

Nutzungs- und Verwaltungsordnung

Miteigentümergeinschaft Heizungsanlage (Elsau Grundbuch Blatt 50164, Kataster Nr. 4438)

1. Allgemeines

Mit dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung werden die Rechte und Pflichten der Miteigentümer geregelt.

Die Heizungsanlage befindet sich in der Unterniveaugarage Kataster Nr. 4438. Der Standort ist im Plan Anhang 1 orange markiert. Zur Heizungsanlage gehören auch die überirdisch angelegten Heizungsschächte sowie die Leitungen bis zu den Eingängen in die Unterverteiler der Miteigentümer.

Die Unterverteiler sowie die Heizverteilung für jedes Haus/Wohnung sind nicht mehr Bestandteil des Miteigentums und müssen von jedem Miteigentümer auf eigene Kosten unterhalten, repariert und ersetzt werden.

2. Miteigentumsanteile

Die Miteigentumsanteile werden wie folgt festgelegt:

Kat.-Nr. 4437	Blatt 1153	1/9
Kat.-Nr. 4439	Blatt 50165	1/9
Kat.-Nr. 4440	Blatt 50166	1/9
Kat.-Nr. 4441	Blatt 50167	1/9
Kat.-Nr. 4442	Blatt 50168	1/9
Kat.-Nr. 4443	Blatt 50171	1/9
Kat.-Nr. 4443	Blatt 50172	1/9
Kat.-Nr. 4443	Blatt 50173	1/9
Kat.-Nr. 4443	Blatt 50174	1/9

3. Nutzung der Heizungsanlage

Diese Heizungsanlage dient allen Miteigentümern im gleichen Mass zur Beheizung ihrer Wohnungen und Häuser.

1401, 15.1.2020

Die Heizungsanlage darf ausschliesslich von beauftragten Fachunternehmen oder einer von der Miteigentümergeinschaft beauftragten Person (Verwaltung/Hauswart) bedient werden. Es ist den einzelnen Miteigentümern untersagt, ohne Absprache die Heizungsanlage zu bedienen. Vorbehalten sind Notfallsituationen.

Der Raum, in welchem die Heizungsanlage steht, darf nicht von einzelnen Miteigentümern für deren Bedürfnisse genutzt werden (Lagern von privatem Material, etc.). Es dürfen lediglich Material und Geräte gelagert werden, die mehreren Miteigentümern dienen und deren Lagerung von den Miteigentümern bewilligt worden ist. Die Brandschutzvorschriften sind in jedem Fall strikt einzuhalten.

4. Kosten der Heizanlage

Sämtliche Kosten aus dem Betrieb der Heizanlage (inkl. Schächte und Leitungen bis Unterverteiler), wie z.B. Reinigung, Unterhalt, Reparaturen, Versicherungen, Energieverbrauch, Verwaltung, sind von den jeweiligen Miteigentümern der Anlage im Verhältnis ihres Miteigentums gemäss Ziffer 2 oben zu bezahlen.

Über die angefallenen Kosten hat die Verwaltung jährlich eine Abrechnung zu erstellen. Auf Verlangen der Verwaltung haben die Miteigentümer entsprechende Vorschüsse an diese Kosten zu leisten.

5. Erneuerungsfonds

Zur Bestreitung der die Miteigentümer betreffenden Erneuerungskosten wird ein Erneuerungsfonds gebildet.

Der Erneuerungsfonds wird durch jährliche Beiträge geöffnet, welche gemäss den nachfolgenden Bestimmungen festgelegt werden:

- a) der Fonds wird erst mit Beginn des 3. Verwaltungsjahres geüfnet;
- b) in den Fonds ist pro Jahr eine Einlage von CHF 240.00 einzulegen
- c) der Fonds soll eine Höhe von CHF 25'000.00 nicht übersteigen. Sobald der Fonds diese Höhe erreicht hat, werden die Zahlungen vorübergehend eingestellt;
- d) über die Beanspruchung des Fonds entscheidet die Miteigentümerversammlung; vorbehalten bleibt die Bestreitung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten, für deren Bezahlung dem Verwalter andere Mittel nicht zur Verfügung stehen;

- e) den einzelnen Miteigentümern steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung ihres jeweiligen Anteils am Erneuerungsfonds zu. Sie haben sich mit allfälligen Rechtnachfolgern bezüglich ihres Anteiles direkt auseinander zu setzen;
- f) der Erneuerungsfonds darf nur für Erneuerungsarbeiten an den gemeinschaftlichen Teilen verwendet werden.

6. Einzug von Beiträgen und Vorschüssen

Beiträge und Vorschüsse werden vom Verwalter eingezogen. Die Miteigentümer zahlen angemessene Vorschüsse an die gemeinschaftlichen Kosten. Deren Höhe wird vom Verwalter aufgrund von Erfahrungswerten festgelegt.

Die Vorschüsse für den Erneuerungsfonds und die Beiträge für die Unterhaltskosten sind halbjährlich im Voraus zu leisten.

Auch beim Eigentumswechsel eines Miteigentumsanteils während des Geschäftsjahrs erstellt die Verwaltung nur eine Abrechnung für das gesamte Geschäftsjahr. Schuldner der nicht durch die Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Miteigentümer am Ende des Geschäftsjahrs. Die Abrechnung auf den Stichtag ist zwischen dem vorherigen Eigentümer und dem Erwerber selbständig direkt vorzunehmen.

7. Miteigentümer-Versammlung

Die Versammlung der Miteigentümer wird von der Verwaltung einberufen und geleitet. Sie fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit, der in der Versammlung rechtsgültig stimmenden Miteigentümer, wobei jeder Miteigentümer pro Miteigentumsanteil eine Stimme besitzt. Mehrere Personen, denen ein Miteigentumsanteil zusteht, haben nur eine Stimme, die sie durch einen von ihnen bezeichnenden Vertreter abzugeben haben. Die Versammlung der Miteigentümer entscheidet über alle Verwaltungsangelegenheiten, die nicht der Verwaltung zugewiesen sind. Sie beschliesst insbesondere über:

- Wichtige Verwaltungshandlungen gemäss Art. 647b ZGB
- Bauliche Massnahmen gemäss Art. 647c - 647e ZGB
- Änderungen der Nutzungs- und Verwaltungsordnung (diese bedürfen der Zustimmung von $\frac{3}{4}$ aller Miteigentümer)
- Wahl und Abberufung der Verwaltung gemäss Art. 647b ZGB
- Genehmigung der Jahresrechnung

Die Einberufung der Eigentümer-Versammlung erfolgt jeweils innerhalb eines halben Jahres nach Rechnungsabschluss und im Übrigen wenn vier der neun Miteigentümer die Einberufung verlangen.

Für die Miteigentümer-Versammlung finden die Vorschriften des ZGB über die Versammlung der Stockwerk-Eigentümer sinngemäss Anwendung.

Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt. Jeder Miteigentümer hat das Recht, der Verwaltung zuhanden der Miteigentümer-Versammlung jeweils bis Mitte Dezember Anträge zu stellen. Der Miteigentümer ist berechtigt, sich vertreten zu lassen. Die Einladung zur Miteigentümer-Versammlung muss unter Angabe der Verhandlungsgegenstände mindestens 14 Tage vor der Versammlung allen Eigentümern auf dem Postweg oder per E-Mail zugestellt werden. Verhandlungsgegenstände, zu deren Beschlussfassung ein qualifiziertes Mehr erforderlich ist, sind entsprechend zu bezeichnen. Sämtliche Beschlüsse der Versammlung sind zu protokollieren. Die Protokolle sind am Sitz der Verwaltung aufzubewahren. Sämtlichen Miteigentümern ist eine Kopie des Protokolls zuzustellen.

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

8. Verwaltung

Für die Verwaltung finden die Bestimmungen des ZGB über das Stockwerkeigentum sinngemäss Anwendung. Für die Verwaltung der Heizungsanlage ist derjenige Verwalter zuständig, welcher von der Miteigentümergeinschaft als Verwalter gewählt ist. Die Amtszeit der Verwaltung dauert zwei Jahre.

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

Die Miteigentümer sind befugt, für die Stellung und Aufgaben der Verwaltung ein besonderes Pflichtenheft zu erlassen. Die Verwaltung hat insbesondere folgende Aufgaben:



- Im Rahmen des Budgets alle Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten ausführen zu lassen, welche nötig sind, die gemeinschaftliche Anlage in ihrer 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.

Der Verwalter ist verantwortlich für Betrieb und Unterhalt der Heizungsanlage im Rahmen des Verwaltungsvertrages. Bei Störungen hat er sofort für fachmännische Abhilfe zu sorgen.

Der Verwalter ist gemäss Verwaltungsvertrag berechtigt, Reparaturen und Neuanschaffungen von sich aus zu veranlassen. Grössere Arbeiten und Anschaffungen dürfen nur mit dem Einverständnis der Mehrheit der Miteigentümer vorgenommen werden. Sind solche Massnahmen jedoch zur Abwendung wachsenden Schadens dringend notwendig, so können sie allein auf Veranlassung des Verwalters angeordnet werden, wobei die Miteigentümer möglichst rasch über die getroffenen Massnahmen zu orientieren sind.

9. Anmerkung

Diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung ist im Grundbuch anzumerken. Die Verwaltung ist gehalten, für die Anmerkung aller Änderungen besorgt zu sein.

10. Gerichtsstand und Betreibungsdomizil

Die Miteigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstand am Ort der Anlage, und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Ausland ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen. Sie wählen dann Betreibungsdomizil am Ort der Liegenschaft.

11. Anspruch auf Aufhebung des Miteigentums

Da die Heizungsanlage als für einen dauernden Zweck erstellt gilt, entfällt der Anspruch auf Aufhebung des Miteigentums gemäss Art. 650 ZGB.



Ort, Datum: Dinkard, 15.4.20

Als Grundeigentümer bzw. Dienstbarkeitsberechtigter:

Advisa AG

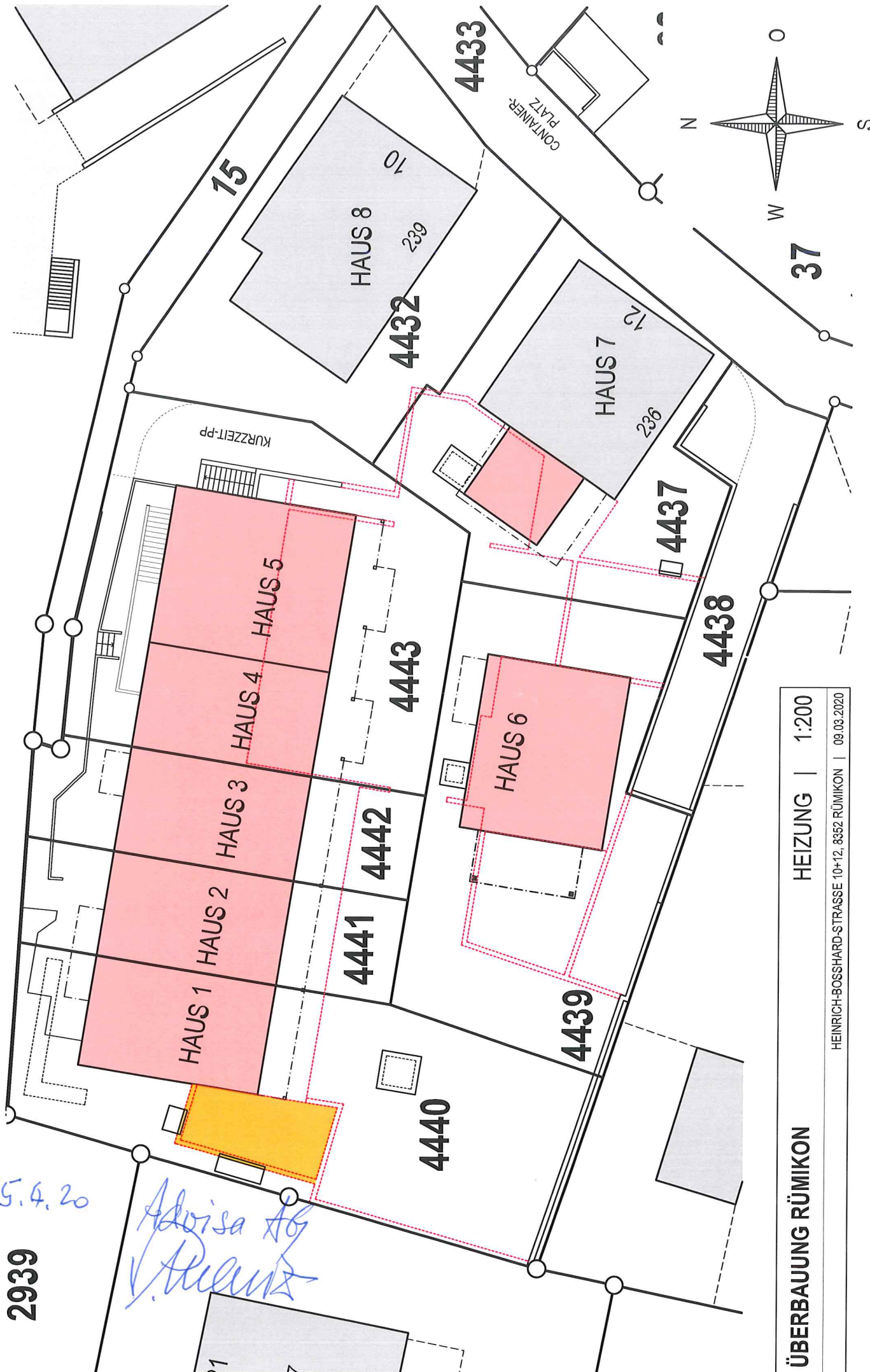
Peter Manz



15.4.20

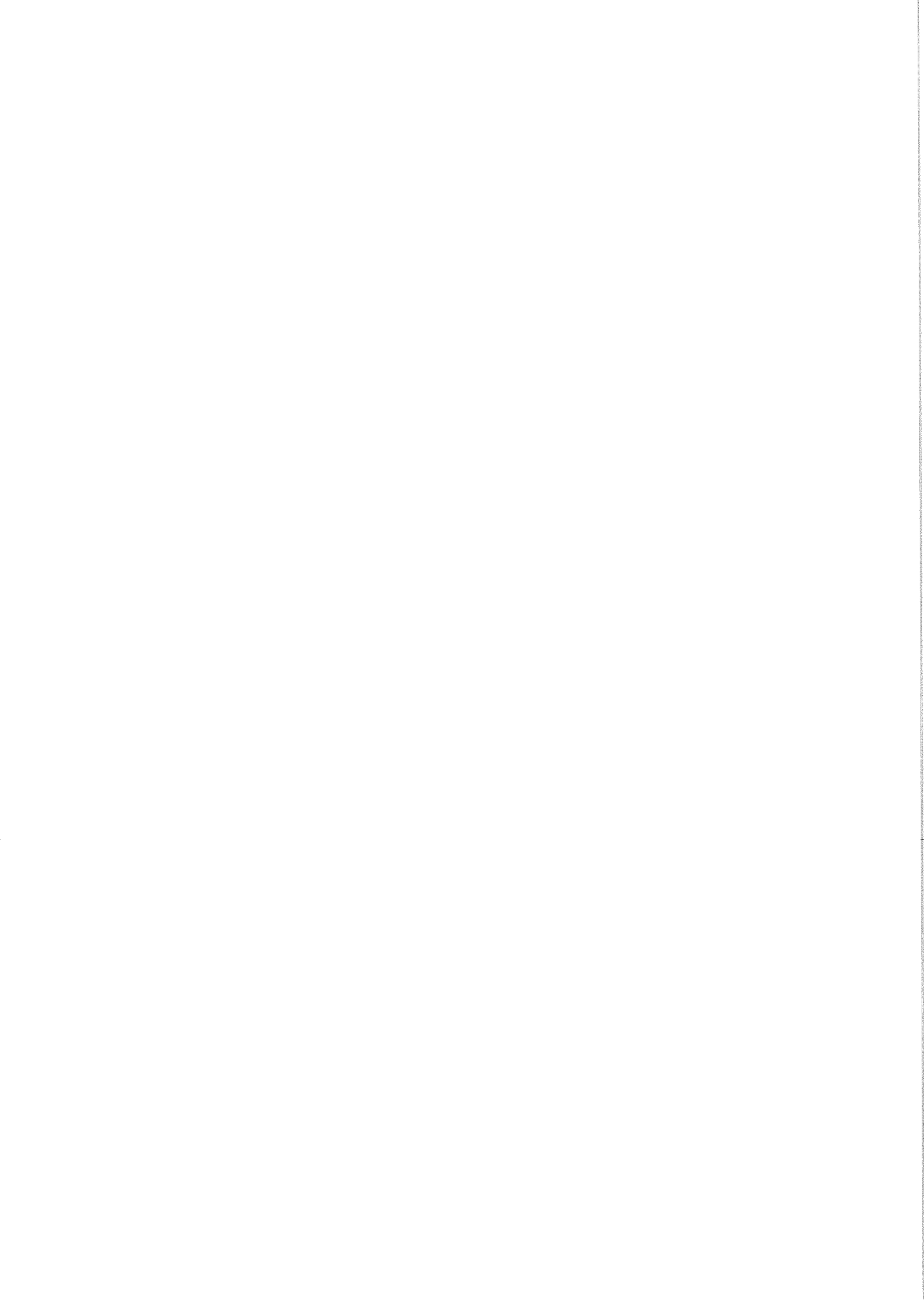
*Advisa AG
V. Müller*

2939



ÜBERBAUUNG RÜMIKON | HEIZUNG | 1:200

HEINRICH-BOSSHARD-STRASSE 10+12, 8352 RÜMIKON | 09.03.2020



Anmeldung

Zur Eintragung wird angemeldet durch:

Advisa AG, Aktiengesellschaft (AG), mit Sitz in Baar, UID CHE-113.081.758, Ruessenstrasse 12, 6340 Baar, als Alleineigentümer, vertreten durch Peter Manz,

Gemeinde Elsau

Grundbuch Blatt 50165-50169, 1153

Neue Anmerkung

Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümergeinschaft Heizungsanlage

gestützt auf die vorstehende Urkunde.

Ort, Datum: Dinhard, 15.4.20

Advisa AG


.....

Peter Manz

