

# **Nutzungs- und Verwaltungsordnung**

**für die Miteigentümergeinschaft**

**Tiefgarage, GBBl. 112,**

**Wohnüberbauung Eulach, Elsau**

---

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

## **1. Gegenstand des Reglementes**

Die vorliegende Ordnung hat die Nutzung, den Unterhalt, die Kostenordnung und die Verwaltung der oben bezeichneten Unterniveau-Garage mit 53 Abstellplätzen samt den damit verbundenen Einrichtungen und Installationen (Rampe, Tor, Lüftung, Beleuchtung, Treppenaufgänge etc.) zum Gegenstand. 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).

Die Anlagen und Einrichtungen sind in den beim Grundbuchamt Elgg liegenden Plänen Hauptbeleg Elsau 2005 Nr.            und Plan Planbeleg 268 eingezeichnet.

## **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.

Pro Miteigentumsanteil kann nur eine Stimme abgegeben werden, insgesamt somit 53 Stimmen. 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 Stimmengleichheit 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 zwei Jahre. 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 53 Miteigentumsanteile à je 1/53 aufgeteilt. Diese Anteile werden als selbständige Grundstücke ins Grundbuch aufgenommen. Mit jedem Miteigentumsanteil ist das untrennbare und ausschliessliche Benützungsrecht wie folgt verbunden:

Autoeinstellplatz	GBBl. Nr.	Miteigentumsanteil
143	Kbl. 300 LB 1583	1/53
144	Kbl. 300 LB 1584	1/53
145	Kbl. 300 LB 1585	1/53
146	Kbl. 300 LB 1586	1/53
147	Kbl. 300 LB 1587	1/53
148	Kbl. 300 LB 1588	1/53
149	Kbl. 300 LB 1589	1/53
150	Kbl. 300 LB 1590	1/53
151	Kbl. 300 LB 1591	1/53
152	Kbl. 300 LB 1592	1/53
153	Kbl. 300 LB 1593	1/53
154	Kbl. 300 LB 1594	1/53
155	Kbl. 300 LB 1595	1/53
156	Kbl. 300 LB 1596	1/53
157	Kbl. 300 LB 1597	1/53
158	Kbl. 300 LB 1598	1/53
159	Kbl. 300 LB 1599	1/53
160	Kbl. 300 LB 1600	1/53
161	Kbl. 300 LB 1601	1/53
162	Kbl. 300 LB 1602	1/53
163	Kbl. 300 LB 1603	1/53
164	Kbl. 300 LB 1604	1/53
165	Kbl. 300 LB 1605	1/53
166	Kbl. 300 LB 1606	1/53
167	Kbl. 300 LB 1607	1/53
168	Kbl. 300 LB 1608	1/53
169	Kbl. 300 LB 1609	1/53
170	Kbl. 300 LB 1610	1/53
171	Kbl. 300 LB 1611	1/53
172	Kbl. 300 LB 1612	1/53
173	Kbl. 300 LB 1613	1/53
174	Kbl. 300 LB 1614	1/53
175	Kbl. 300 LB 1615	1/53
176	Kbl. 300 LB 1616	1/53
177	Kbl. 300 LB 1617	1/53
178	Kbl. 300 LB 1618	1/53

179	Kbl. 300 LB 1619	1/53
180	Kbl. 300 LB 1620	1/53
181	Kbl. 300 LB 1621	1/53
182	Kbl. 300 LB 1622	1/53
183	Kbl. 300 LB 1623	1/53
184	Kbl. 300 LB 1624	1/53
185	Kbl. 300 LB 1625	1/53
186	Kbl. 300 LB 1626	1/53
187	Kbl. 300 LB 1627	1/53
188	Kbl. 300 LB 1628	1/53
189	Kbl. 300 LB 1629	1/53
190	Kbl. 300 LB 1630	1/53
191	Kbl. 300 LB 1631	1/53
192	Kbl. 300 LB 1632	1/53
193	Kbl. 300 LB 1633	1/53
194	Kbl. 300 LB 1634	1/53
195	Kbl. 300 LB 1635	1/53

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 jedwelcher Gegenstände ausserhalb von zur Benutzung zugewiesenen Parkflächen,
- das Waschen von Fahrzeugen.

Der Treppenaufgang beim Parkplatz 42 dient ausschliesslich als Notausgang in Brand- oder Katastrophenfällen und darf in der übrigen Zeit nicht benützt werden.

#### **4. Sondernutzungen**

Die Sondernutzungen an den Bastelräumen, und Abstellplätzen sowie am Abstellraum und Veloraum sind über Dienstbarkeiten geregelt und somit nicht Inhalt dieses Reglementes.

#### **5. Kostenordnung**

Die Kosten für die Tiefgarage und übrigen gemeinschaftlichen Teile 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 Allgemestrom 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.

Die im Zusammenhang mit den Privatparkplätzen anfallenden Kosten für Reinigung, Unterhalt, Erneuerung etc. sind durch die jeweils Nutzenden allein zu tragen. Es findet keine Verwaltung dieser Flächen durch die Miteigentümergeinschaft statt.

#### **6. 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 Betreibungen. Sie wählen dann als Betreibungsdomizil den Ort der gelegenen Sache. Anwendbar ist schweizerisches Recht.

## **7. Anmerkung der Nutzungs- und Verwaltungsordnung**

Diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung sowie auch allfällige künftige Änderungen / Ergänzungen sind im Grundbuch bezüglich Kat.-Nr. 4067, Ebl. 112, anzumerken.

Elgg,

Die Grundeigentümer:

**OMG + Partner Architekten AG**

**Äegeri Plan AG**

## Anmeldung

Zur Eintragung ins Grundbuch Elsau wird angemeldet durch:

1. **OMG + Partner Architekten AG**, mit Firmensitz in 8400 Winterthur ZH, St. Gallerstrasse 17,
2. **Ägeri Plan AG**, mit Firmensitz in Oberägeri ZG, Im Althaus, 6315 Alosen,

heute mit schriftlicher Vollmacht vertreten durch Walter Tobler, geb. 24.08.1963, von Hemberg SG, wohnhaft in Reben 9, 8315 Lindau,

- Gesamteigentümer zufolge einfacher Gesellschaft -

### Elsau Ebl. 112

**Anmerkung:** Nutzungs- und Verwaltungsordnung gemäss vorstehender Urkunde beim Grundstück Elsau Kat.-Nr. 4067, Grundbuch Ebl. 112.

8353 Elgg,

**OMG+Partner Architekten AG,**  
mit Vollmacht:

Walter Tobler

**Ägeri Plan AG,**  
mit Vollmacht:

Walter Tobler