiger)

Papierschuldbriefe sind dem Grundbuchamt Wetzikon, Postfach, 8620 Wetzikon ZH, spätestens beim grundbuchlichen Vollzug des Quartierplans Pestalozzistrasse (mit welchem die Löschung der Dienstbarkeit angemeldet wird) direkt einzureichen, zwecks Nachführung des Wertpapiers und Nachweis der Berechtigung.

Löschungsbewilligung

Herr **Hans Rudolf Bosshard**, geb. 18.10.1950, Bürgerorte: Seegräben ZH, Illnau-Effretikon ZH, Steinbergstrasse 6, 8607 Aathal-Seegräben,

als Alleineigentümer des dienstbarkeitsberechtigten Grundstücks Grundregister Blatt 4689, Kataster Nr. 9889, Wetzikon ZH,

erklärt hiermit den Rechtsverzicht und erteilt die vorbehaltlose Bewilligung zur Löschung der folgenden Grunddienstbarkeit:

In der Gemeinde Wetzikon ZH:

Dachwasserableitungsrecht

zugunsten GR Bl. 4689 (Kat Nr. 9889)

zulasten GR Bl. 965 (Kat. Nr. 9888)

Dat. 20.01.1937, Beleg 8

Ort/Datum:

.....
Hans Rudolf Bosshard

Hinweis:

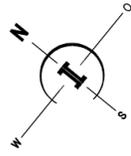
Sollten auf dem berechtigten Grundstück Grundpfandrechte lasten, bei welchen nicht der Eigentümer selbst zugleich Gläubiger ist, so müssten die Grundpfandgläubiger der Löschung ebenfalls zustimmen.

Der/Die Grundpfandgläubiger der Grundpfandrechte auf dem berechtigten Grundstück Kat. Nr. 9889 erteilt/erteilen hiermit die Bewilligung zur vorgenannten Löschung:

Ort/Datum:

.....
(Unterschrift Grundpfandgläubiger)

Papierschuldbriefe sind dem Grundbuchamt Wetzikon, Postfach, 8620 Wetzikon ZH, spätestens beim grundbuchlichen Vollzug des Quartierplans Pestalozzistrasse (mit welchem die Löschung der Dienstbarkeit angemeldet wird) direkt einzureichen, zwecks Nachführung des Wertpapiers und Nachweis der Berechtigung.



Quartierplan Pestalozzistrasse
 Vermessungsplan
 Situation 1:500

Entwurf

Vom Stadtrat festgesetzt am:

Namens des Stadtrates

Der Präsident / die Präsidentin

Der Schreiber / die Schreiberin

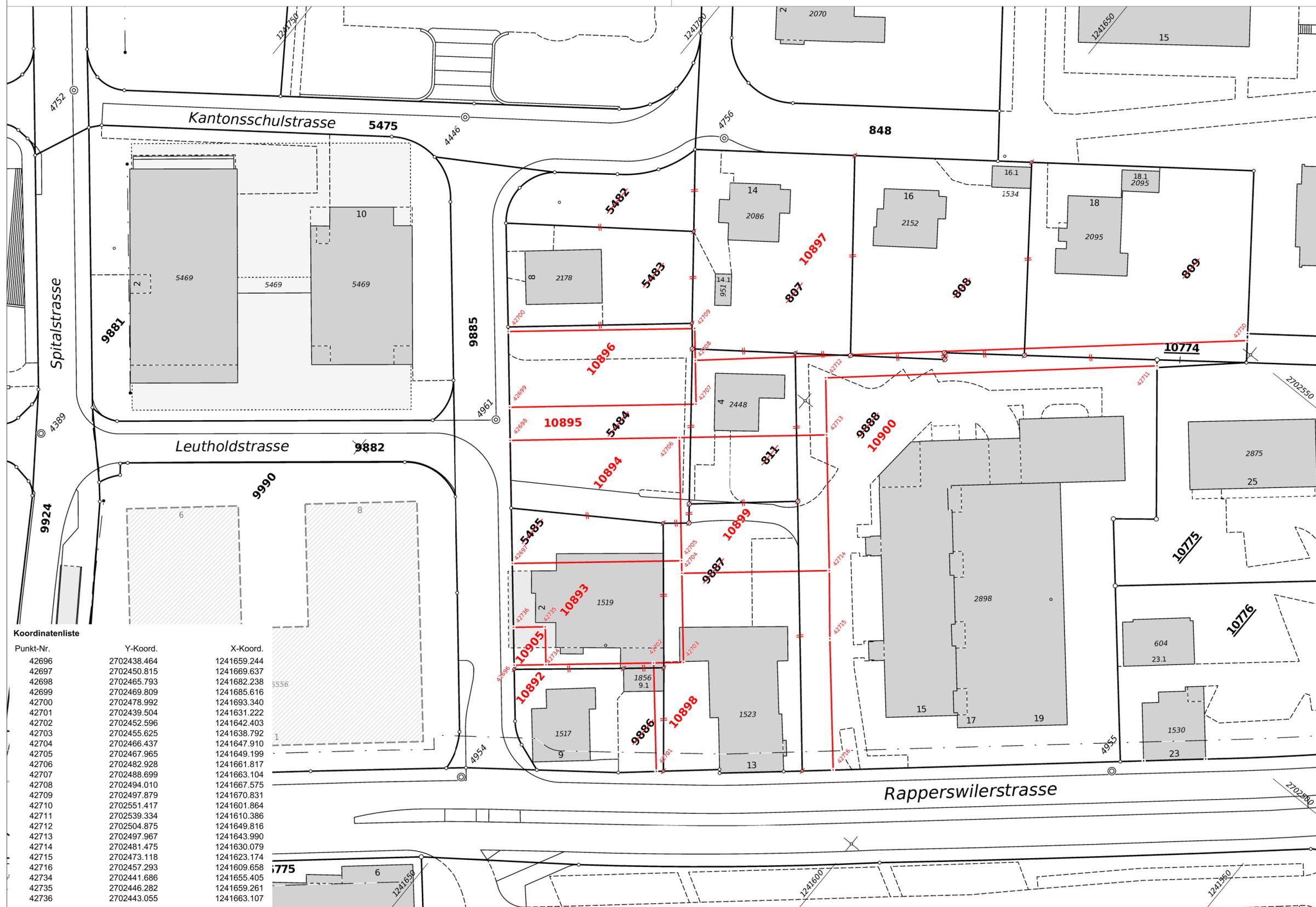
Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

 **INGESA AG**
 INGENIEURE. FORMEN. LEBENSRAUM.
 Guyer-Zeller-Strasse 27 | 8620 Wetzikon ZH
 044 934 33 88 | wetzikon@ingesa.ch

Projekt Nr.	Druckdatum	Erstellung	Kontrolle	Visum
114.161.1110	23.01.2024	ingsti	ingker	



Koordinatenliste

Punkt-Nr.	Y-Koord.	X-Koord.
42696	2702438.464	1241659.244
42697	2702450.815	1241669.637
42698	2702465.793	1241682.238
42699	2702469.809	1241685.616
42700	2702478.992	1241693.340
42701	2702439.504	1241631.222
42702	2702452.596	1241642.403
42703	2702455.625	1241638.792
42704	2702466.437	1241647.910
42705	2702467.965	1241649.199
42706	2702482.928	1241661.817
42707	2702488.699	1241663.104
42708	2702494.010	1241667.575
42709	2702497.879	1241670.831
42710	2702551.417	1241601.864
42711	2702539.334	1241610.386
42712	2702504.875	1241649.816
42713	2702497.967	1241643.990
42714	2702481.475	1241630.079
42715	2702473.118	1241623.174
42716	2702457.293	1241609.658
42734	2702441.686	1241655.405
42735	2702446.282	1241659.261
42736	2702443.055	1241663.107