
NUTZUNGS- UND VERWALTUNGSORDNUNG

der Miteigentümergeinschaft Tiefgarage,
Grundstück STWE 2965, Kleeblatt, Wiesendangen

- A) **Aufteilung des Eigentums**
Art. 1 Gegenstand des Miteigentums
2 Miteigentümergeinschaft
3 Vorkaufsrecht
4 Zweckbestimmung, Teilungsanspruch
- B) **Gemeinsame Teile und Nutzungsrechte**
Art. 5 Umfang des Miteigentums
6 Gemeinschaftliche Teile
7 Gemeinsame Nutzungsrechte
8 Garagenordnung
9 Verantwortlichkeit
10 Zweckbestimmung
- C) **Nutzungsrechte**
Art. 11 Nutzungsrechte
- D) **Kosten für die Verwaltung, Unterhalt, Betrieb**
Art. 12 Gemeinschaftliche Kosten
13 Kostenverteilung
14 Abweichung der Sondernutzungsbereiche
15 Zusätzlicher Erneuerungsfonds
16 Einzug der Beiträge
- E) **Versicherung, Unterhalt, Umbau, Erneuerung**
Art. 17 Versicherung
18 Notwendige Verwaltungshandlungen
19 Abwart

F) **Verwaltung**

- Art. 20 Träger der Verwaltung
- 21 Versammlung
- 22 Beschlussfähigkeit
- 23 Stimmkraft und Ausübung des Stimmrechts
- 24 Stimmrecht bei Nutzniessung
- 25 Beschlussfassung im Allgemeinen
- 26 Qualifiziertes Mehr
- 27 Verwalter
- 28 Miteigentümer

G) **Verschiedene Bestimmungen**

- Art. 29 Rechtsstellung Erwerber
- 30 Anmerkung im Grundbuch

A) Aufteilung des Eigentums

Art. 1 Gegenstand des Miteigentums

- .1 Am nachbezeichneten Grundstück Nr. 2965 besteht ein Miteigentum im Sinne von Art. 646 ff ZGB.
- .2 Der beigefügte Grundrissplan bildet einen wesentlichen Bestandteil dieser Ordnung. Darin sind die einzelnen Autoeinstellplätze dargestellt und nummeriert.
- .3 Jeder Miteigentümer hat für seinen Anteil die Rechte und Pflichten eines Eigentümers zum ausschliesslichen Benützungsrecht und es kann dieser Anteil von ihm veräussert, verpfändet und von seinen Gläubigern gepfändet werden (ZGB Art. 646 Abs. 3)

Art. 2 Miteigentümergeinschaft

- .1 Das Miteigentumsgrundstück ist in 25 selbständige Miteigentumsanteile zu je 1/29 und 2/29 Anteil aufgeteilt. Für diese Miteigentums- Anteilsgrundstücke besteht je ein besonderes Grundbuchblatt mit den Nummern GB Bl. 2966-2990
- .2 Das Eigentum an diesem Miteigentum-Anteilsgrundstücken steht den im Grundbuch eingetragenen Personen zu.

Art. 3 Vorkaufsrecht

- .1 Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Miteigentümer im Sinne von ZGB Art. 681b ist gemäss Vormerkung im Grundbuch ausgeschlossen.

Art. 4 Zweckbestimmung, Teilungsanspruch

- .1 Gemäss Verfügung im grundbuchlichen Akt zur Begründung dieses Miteigentums ist das Miteigentumsgrundstück in erster Linie zur Sicherung der für die Wohnbauten Tägermoos, 8507 Hörhausen erforderlichen Fahrzeugeinstellplätzen bestimmt. Nach der Verfügung im gleichen Akt soll das Grundstück daher während der Dauer jener Überbauungsverhältnisse im Umfang dieser Erforderlichkeit als für eine dauernden Zweck bestimmt gelten und eine Aufhebung des Miteigentums-Verhältnisses demzufolge während der gleichen Zeit ausgeschlossen und ausserdem auch unzeitlich sein.
- .2 Sollte diese Bestimmung der Miteigentümer oder die Annahme des Ausschlusses des Teilungsanspruches aus irgendwelchen Gründen dahinfallen, ist im Miteigentums-Begründungsakt subsidiär auch rechtsgeschäftlicher Ausschluss des Teilungsanspruches auf 30 Jahre verfügt.

B) Gemeinsame Teile und Nutzungsrechte

Art. 5 Umfang des Miteigentums

- .1 Das gemeinschaftliche Eigentum umfasst das STWE-Grundstück Nr. 2965 und die auf Parz. 4270 erstellte Autoeinstellhalle mit 21 Einzel-Autoeinstellplätzen und 4 Doppel-Autoeinstellplätzen.
- .2 Vorbehalten bleiben Rechte von Dritten aufgrund von öffentlichen oder privatrechtlichen Eigentumsbeschränkungen, so insbesondere aus Grunddienstbarkeiten und anderen Benützungsrechten.

Art. 6 Gemeinschaftliche Teile

- .1 Zu den gemeinschaftlichen Teilen gehören neben der Autoeinstellhalle und seinen Bestandteilen insbesondere die Bauteile, welche für Bestand und Festigkeit des Gebäudes von Bedeutung sind, alle Anlagen und Einrichtungen, die auch anderen Miteigentümern für die Benützung der Sache oder zur Ausübung ihrer Sondernutzungsrechte dienen. Dazu gehören namentlich Verkehrsflächen, Garagentoranlage, Zufahrtsrampe, Hauswart-raum, Beleuchtungsanlage sowie andere Installationen. Dabei ist es unerheblich, wenn sich gemeinschaftliche Teile im Eigentumsbereich einzelner Miteigentümer befinden.
- .2 Als gemeinschaftlich gelten sodann die für die Verwaltung der Liegenschaften gebildeten Rückstellungen, Einnahmen zugunsten der gemeinschaftlichen Kostenrechnung, die gemachten Anschaffungen wie Betriebsmaterial, Apparate und Geräte für Reinigung, Betrieb und Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile.

Art. 7 Gemeinsame Nutzungsrechte

- .1 Jeder Miteigentumsanteil beinhaltet vorerst die gesetzlich gewährleisteten Eigentümer-, Gebrauchs-, Nutzungs- und Verwaltungsbefugnisse. Damit ist jeder Miteigentümer berechtigt, die gemeinschaftlichen Teile des Miteigentumsgrundstückes im Rahmen dieser Ordnung und soweit zu benutzen und zu gebrauchen, als die mit den gleichen Rechten der anderen Miteigentümer und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.
- .2 Vorbehalten bleiben die Nutzungsrechte von Miteigentümern an bestimmten Teilen gemäss Art. 11.
- .3 In der Ausübung der Miteigentums- und Nutzungsrechte haben sich die Miteigentümer jeder übermässigen oder unnötigen Beanspruchung zu enthalten und im Gebrauch der Sache Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen.

Art. 8 Garagenordnung

- .1 Die Miteigentümer können zur Ergänzung dieses Reglements eine Garagenordnung über die ordnungsgemäße Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und der Sondernutzungsbereiche erlassen und mit der Wartung und Überwachung einen Abwart betrauen.

Art. 9 Verantwortlichkeit

- .1 Der Miteigentümer haftet der Gemeinschaft bzw. den anderen Miteigentümern dafür, dass die Gemeinschaftsordnung auch durch alle Personen beachtet wird, denen er den Gebrauch durch Vertrag gestattet hat.

Art. 10 Zweckbestimmung

- .1 Das gemeinsame Eigentum dient allen Miteigentümern nach Massgabe des Miteigentum-Begründungsaktes, dieser Ordnung, der Darstellung in der Planbeilage bzw. nach der tatsächlichen Gestaltung im Gebäude.
- .2 Zur gemeinsamen Zweckbestimmung gehören in erster Linie die Sicherstellung von Fahrzeugeinstellplätzen für die Miteigentümer sowie die Bereitstellung der gemeinsamen Verkehrsfläche.
- .3 Im Bereich von Verkehrsflächen dürfen weder Gegenstände abgestellt noch Fahrzeuge parkiert werden.
- .4 Veränderungen an Miteigentum können nur durch Vereinbarung oder mittels eines Beschlusses der am Miteigentumsgrundstück oder an einzelnen Grundstücksteilen nutzungsberechtigten Miteigentümer durchgeführt werden. Veränderungen, die einem Miteigentümer die bisherige Art der Benutzung erschweren oder verunmöglichen, können nur mit seiner Zustimmung durchgeführt werden.

C) Nutzungsrechte

Art. 11 Nutzungsrechte

- .1 Neben der gemeinschaftlichen Nutzungs- und Gebrauchsrecht der Miteigentümer wird jedem Miteigentümer für jeden Miteigentumsanteil als Sondernutzungsrecht ein ausschliessliches Benützungrecht an einem bestimmten Autoeinstellplatz in der Einstellhalle dauerhaft zugewiesen. Diese Nutzungsrechte können nur mit Zustimmung der berechtigten Miteigentümer und der an ihrem Miteigentumsanteilen berechtigten Grundpfandgläubiger geändert werden.
- .2 Den Eigentümern der einzelnen Miteigentumsanteile steht das alleinige Nutzungsrecht an folgenden im Beilageplan dargestellten Einstellplätzen zu:

ME-Grundstück GB Bl.	Beschrieb Platz Nr.	ME Anteil
2966 = Behinderten-P	Autoeinstellplatz Nr. 0	1/29
2967	Autoeinstellplatz Nr. 1	1/29
2968	Autoeinstellplatz Nr. 2	1/29
2969 = Doppel-P	Autoeinstellplatz Nr. 3+3a	2/29
2970 = Doppel-P	Autoeinstellplatz Nr. 4+4a	2/29
2971	Autoeinstellplatz Nr. 5	1/29
2972	Autoeinstellplatz Nr. 6	1/29
2973	Autoeinstellplatz Nr. 7	1/29
2974	Autoeinstellplatz Nr. 8	1/29
2975	Autoeinstellplatz Nr. 9	1/29
2976	Autoeinstellplatz Nr. 10	1/29
2977	Autoeinstellplatz Nr. 11	1/29
2978	Autoeinstellplatz Nr. 12	1/29
2979	Autoeinstellplatz Nr. 13	1/29
2980	Autoeinstellplatz Nr. 14	1/29
2981	Autoeinstellplatz Nr. 15	1/29
2982	Autoeinstellplatz Nr. 16	1/29
2983	Autoeinstellplatz Nr. 17	1/29
2984	Autoeinstellplatz Nr. 18	1/29
2985	Autoeinstellplatz Nr. 19	1/29
2986	Autoeinstellplatz Nr. 20	1/29
2987	Autoeinstellplatz Nr. 21	1/29
2988	Autoeinstellplatz Nr. 22	1/29
2989 = Doppel-P	Autoeinstellplatz Nr. 23+23a	2/29
2990 = Doppel-P	Autoeinstellplatz Nr. 24+24a	2/29

Grundstück Nr. 2966 ist für gehbehinderte Eigentümer oder Mieter von Wohnungen aus der STWE-Gemeinschaft „Kleeblatt“, Wiesendangen, vorgesehen. Das bedeutet, dass wenn dieses Grundstück an einen Nichtgehbehinderten verkauft wird, muss dieser Eigentümer den Autoabstellplatz einem gehbehinderten Stockwerkeigentümer zum gleichen Preis verkaufen, wie der dannzumal noch freie Abstellplatz zu kaufen ist.

- .3 Der nutzungsberechtigte Miteigentümer ist in der Verwaltung und Benutzung des ihm zugewiesenen Autoeinstellplatzes frei, unter Vorbehalt von Ziffer 10.4. Nicht erlaubt ist das Waschen von Fahrzeugen oder die Ausführung von Unterhalts- und Reparaturarbeiten an Automobilen. Die Vermietung ist erlaubt.
- .4 Die nutzungsberechtigten Miteigentümer dürfen keinem anderen Miteigentümer die Ausübung des gleichen Rechtes erschweren und die gemeinschaftlichen Bauteile, Anlagen und Einrichtungen in keiner Weise beschädigen oder in ihrer Bauweise und Funktion beeinträchtigen.
- .5 Im Besonderen ist den Miteigentümern folgendes untersagt:
- Böden im Nutzungsbereich übermässig zu belasten oder gar zu entfernen
 - Gemeinschaftliche Bauteile zu beseitigen oder zu belegen
 - Im Sondernutzungsrecht oder in gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes feuergefährliche oder explosive Stoffe aufzubewahren
 - Den zur Sondernutzung zugewiesenen Teilen eine äussere Erscheinung zu geben, die ein den Verhältnissen angemessenes einheitliches und gutes Aussehen der gesamten gemeinsamen Anlage beeinträchtigen
- .6 Die nutzungsberechtigten Miteigentümer haben den Vertretern und Beauftragten der Gemeinschaft den jederzeitigen Zutritt zum Nutzungsbereich zum Zweck der Feststellung und Behebung von Schäden sowie zu Revisions- und Bauarbeiten an gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft zu gestatten. Solche Arbeiten sollen aber mit grösstmöglicher Rücksicht und nicht zu Unzeit durchgeführt werden.
- .7 Für die Unterhalts- und Betriebskostenpflicht im Nutzungsbereich gelten die Bestimmungen von Art. 13.

D) Kosten für Verwaltung, Unterhalt, Betrieb

Art. 12 Gemeinschaftliche Kosten

- .1 Gemeinschaftlich sind alle Kosten, welche durch Benützung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile und durch die gemeinschaftliche Verwaltung entstehen. Derartige Kosten aus allfälligen Sondernutzungsbereichen einzelner Miteigentümer gelten als gemeinschaftliche Kosten der daran sonder-nutzungsberechtigte Miteigentümer. Sie bilden dafür separate Kostenträgergruppen.
- .2 Gemeinschaftliche Kosten sind namentlich
 - a) Auslagen für Instandstellung, Reinigung, Unterhalt, Reparaturen und Erneuerungen des gemeinschaftlichen Eigentums seiner Anlagen und Einrichtungen
 - b) Die Kosten der Verwaltungstätigkeit samt Entschädigungen für Verwaltung und Abwart
 - c) Die den Miteigentümern insgesamt auferlegten öffentlich-rechtlichen Beiträge und Steuern
 - d) Die Kosten des Betriebes der gemeinschaftlichen Anlagen samt Kosten für Wasserverbrauch, Stromverbrauch gemeinsamer Beleuchtungen usw.
 - e) Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten samt Einlagen in einen zusätzlichen Erneuerungsfonds
 - f) Prämien für Versicherungen gegen Feuer- und Wasserschäden und für die Haftung der Werkeigentümer
- .3 Zu den gemeinschaftlichen Kosten gehören auch jene für Reinigung und Unterhalt im Sondernutzungsbereich der Miteigen-tümer, wenn solche Arbeiten durch die Miteigentümergeinschaft oder die Verwaltung zulasten der gemeinschaftlichen Kosten-rechnung ausgeführt werden.
- .4 Beiträge Dritter aufgrund dienstbarkeitsvertraglicher Unterhalts-pflicht dienen der Entlastung der gemeinschaftlichen Kosten-rechnung.

Art. 13 Kostenverteilung

- .1 Die gemeinschaftlichen Kosten werden durch die Miteigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zum gesamten Miteigentum getragen.
- .2 Miteigentümer, die durch selbst verursachte Umstände die gemeinschaftlichen Kosten erhöhen, haben für die daraus erwachsenden Mehraufwendungen allein aufzukommen.

Art. 14 Abweichung der Nutzungsbereiche

- .1 Dienen bestimmte gemeinschaftliche Bauteile, Anlagen und Einrichtungen einzelnen Miteigentümern nicht oder nur in ganz geringem Mass, so ist dies bei der Verteilung der Kosten zu berücksichtigen.
- .2 So ist jeder Miteigentümer verpflichtet, den ihm zur Sondernutzung zugewiesenen Einstellplatz allein und so zu unterhalten, wie es diese Ordnung für die gemeinschaftlichen Teile verlangt und wie dies einem ordentlichen Zustand und Aussehen der Einstellhalle entspricht.

Art. 15 Zusätzlicher Erneuerungsfonds

- .1 Zur Bestreitung grösserer gemeinschaftlicher Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten und zu deren Verteilung auf mehrere Jahre können die Miteigentümer einen zusätzlichen Erneuerungsfonds bilden. Dieser ist zweckgebunden und die einbezahlten Anteile der Miteigentümer können nicht zurückbezahlt werden. Der Fonds ist zinstragend anzulegen.
- .2 Über die Beanspruchung des Fonds befindet die Versammlung der Miteigentümer. Vorbehalten bleibt die Bestreitung von Kosten für notwendige und aufschiebbare Arbeiten, für die keine anderen Mittel zur Verfügung stehen.

Art. 16 Einzug der Beiträge

- .1 Die Miteigentümer zahlen angemessene Vorschüsse an die gemeinschaftlichen Kosten. Diese werden von der Versammlung der Miteigentümer auf Antrag des Verwalters zusammen mit der Genehmigung des Vorschlages jeweils für ein Kalenderjahr oder für längere Dauer festgesetzt.
- .2 Schuldner der nicht durch Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Miteigentümer am Jahresende. Beiträge und Vorschüsse werden vom Verwalter eingezogen.

E) Versicherung, Unterhalt, Umbau, Erneuerung

Art. 17 Versicherung

- .1 Das Eigentum ist bei der kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt gegen Feuer-, Explosions- und Elementarschäden versichert.
- .2 Als Werkeigentümerin schliesst die Miteigentümergeinschaft eine Werkeigentümer-Haftpflichtversicherung ab. Sie beschliesst auch über weitere Versicherungen, die sie für notwendig erachtet.

Art. 18 Notwendige Verwaltungshandlungen

- .1 Die Gemeinschaft hat alle für Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit des Miteigentümergebietes, des Gebäudes, der Einrichtungen und der Anlagen notwendigen Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten vornehmen zu lassen (ZGB Art. 647 Abs. 2 Ziffer 1). Im Rahmen seiner Zuständigkeit werden die Arbeiten vom Verwalter angeordnet.
- .2 Werden diese Arbeiten oder hierzu notwendige Verwaltungshandlungen von der Versammlung der Miteigentümer nicht beschlossen, so kann jeder Miteigentümer vom Richter verlangen, dass er sie anordne oder den Verwalter oder einen Dritten zu ihrer Anordnung und Durchführung ermächtige.
- .3 Dringliche Massnahmen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren, kann nötigenfalls jeder Miteigentümer von sich aus ergreifen, wenn der Verwalter nichts unternimmt (ZGB Art. 647, Abs. 2 Ziffer 2).

Art. 19 Abwart

- .1 Für die gewöhnliche Reinigung und Pflege des Miteigentümergebietes kann ein Abwart eingesetzt werden. Seine Aufgaben sind in einem Pflichtenheft zu regeln. Diese Aufgaben können aber auch auf die Miteigentümer aufgeteilt werden.

F) Verwaltung

Art. 20 Träger der Verwaltung

- .1 Träger der Verwaltung sind die Versammlung der Miteigentümer und der Verwalter.

Art. 21 Versammlung

- .1 Die Versammlung der Miteigentümer entscheidet über alle Angelegenheiten und Verwaltungshandlungen, die nach dem Gesetz und dieser Ordnung zu dem gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören und soweit sie nicht einem Verwalter zugewiesen sind.
- .2 Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse zu:
- a) Wahl, Beaufsichtigung, Abberufung sowie Entlastung des Verwalters sowie von Revisoren, welche die vom Verwalter erstellten gemeinschaftlichen Rechnungen prüfen
 - b) Vertragsabschluss mit dem Verwalter
 - c) Genehmigung des Voranschlages, der Jahresrechnung und der Verteilung der Kosten auf die Miteigentümer
 - d) Beschlussfassung über die Öffnung eines Erneuerungsfonds und Festsetzung der Einlagen
 - e) Beschlussfassung über Neu-, Umbau und Erneuerungsarbeiten
 - f) Erlass einer Garagenordnung sowie weiterer Benützungsvorschriften
 - g) Bestimmung über abzuschliessende Versicherungen
 - h) Wahl eines Abwarts und Festlegung von dessen Aufgaben und Kompetenzen, soweit diese Befugnisse nicht dem Verwalter übertragen werden
 - i) Erlass und Änderung dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung
- .3 In der Regel findet jährlich eine Miteigentümer-Versammlung statt. Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft es der Verwalter als notwendig erachtet oder wenn einer der oder mehrere Miteigentümer, die mindestens einen Fünftel der Anteile vertreten, dies verlangen.
- .4 Fehlt ein Verwalter oder gibt dieser dem Begehren vom Miteigentümern und Einberufung keine Folge, so kann die Versammlung auch von jedem Miteigentümer einberufen werden.

- .5 Die Versammlung wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von 10 Tagen mit Angabe der zu behandelnden Gegenstände und Anträge einberufen. Jahresrechnung, Voranschlag, Anträge über die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten sowie weitere Anträge des Verwalters oder von Miteigentümern sind den Miteigentümern innert gleicher Frist wie die Einberufung zuzustellen oder mit entsprechendem Hinweis beim Verwalter aufzulegen. Die Versammlung wird vom Verwalter geleitet.
- .6 Über andere als vorangekündigte Gegenstände kann auf Antrag aus der Versammlung ebenfalls Beschluss gefasst werden. Handelt es sich um einen Beschlussantrag von grösserer Tragweite, so hat der Verwalter diesen als Auftrag zur Behandlung in einer künftigen Versammlung unter ordentlichen Ankündigung entgegenzunehmen.
- .7 Die Beschlüsse der Versammlung sind zu protokollieren und das Protokoll ist vom Verwalter dauernd aufzubewahren. Es ist dort zur Einsicht zu halten oder jedem Miteigentümer ist ein Protokollexemplar auszuhändigen. Beschlussprotokolle ohne nachhaltige Bedeutung für Rechtsnachfolger sind nur während der für die einzelnen Geschäfte geltenden Verjährungsfristen aufzubewahren.

Art. 22 Beschlussfähigkeit

- .1 Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Miteigentümer anwesend oder vertreten sind.
- .2 Für den Fall der ungenügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 10 Tagen seit der ersten stattfinden darf.
- .3 Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn der dritte Teil aller Miteigentümer anwesend oder vertreten sind.

Art. 23 Stimmkraft und Ausübung des Stimmrechtes

- .1 Jeder Eigentümer besitzt für jeden Miteigentumsanteil eine Stimme. Mehrere Personen, denen ein Miteigentumsanteil gemeinschaftlich zusteht, haben ihre Stimme, durch einen von ihnen zu bezeichnenden Vertreter abzugeben.
- .2 Ein Miteigentümer kann sich durch eine Drittperson vertreten lassen, die nicht der Gemeinschaft anzugehören braucht.
- .3 Miteigentümer, die ihren Wohnsitz im Ausland haben, sollen einen in der Schweiz wohnenden Zustellungsbevollmächtigten bezeichnen.

Art. 24 Stimmrecht bei Nutzniessung

- .1 Der Nutzniesser eines Miteigentumsanteiles hat sich mit dem Eigentümer über die Ausübung des Stimmrechtes zu verständigen.
- .2 Soweit eine Vereinbarung nicht dargetan ist, übt der Nutzniesser in allen Fragen der Verwaltung Stimmrecht aus; nur bei baulichen Massnahmen, die bloss nützlich sind oder der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen, gilt der Eigentümer als stimmberechtigt.

Art. 25 Beschlussfassung im allgemeinen

- .1 Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit aller anwesenden und vertretenden Miteigentümer, soweit nicht im Reglement etwas anderes vorgeschrieben ist. Bei Stimmgleichheit entscheidet die Verwaltung.
- .2 Die Behandlung von gewöhnlichen und wiederkehrenden Verwaltungsgeschäften, die gemäss Art. 21.2 kann anstatt an einer Versammlung nach den folgenden Regeln auf dem Zirkulationsweg erfolgen:

Die zur Beschlussfassung anstehenden Gegenstände wie Jahresrechnung, Voranschlag, Kostenverteilung sind den Miteigentümern im Sinne von Art. 21.5 zu eröffnen mit dem Hinweis, dass jeder Miteigentümer berechtigt ist, innert Monatsfrist die Behandlung dieser und eventuell weiterer Geschäfte an einer Versammlung zu verlangen. Auf diese Begehren hin ist eine Versammlung einzuberufen. Andernfalls gelten die vorgelegten Sachgeschäfte unter Vorbehalt der Richtigkeit der Buchführung und der Übereinstimmung mit der Bilanz als genehmigt.

Anstelle des Versammlungsprotokolls treten die den Miteigentümern zugestellten Unterlagen und Anträge. Diese sind mit der Bestätigung des Verwalters zu versehen, wonach kein Miteigentümer die Behandlung an einer Versammlung verlangt hat.

- .3 In anderen Angelegenheiten der Versammlung können Zirkulationsbeschlüsse nur mit schriftlicher Zustimmung von drei Vierteln aller Miteigentümer gültig gefasst werden.

Art. 26 Qualifiziertes Mehr

- .1 Der Zustimmung von drei Vierteln aller Miteigentümer bedürfen
 - a) Beschlüsse über die Änderung der Nutzungs- und Verwaltungsordnung, soweit sich diese bezieht auf
 - die Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen
 - die Zweckbestimmung des Miteigentums und die Umschreibung der Nutzungsrechte
 - b) Beschlüsse über Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung der Sache oder der Bequemlichkeit dienen. Vorbehalten bleiben ZGB Art. 647e Abs. 2.
- .2 Für Beschlüsse auf Änderung der in dieser Ordnung gewährleisteten Sondernutzungsrechte der Miteigentümer ist ausserdem die Zustimmung der an den betroffenen Miteigentum-Grundstücken berechtigten Grundpfandgläubiger erforderlich.

Art. 27 Verwalter

1. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer wählt einen Verwalter, der Stockwerkeigentümer oder Aussenstehender sein kann. Wählbar ist auch eine juristische Person.
- .2 Der Verwalter wird erstmals auf die Dauer von vier Jahren gewählt. Nachher verlängert sich die Bestellung jeweils um weitere zwei Jahre, solange die Miteigentümer keinen anderen Beschluss fassen.
- .3 Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung gemäss den Vorschriften des Gesetzes und dieser Ordnung sowie gemäss den Beschlüssen der Versammlung der Miteigentümer. Er trifft von sich aus alle dringlichen Massnahmen zur Abwehr oder Beseitigung von Schädigungen.
- .4 Der Verwalter obliegt insbesondere:
 - a) Die ordentliche Verwaltung der Liegenschaft, soweit diese Aufgaben nicht dem Abwart, den Miteigentümern oder einzelnen von ihnen übertragen ist
 - b) Die Einberufung und Leitung der Miteigentümer-Versammlung
 - c) Der Versammlung alljährlich Rechnung zu erstatten
 - d) Der Versammlung einen Voranschlag für das folgende Kalenderjahr vorzulegen, der auch für die vorläufige Bemessung der Beiträge in die gemeinschaftliche Rechnung massgebend ist

- e) Die Beiträge von Betriebskosten- und unterhaltungspflichtigen Dritten einzuziehen
 - f) Die gemeinschaftlichen Kosten auf die einzelnen Miteigentümer aufzuteilen, diesen Rechnung zu stellen und deren Beiträge einzuziehen
 - g) Die vorhandenen Geldmittel zu verwalten und bestimmungsgemäss zu verwenden
 - h) Die Bücher, Protokolle und Register der Gemeinschaft der Miteigentümer sorgfältig zu führen und ordnungsgemäss aufzubewahren
 - i) Den Miteigentümern oder auf deren Veranlassung und Kosten möglichen Rechtsnachfolgern Einsicht in alle sie betreffenden Bücher und Akten zu gewähren
 - k) Die Versicherungsverträge nach den Weisungen des Reglements und der Versammlung abzuschliessen
- .5 In allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung vertritt der Verwalter im Rahmen seiner Zuständigkeit sowohl die Gemeinschaft als auch die einzelnen Miteigentümer nach aussen. Zur Vertretung der Miteigentümer im Zivilprozess und in Verwaltungsstreitsachen bedarf der Verwalter der Zustimmung durch die Versammlung, mit Ausnahme der Prozesse im beschleunigten und summarischen Verfahren, bei Erlass vorsorglicher Verfügungen sowie in anderen dringenden Fällen, wie in Verwaltungsstreitsachen, wo die Ermächtigung nachträglich einzuholen ist.

Art. 28 Miteigentümer

- .1 Den einzelnen Miteigentümern steht die Befugnis zu gewöhnlichen Verwaltungshandlungen soweit zu, als diese nicht dem Verwalter übertragen sind.

Der Anspruch eines jeden Miteigentümers auf Durchführung notwendiger Verwaltungshandlungen sowie zur Ergreifung dringlicher Massnahmen im Sinne von Art. 18 ist unentziehbar.

- .2 Die Versammlung kann zur Entlastung der Verwaltertätigkeit auch andere Aufgaben und Befugnisse, welche gemäss dieser Ordnung dem Verwalter zustehen, Miteigentümern übertragen oder auf die Miteigentümer aufteilen.

G) Verschiedene Bestimmungen

Art. 29 Rechtsstellung Erwerber

- .1 Die von den Miteigentümern vereinbarte Nutzungs- und Verwaltungsordnung und die von ihnen gefassten Verwaltungsbeschlüsse sowie richterliche Urteile und Verfügungen sind auch für den Rechtsnachfolger eines Miteigentümers und für den Erwerber eines dinglichen Rechtes an einem Miteigentumsanteil verbindlich (ZGB Art. 649a).
- .2 Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, von den sich aus Vereinbarung, Reglement und Beschlüssen ergebenden Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger Kenntnis zu geben. Ebenso ist der Verwalter verpflichtet, dem künftigen Erwerber eines Miteigentumsanteils oder eines dinglichen Rechtes daran, auf Veranlassung des bisherigen und auf Kosten des neuen Eigentümers, über die bestehende Nutzungs- und Verwaltungsordnung umfassend und vollständig zu unterrichten.
- .3 Der Erwerber eines Miteigentumsanteils hat dem Verwalter von Eigentumserwerb unverzüglich Kenntnis zu geben.

Art. 30 Anmerkung im Grundbuch

- .1 Diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung ist im Grundbuch Wiesendangen auf dem zu Miteigentum aufgeteilten Miteigentum wie auch auf allen Anteilsgrundstücken angemerkt.
- .2 Alle Änderungen dieser Ordnung sind durch die Miteigentümer dem Grundbuchamt zur Nachführung anzumelden. Der Verwalter ist, soweit gesetzlich zulässig, zur Anmeldung von Änderungen ermächtigt und verpflichtet.

Wiesendangen,

Der Begründer des Miteigentums

Häberlin Architekten HTL/STV AG