

Nutzungs- und Verwaltungsordnung

**der Miteigentümergeinschaft Tiefgarage
(Elsau Grundbuch Blatt 50164, Kataster 4438)**

M

A.Z.

1. Allgemeines

Durch diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung werden die Beziehungen unter den Miteigentümern geregelt.

Grundsätzlich ist jeder Miteigentümer befugt, die im Miteigentum stehenden Anlagen und Einrichtungen frei zu benützen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes anderen Miteigentümers und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbart ist.

Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, sich in der Benützung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen jeder übermässigen oder unnötigen Beanspruchung zu enthalten und im Gebrauch Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen. Für seine Mieter oder andere Personen, für die er einzustehen hat, bleibt der Miteigentümer verantwortlich.

Das Tiefgaragengrundstück besteht aus total 16 Miteigentumsanteilen, wobei jeder der Miteigentumsanteile mit einem ausschliesslichen Benützungsrecht an einem Autoabstellplatz verbunden ist.

2. Autoabstellplätze und Veloabstellplätze in der Tiefgarage

a) Autoabstellplätze für Eigentümer

Die einzelnen Autoabstellplätze werden wie folgt zugeteilt (Nummerierung gemäss angehängten Plan zu dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung):

| Autoabstellplätze | | |
|----------------------|-----------------|----------------|
| Miteigentümer-Quote | Grundbuch-Blatt | Parkplatz Nrn. |
| 1/17 | 50211 | 4 |
| 2/17 (2/17 an 16/17) | 50166 | 5, 6 |
| 2/17 (2/17 an 16/17) | 1153 | 17, 18 |
| 2/17 (2/16 an 16/17) | 50165 | 19, 20 |
| 2/17 (2/16 an 16/17) | 50167 | 7, 8 |
| 2/17 (2/16 an 16/17) | 50168 | 9, 10 |
| 1/17 (1/16 an 16/17) | 50171 | 11 |
| 1/17 (1/16 an 16/17) | 50172 | 13 |
| 1/17 (1/16 an 16/17) | 50173 | 12 |
| 2/17 (2/16 an 16/17) | 50174 | 14, 15 |
| 1/17 (1/16 an 16/17) | 154 | 16 |

b) Autoabstellplätze für Besucher

Die im angehängten Plan mit den Nummern 1-3 gekennzeichneten Parkplätze sind ausdrückliche Besucherparkplätze. Sie stehen nur den Besuchern der Miteigentümer zu.

c) Veloabstellplätze

Die im angehängten Plan markierten Bereiche dienen nur den folgenden Eigentümern als Veloabstellplätze:

- Grundbuch Blatt 50171 zwei Plätze im Plan rot markiert
- Grundbuch Blatt 50172 zwei Plätze im Plan gelb markiert
- Grundbuch Blatt 50173 zwei Plätze im Plan grün markiert
- Grundbuch Blatt 50174 zwei Plätze im Plan blau markiert
- Grundbuch Blatt 50165 zwei Plätze im Plan braun markiert

3. Allgemeine Benützung der Tiefgarage

Die Fahrzeuge sind so abzustellen, dass jeder andere Benützer der Garage in der Benützung seines Platzes und der Zu- und Wegfahrt nicht behindert wird.

Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, seinen Platz selber in Ordnung zu halten, periodisch zu reinigen und allenfalls für die Kosten einer Erneuerung aufzukommen.

Den Benützern der Tiefgarage ist namentlich untersagt:

- die Erstellung irgendwelcher Abschränkungen um den Abstellplatz;
- das Aufbewahren von Brennstoffen oder anderen feuergefährlichen Stoffen;
- die Lagerung von Materialien oder Gegenständen, die nicht dem Fahrzeugverkehr dienen;
- die Benützung des Abstellplatzes für einen anderen Zweck als das Abstellen von Fahrzeugen, Motorrädern und Velos;
- das Vornehmen von Reparatur- oder Servicearbeiten an Fahrzeugen;
- Kinder in der Tiefgarage spielen zu lassen.

Der Abstellplatz ist grundsätzlich nur zum Einstellen eines Fahrzeuges, nicht aber als Lagerplatz zu benutzen.

Sofern es den feuerpolizeilichen Vorschriften entspricht und für die Nachbarplätze keine Beeinträchtigung bringt, sind erlaubt:

- Das Aufstellen eines Kastens für das Versorgen von Felgen, Pneus, Schneeketten usw.
- Das fachmännische Anbringen einer Deckenhalterung für die Unterbringung von Surfbrettern, Deltasegler usw.

Ausser den vorerwähnten Gegenständen dürfen keinerlei Waren unverschlossen herumstehen.

4. Kosten

Sämtliche Kosten aus dem Betrieb der Tiefgarage und der Garagenzufahrt (Reinigung, Unterhalt, Reparaturen, Versicherungen, Energieverbrauch, Verwaltung etc.) sind von den jeweiligen Miteigentümern der Garage im Verhältnis ihres Miteigentums zu bezahlen (1/17 pro Platz).

Über die angefallenen Kosten hat der Verwalter jährlich eine Abrechnung zu erstellen. Auf Verlangen des Verwalters 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.

Im Übrigen gelten folgende Regelungen:

- a) der Fonds wird erst mit Beginn des 3. Verwaltungsjahres geöffnet;
- b) in den Fonds ist pro Jahr eine Einlage von 2 % des jeweiligen Gebäudeversicherungswertes oder gemäss Beschlüssen der Miteigentümerversammlung einzulegen (Verteilschlüssel gemäss Tabelle Ziffer 2 oben);
- c) der Fonds soll eine Höhe von 2% des Versicherungswertes 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) dem Miteigentümer steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils am Erneuerungsfonds zu. Er hat sich mit allfälligen Rechnachfolgern bezüglich seines 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. Verwaltung

7.1. Organe

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

7.2. Miteigentümer-Versammlung

Oberstes Organ der Miteigentümer-Gemeinschaft ist die 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 nach Gesetz oder Reglement die gemeinschaftlichen Anlagen betreffen und nicht der Verwaltung zugewiesen sind. Sie beschliesst insbesondere über:

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

Die Einberufung der Eigentümer-Versammlung erfolgt jeweils innerhalb eines halben Jahres nach Rechnungsabschluss und im Übrigen wenn fünf der 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 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

Mu *A.Z.*

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.

7.3. Verwaltung

Für die Verwaltung finden die Bestimmungen des ZGB über das Stockwerkeigentum sinngemäss Anwendung. Für die Verwaltung der Tiefgarage 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. Insbesondere ist es Aufgabe der Verwaltung:

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

Der Verwalter ist verantwortlich für Betrieb und Unterhalt der Tiefgarage 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.

8. Anmerkung

Diese Nutzung- und Verwaltungsordnung ist im Grundbuch anzumerken. Der Verwalter ist gehalten, für die Anmerkung aller Änderungen daran besorgt zu sein.

9. Gerichtsstand und Betreibungsdomizil

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

10. Anspruch auf Aufhebung des Miteigentums

Da das Tiefgaragengrundstück (Grundbuch Blatt 50164) als für einen dauernden Zweck erstellt gilt, entfällt der Anspruch auf Aufhebung des Miteigentums gemäss ZGB 650.

Mu *A. Z*

Elgg, 02.04.2020

Die Grundeigentümer

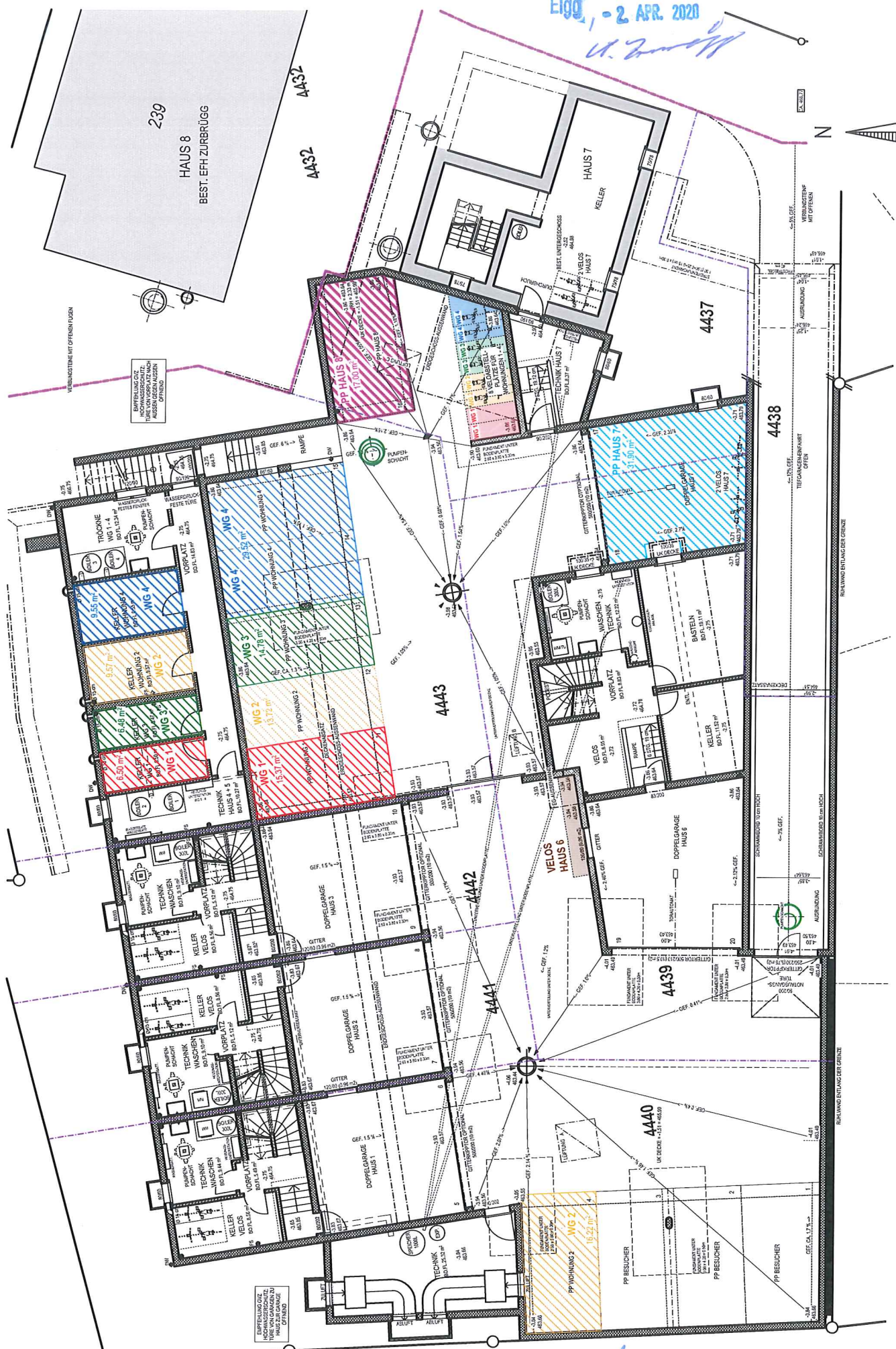
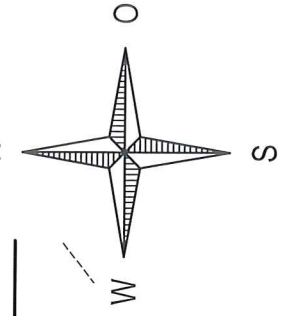
Advisa AG


.....
Peter Manz


.....
Alfred Zurbrugg

Elgg, - 2 APR. 2020

U. Z...



239
HAUS 8
BEST. EFH ZURBRÜGG

4437

4438

4443

4442

4441

VELOS HAUS 6

4439

4440

Advisa AG

ÜBERBAUUNG RÜMIKON SONDERNUTZUNGSRECHTE UG | 1:200

HEINRICH-BOSSHARD-STRASSE 10+12, 8352 RÜMIKON | 25.03.2020

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,

heute vertreten durch **Peter Manz**, von Winterthur, in Dinhard, Präsident des Verwaltungsrates mit Einzelunterschrift

und

Herr **Alfred Zurbrügg**, geb. 22.11.1934, Bürgerort: Kandergrund BE, Zivilstand: verwitwet, Heinrich Bosshard-Str. 10, 8352 Elsau,

Gemeinde Elsau

Grundbuch Blatt 50211, 50165-50168, 50171-50174, 1153, 154

Anmerkungen neu:

Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümergeinschaft Tiefgarage,

gestützt auf die vorstehende Urkunde.

Elgg, 02.04.2020

Die Grundeigentümer:

Advisa AG


.....
Peter Manz


.....
Alfred Zurbrügg