

Nutzungs- und Verwaltungsordnung

für die Miteigentümergeinschaft

Tiefgarage, Kat. Nr. 1108,

**Wohnüberbauung am Losbach, Gütighausen,
Gemeinde Thalheim an der Thur**

Alle Funktions- und Personenbezeichnungen, welche in männlicher Form angegeben sind, gelten sinngemäss auch für weibliche Personen.

1. Gegenstand des Reglements

Die vorliegende Ordnung hat die Nutzung, den Unterhalt, die Kostenordnung und die Verwaltung der oben bezeichneten Unterniveau-Garage mit 23 Abstellplätzen samt den damit verbundenen Einrichtungen und Installationen (Tor, Lüftung, Abluftanlage, Beleuchtung, Treppenaufgänge etc.) zum Gegenstand. Diese Anlagen und Einrichtungen sind auf dem genannten Grundstück selbst oder stehen der Gemeinschaft durch Dienstbarkeitseinträge zu. Die Liegenschaft dient den Miteigentümern dauernd als gemeinsame Tiefgarage, welche in erster Linie der oben genannten Wohnüberbauung zur Sicherstellung der erforderlichen Fahrzeugeinstellplätze dienen soll. Durch diese Zweckbestimmung wird das Recht der Miteigentümer, die Aufhebung des Miteigentums zu verlangen, ausgeschlossen (ZGB 650).

2. Verwaltung

2.1 Organe

Organe der Miteigentümer-Gemeinschaft sind die Miteigentümer-Versammlung und die Verwaltung.

2.2 Miteigentümer-Versammlung

Oberstes Organ der Miteigentümer-Gemeinschaft ist die Miteigentümer-Versammlung. Sie beschliesst insbesondere über:

- Wichtige Verwaltungshandlungen gemäss Art. 647 b ZGB
- Bauliche Massnahmen gemäss Art. 647 c - e ZGB
- Änderungen der Nutzungs- und Verwaltungsordnung
- Wahl und Abberufung der Verwaltung
- Genehmigung der Jahresrechnung

Die Einberufung der Eigentümer-Versammlung erfolgt jeweils im 1. Quartal des Kalenderjahres und im übrigen, wenn 1/5 der Eigentümer die Einberufung verlangen. Für die Miteigentümer-Versammlung finden die Vorschriften des ZGB über die Versammlung der Stockwerk-Eigentümer sinngemäss Anwendung.

Jeder Miteigentümer stimmt mit seiner Miteigentumsquote. Der Miteigentümer ist berechtigt, sich vertreten zu lassen. Die Beschlussfassung erfolgt durch das absolute Mehr der anwesenden Miteigentumsquoten, sofern das Gesetz oder diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung nichts Gegenteiliges bestimmen. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt. Beschlüsse, die das Gesetz oder die Ordnung verletzen, können von jedem Miteigentümer, der ihnen nicht zugestimmt hat, binnen Monatsfrist, nachdem er von ihnen Kenntnis erhalten hat, beim Richter angefochten werden.

Jeder Miteigentümer hat das Recht, der Verwaltung zuhanden der Miteigentümer-Versammlung jeweils bis Mitte Dezember Anträge zu stellen. Die Einladung zur Miteigentümer-Versammlung muss unter Angabe der Verhandlungsgegenstände mindestens 14 Tage vor der Versammlung allen Eigentümern schriftlich zugestellt werden. Verhandlungsgegenstände, zu deren Beschlussfassung ein Qualifiziertes Mehr erforderlich ist, sind entsprechend zu bezeichnen.

Beschlüsse, die das Gesetz oder die Ordnung verletzen, können von jedem Miteigentümer, der ihnen nicht zugestimmt hat, binnen Monatsfrist, nachdem er von ihnen Kenntnis erhalten hat, beim Richter angefochten werden.

2.3 Verwaltung

Für die Verwaltung finden die Bestimmungen des ZGB über das Stockwerkeigentum sinngemäss Anwendung. Die Amtszeit der Verwaltung, die sich aus Präsident, Aktuar und Kassier zusammensetzt, dauert ein Jahr. Die Verwaltung wird von der Eigentümer-Versammlung gewählt.

Die Verwaltung vollzieht alle Handlungen nach den Vorschriften des Gesetzes und dieser Ordnung und unter Beachtung der Beschlüsse der Miteigentümer.

Die Miteigentümer sind befugt, für die Stellung und Aufgaben der Verwaltung ihr besonderes Pflichtenheft zu erlassen. Insbesondere ist es Aufgabe der Verwaltung:

- Im Rahmen des Budgets alle Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten ausführen zu lassen, welche nötig sind, die Tiefgarage in ihren Werten und Gebrauchsfähigkeit ungeschmälert zu erhalten
- Die Arbeiten in der Ausführung zu überwachen
- Einberufung und Durchführung der Miteigentümer-Versammlung
- Nach kaufmännischen Prinzipien jährlich eine Bilanz und Erfolgsrechnung aufzustellen
- Der Miteigentümer-Versammlung ein Budget für die nächste Rechnungsperiode vorzulegen.

3. Benützungsordnung und Aufteilung

Das Miteigentumsgrundstück dient samt Infrastrukturanlagen als Autoeinstellhalle. Das Miteigentumsgrundstück ist in 23 Miteigentumsanteile à je 1/23 aufgeteilt. Diese Anteile werden als selbständige Grundstücke ins Grundbuch aufgenommen. Mit jedem Miteigentumsanteil ist das untrennbare und ausschliessliche Benützungsrecht wie folgt verbunden:

<u>Autoeinstellplatz</u>	<u>Liegenschaftsbeschreibung Nr.</u>	<u>Miteigentumsanteil</u>
1	946	1/23
2	947	1/23
3	948	1/23
4	949	1/23
5	950	1/23
6	951	1/23
7	952	1/23
8	953	1/23
9	954	1/23
10	955	1/23
11	956	1/23
12	957	1/23
13	958	1/23
14	959	1/23
15	960	1/23
16	961	1/23
17	962	1/23
18	963	1/23
19	964	1/23
20	965	1/23
21	966	1/23
22	967	1/23
23	968	1/23

Der beigeheftete Plan „Tiefgarage“ bildet einen Bestandteil dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung.

Der einem Miteigentümer gemäss vorstehender Auflistung zustehende Einstellplatz kann ihm ohne seine Zustimmung nicht entzogen werden. Jeder Miteigentümer ist befugt, die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen zu nutzen soweit dies mit den gleichen Rechten jedes anderen und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist. Er ist berechtigt, seinen Miteigentumsanteil zusammen mit dem entsprechenden ausschliesslichen Benützungsrecht an einen beliebigen Dritten oder Miteigentümer zu verkaufen. Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Miteigentümer ist aufgehoben. Das Benützungsrecht als solches kann ohne Miteigentumsanteil nicht veräussert sondern nur vermietet werden.

In der Benutzung seines Miteigentumsanteils ist der jeweilige Berechtigte frei, soweit dies mit den gleichen Rechten jedes anderen berechtigten Miteigentümers und den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist oder diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung keine Einschränkung enthält. Die Erstellung von Trennwänden zwischen einzelnen Parkfeldern, sofern diese verschiedenen Eigentümern gehören, ist mit Zustimmung der Direktbeteiligten möglich. Die Statik der Garage darf durch diese Bauten nicht beeinträchtigt werden. Darüber hinaus sind untersagt:

- jegliche bauliche Massnahmen,
- jede Nutzung oder Veränderung, durch welche Bauteile beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden, der Wert der Bauteile leidet oder andere Benutzer durch übermässige Einwirkung belästigt oder geschädigt werden könnten,
- die Lagerung oder auch nur vorübergehende Unterbringung feuergefährlicher oder explosiver Stoffe,
- die Ausübung gewerblicher Aktivitäten auf zugewiesenen Parkflächen, insbesondere die gewerbliche Reparatur von Motorfahrzeugen,
- das Parkieren von Fahrzeugen oder das Lagern irgendwelcher Gegenstände ausserhalb von zur Benutzung zugewiesenen Parkflächen,
- das Waschen von Fahrzeugen.

Der Treppenaufgang bei den Liegenschaften Kat. Nr. 1113 und 1114 steht diesen Liegenschaften in Normalzeiten zur ausschliesslichen Nutzung zu. Die übrigen Nutzer der Tiefgarage dürfen diesen Ausgang nur in Brand- und Katastrophenfällen benutzen.

4. Kostenordnung

Die Kosten werden von den Miteigentümern nach Massgabe der Miteigentumsanteile getragen. Als laufende Kosten für den Unterhalt zählen u.a.

- Versicherungen, welche diese Liegenschaft betreffen
- Steuern und Gebühren
- Laufende Reinigung
- Unterhalt und Erneuerung
- Wasser, Abwasser und Allgmeinestrom sowie andere Verwaltungskosten

Aufgrund des Budgets entrichten die Eigentümer ihren Anteil im Voraus. Die Verwaltung beantragt der Miteigentümerversammlung den jeweiligen Jahresbetrag der Einzahlung, dieser wird durch Mehrheitsbeschluss der Miteigentümer festgelegt. Per Jahresende wird eine Schlussabrechnung erstellt. Die Differenzen zu den geleisteten Akontozahlungen werden nachbezogen bzw. zurückbezahlt.

Für die Bezahlung von Kosten für grössere Reparatur- und Erneuerungsarbeiten an der Garage und ihren Teilen besteht ein Erneuerungsfonds, welcher von den Nutzern zu je nach Massgabe ihrer Miteigentumsanteile geäufnet wird. Eigentümerin des Erneuerungsfonds ist die Miteigentümergeinschaft. Veräussert ein Miteigentümer seinen Miteigentumsanteil, so besteht kein Recht auf Rückzahlung. Die Verwaltung ist befugt, unumgängliche Reparaturen zulasten des Erneuerungsfonds vorzunehmen.

5. Gerichtsstand

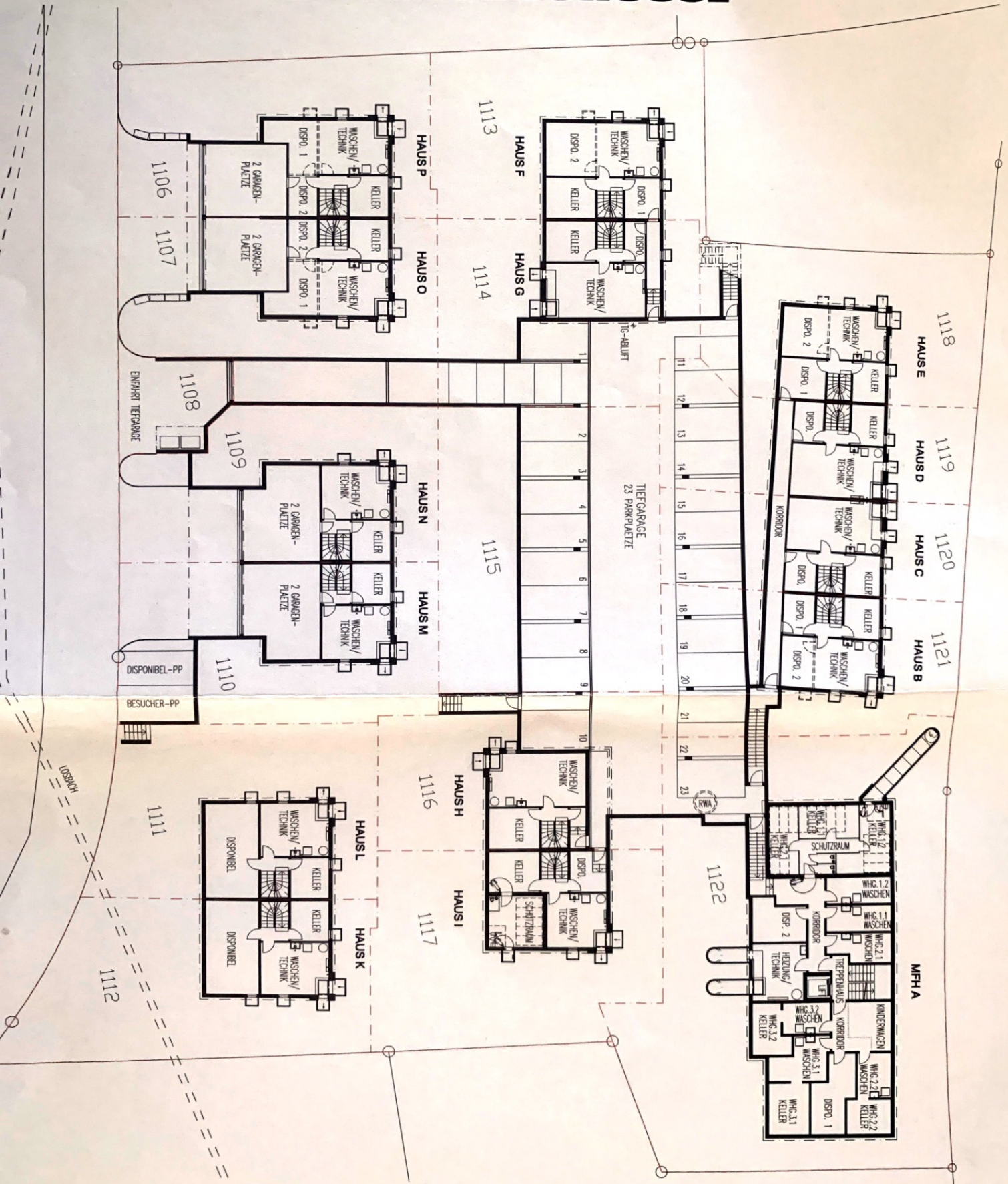
Die Miteigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Miteigentumsverhältnis dem Gerichtsstand am Orte des Grundstückes, und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Ausland ausdrücklich auch für Beteiligungen. Sie wählen dann als Beteiligungsdomizil den Ort der gelegenen Sache. Anwendbar ist schweizerisches Recht.

Andelfingen,

Für die Grundeigentümerin,
L + B AG, HGV; mit Vollmacht:

.....
(Peter Büchi)

TIEFGARAGE + UNTERGESCHOSSE



Am Los
8478 G
DATUM

0
allfänge

Notar