

---

# NUTZUNGS - UND VERWALTUNGSORDNUNG

der Miteigentümergeinschaft  
für die Tiefgarage StWE Nr. 17 an GS-Nr. 434  
Mehrfamilienhaus Luegetenstrasse 21, 6313 Menzingen

---

bestehend aus Garagegebäude mit fünf, mit eigenem Garagetor versehenen Garageboxen und sechs Autoeinstellplätzen, mit automatischem Garagetor, Beleuchtung und Garagezufahrt, nachfolgend zusammengefasst kurz "Tiefgarage" genannt.

## I. Einleitende Bestimmungen

### *Artikel 1*

Grundlage dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung bilden die Bestimmungen des Schweiz. Zivilgesetzbuches (ZGB) betr. das Miteigentum (Art. 646 ff. ZGB), soweit dieselben nicht durch die nachstehenden Artikel ergänzt oder abgeändert werden.

Der Grundrissplan Untergeschoss "Tiefgarage" bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Miteigentümerreglementes.

Die vorliegende Nutzungs- und Verwaltungsordnung ist im Sinne von Art. 647 Abs. 1 ZGB **im Grundbuch** auf der StWE Nr. 17 an GS-Nr. 434 **anzumerken**.

### *Artikel 2*

Die Bestimmungen dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung können, wenn nichts anderes bestimmt ist, nur mit einer 2/3 Mehrheit **aller** Miteigentümer **abgeändert werden**, wobei mehrere Eigentümer eines einzelnen ME-Anteiles **zusammen** nur eine Stimme haben.

Die Miteigentümer der StWE Nr. 17 haben weitere bzw. ergänzende Vorschriften oder Abänderungen zu dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung, welche **verbindlich** beschlossen worden sind, als Nachtrag zur Nutzungs- und Verwaltungsordnung im Grundbuch anmerken zu lassen, um gegenüber Rechtsnachfolgern oder allenfalls gegenüber den Erwerbern eines dinglichen Rechts an einem Miteigentumsanteil **Rechtswirksamkeit** zu erlangen.

## II. Rechtliche Verhältnisse und Zuteilung der Parkplätze

### Artikel 3

An der StWE Nr. 17 sind 11 Miteigentumsanteile gebildet worden. Diese weisen zwei verschiedenen grosse Quoten auf, nämlich 4/41 pro Garagebox und 3.5/41 pro Autoeinstellplatz.

Mit jedem einzelnen Miteigentumsanteil ist ein ausschliessliches Benützungsrecht an einer Garagebox bzw. an einem Autoeinstellplatz in der Tiefgarage verbunden und zwar wie folgt:

<u>Miteigentumsanteil</u>	<u>Quote an StWE Nr. 17</u>	<u>Benützungsrecht</u>	<u>GS-Nr.</u>
ME-Anteil Nr. 1:	4/41 ME-Anteil an StWE Nr. 17	Garagebox Nr. 1	.....
ME-Anteil Nr. 2:	4/41 ME-Anteil an StWE Nr. 17	Garagebox Nr. 2	.....
ME-Anteil Nr. 3:	4/41 ME-Anteil an StWE Nr. 17	Garagebox Nr. 3	.....
ME-Anteil Nr. 4:	4/41 ME-Anteil an StWE Nr. 17	Garagebox Nr. 4	.....
ME-Anteil Nr. 5:	4/41 ME-Anteil an StWE Nr. 17	Garagebox Nr. 5	.....
ME-Anteil Nr. 6:	3.5/41 ME-Anteil an StWE Nr. 17	Autoeinstellplatz Nr. 1	.....
ME-Anteil Nr. 7:	3.5/41 ME-Anteil an StWE Nr. 17	Autoeinstellplatz Nr. 2	.....
ME-Anteil Nr. 8:	3.5/41 ME-Anteil an StWE Nr. 17	Autoeinstellplatz Nr. 3	.....
ME-Anteil Nr. 9:	3.5/41 ME-Anteil an StWE Nr. 17	Autoeinstellplatz Nr. 4	.....
ME-Anteil Nr. 10:	3.5/41 ME-Anteil an StWE Nr. 17	Autoeinstellplatz Nr. 5	.....
ME-Anteil Nr. 11:	3.5/41 ME-Anteil an StWE Nr. 17	Autoeinstellplatz Nr. 6	.....
zusammen		41/41 ME-Anteil an StWE Nr. 17	

## III. Benützungsordnung

### Artikel 4

Jeder Miteigentümer hat das Recht, die ihm zur Benützung zustehende Garagebox bzw. den Autoabstellplatz bis zur Begrenzungslinie gegenüber der Verkehrsfläche seiner Zweckbestimmung entsprechend frei und ausschliesslich zu benutzen. Untersagt ist jede darüber hinausgehende Nutzung. Insbesondere ist es untersagt, bei den Autoabstellplätzen Trennwände oder Trenngittern zu erstellen. Ferner dürfen die Autoabstellplätze nicht als Abstellflächen für Materialien, welche keinen unmittelbaren Zusammenhang mit einem Fahrzeug haben oder zum Lagern feuergefährlicher und giftiger Stoffe verwendet werden.

Zur Lagerung von Gegenständen und Materialien, die den vorstehenden Bestimmungen genügen, ist es gestattet, an den Rückwänden der Tiefgarage Lagergestelle zu montieren, wobei auf eine einheitliche und ästhetische Gesamtwirkung zu achten ist.

## Artikel 5

Jeder Miteigentümer hat das Recht, die nicht mit ausschliesslichen Benützungsrechten belasteten Flächen wie die Garagezufahrt und die Verkehrsfläche zwischen den Parkplätzen zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Anspruch jedes andern Miteigentümers vereinbar ist.

Untersagt ist insbesondere - ausser auf den hierfür vorgesehenen Flächen - das Parkieren von Autos und anderen Fahrzeugen, sowie das Deponieren von Materialien irgendwelcher Art.

Ausserdem ist nicht gestattet:

- a) Jede Art der Benützung, wodurch Anlagen, Einrichtungen oder Bauten in ihrer Funktion beeinträchtigt oder beschädigt werden, der Wert, die Ordnung sowie das gute Aussehen des Grundstückes eine Einbusse erleiden oder die übrigen Miteigentümer durch störende oder schädliche Immissionen (Lärm, Abgase etc.) belästigt werden;
- b) Reparaturen, Service- oder Spritzarbeiten am Wagen oder am Autozubehör auszuführen;
- c) das Waschen von Fahrzeugen in der Tiefgarage.

## Artikel 6

Die Miteigentümer sind dafür verantwortlich, dass die Benutzungsvorschriften auch von denjenigen Personen eingehalten werden, denen sie die Benützung der Tiefgarage als Mieter, Nutzniessungs- oder Wohnrechtsberechtigte, Gäste etc. gestatten.

## Artikel 7

Auf der Garagendecke ist eine Gartenanlage vorhanden, welche den jeweiligen Eigentümern der Stockwerkeigentumseinheiten Nr. 3 und 6 in Teilstücken zur ausschliesslichen Benützung zur Verfügung steht, verbunden mit der Pflicht zum Unterhalt dieser Gartenanlage. Von dieser Unterhaltungspflicht jedoch ausgenommen ist das darunter liegende Tiefgaragegebäude inkl. Feuchtigkeitsisolation.

Erlaubt sind die Rasensaat sowie das Pflanzen von Blumen und Sträuchern mit flachen Wurzeln. Zum Schutz der Feuchtigkeitsisolation der Unterniveaugarage ist es untersagt, jegliche Pflanzen mit tiefen Wurzeln namentlich mit Pfahl- oder Hohlwurzeln zu setzen. Ferner ist es nicht erlaubt, das Dach der Tiefgarage mit Aufschüttungen und Aufbauten übermässig zu belasten. Das Aufstellen von Pflanzentrögen usw. im Rahmen der statischen Zulässigkeit dagegen ist gestattet.

Bezüglich Ausdehnung und Aufteilung der Benützungsrechte an dieser Gartenanlage wird auf die Aufteilungspläne und die entsprechenden Bestimmungen des Benützungs- und Verwaltungsreglementes für das Wohnhaus verwiesen.

Bei Reparaturen sowie bei einer teilweisen oder vollständigen Erneuerung der Tiefgarage haben deren Eigentümer oder allfällige Dienstbarkeitsberechtigte die auf der Garagedecke vorhandene Gartenanlage auf eigene Rechnung wiederherzustellen.

#### *Artikel 8*

Von der Gesamtheit der Miteigentümer der Tiefgarage sind auf Antrag von 3 Miteigentümern eine eigene Haftpflichtversicherung und allenfalls eine Wasserschaden- sowie eine Reparaturschaderversicherung gemeinsam abzuschliessen:

### **IV. Kostenordnung**

#### *Artikel 9*

Die Tiefgarage inkl. Zufahrt, automatischem Garagetor und Beleuchtung bilden eigentumsmäßig, wie auch wirtschaftlich und bautechnisch gesehen, eine in sich geschlossene Baueinheit. Folgedessen sind Betrieb, Unterhalt und eine allfällige Erneuerung der Tiefgarage gemeinsame Verpflichtungen der jeweils im Grundbuch eingetragenen Miteigentümer oder Dienstbarkeitsberechtigten an der StWE Nr 17.

Die aus dem gemeinsamen Gebrauch sich ergebenden Kosten der Tiefgarage mit Zufahrt, autom. Garagetor und Beleuchtung sowie die Ausgaben für die Reinigung der Verkehrsflächen - jedoch ohne die eigentlichen Parkflächen - sind gemeinschaftliche Aufgaben. Alle damit verbundenen Kosten werden nach Anzahl Garageboxen bzw. Autoabstellplätze zu je 1/11 Anteil getragen. Dabei wird nicht unterschieden zwischen Garageboxen und Autoabstellplätzen.

Die Kosten für den Unterhalt und die Erneuerung der Garagetore zu den Garageboxen und deren Inneneinrichtung hingegen ist alleinige Sache der jeweiligen Berechtigten.

Die Reinigung und die Kosten für die Erneuerung des Bodenbelages der zur ausschliesslichen Benützung ausgeschiedenen Parkflächen ist Sache jedes einzelnen Berechtigten.

Der Unterhalt und die Pflege der auf der Tiefgarage befindlichen Gartenanlage hingegen ist alleinige Sache der jeweiligen Eigentümer der Stockwerkeigentumseinheiten Nrn. 3 und 6.

#### *Artikel 10*

Als Kosten im Sinne von Artikel 9 gelten insbesondere:

Strom- und Wasserverbrauch, Wartungs- und Verwaltungskosten, Versicherungsprämien, Kosten für Unterhalts-, Reparatur- und Erneuerungsarbeiten an den gemeinschaftlichen Bauten, Anlagen und Einrichtungen.

#### *Artikel 11*

Die allgemeinen Kosten werden von der Verwaltung jährlich mit Stichtag jeweils am 31. Dezember aufgrund der konkreten Kosten abgerechnet, wobei die Miteigentümer der Verwaltung für die laufenden Ausgaben im Rahmen des Budgets halbjährlich Akontozahlungen auf den 1. Tag jedes Semesters im voraus in einen Verwaltungsfonds zu leisten haben.

#### *Artikel 12*

Zur Bestreitung der Instandstellungs- und Erneuerungskosten ist nach 2 Jahren, gerechnet ab Fertigstellung der Unterniveaugarage, ein Erneuerungsfonds zu schaffen. Dieser ist durch jährliche Beiträge in Höhe von ca. 3 ‰ des Brandversicherungswertes der Tiefgarage zu äufnen, bis er die Höhe von 3 % dieses Wertes erreicht hat.

Solange der Fonds die Höhe von 1 % des Brandversicherungswertes nicht erreicht hat, sollen ihm keine Kosten belastet werden.

Wird für die Tiefgarage nicht ein separater Brandversicherungswert festgelegt, gilt der Anlagewert als Bezugsgrundlage.

#### *Artikel 13*

Die Fonds gemäss Artikel 11 und 12 vorstehend gehören der Miteigentümer-Gemeinschaft. Dem einzelnen Miteigentümer steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils an den Fonds zu. Hingegen kann er sich bei einem Verkauf seines Miteigentumsanteils den Anteil am Fonds vom Käufer vergüten lassen.

#### *Artikel 14*

Die von den Miteigentümern in die Fonds gemäss Art. 11 + 12 zu leistenden Beiträge berechnen sich nach dem Verteilschlüssel gemäss Art. 9 Abs. 2.

#### *Artikel 15*

Kosten, die von Miteigentümern oder Personen, denen die Benützung der Bauten, Anlagen und Einrichtungen gestattet wurde, schuldhaft verursacht werden, gehen gänzlich zulasten des verantwortlichen Miteigentümers, wobei der Eigentümer und

allenfalls mit ihm der Besitzer (z.B. Mieter) einer Garagebox oder eines Autoeinstellplatzes für solche Schäden gegenüber den restlichen Miteigentümern solidarisch haften.

## **V. Verwaltungsordnung**

### *Artikel 16*

Die Gemeinschaft der Miteigentümer wählt den Verwalter und schliesst mit ihm einen Vertrag ab, der insbesondere den Aufgabenkreis, das Honorar und die Kündigung regelt. Als Verwalter kann ein Miteigentümer, eine Drittperson oder eine Treuhandfirma gewählt werden.

Die Verwaltung ist erstmals für das laufende und 2 (zwei) weitere Jahre bis 31. Dez. 2001 zu bestimmen. Anschliessend verlängert sich der Verwaltungsvertrag jeweils automatisch um ein weiteres Jahr, sofern das Mandat nicht unter Einhaltung einer Frist von mindestens 6 Monaten vor dessen Ablauf gekündigt wird.

Der Verwalter hat ausserhalb des ordentlichen Budgets für unvorhersehbare Ereignisse eine Ausgabenkompetenz von total Fr. 1'000.-- pro Jahr.

### *Artikel 17*

Der Verwalter hat insbesondere:

- die jährliche Versammlung der Miteigentümer vorzubereiten und unter Angabe der Traktanden mindestens 14 Tage im voraus einzuberufen und zu leiten;
- für die Einhaltung und Durchsetzung der Benützungsvorschriften besorgt zu sein;
- das jährliche Kostenbudget aufzustellen und den Miteigentümern vorzulegen;
- die jährliche Verwaltungsrechnung zu erstellen und die gemeinsamen Kosten zu verteilen;
- auf Anweisung der Miteigentümer die erforderlichen Versicherungen, Service-Abonnements etc. abzuschliessen;
- die notwendigen sowie die von der Miteigentümer-Versammlung beschlossenen Arbeiten in Auftrag zu geben und deren Ausführung zu überwachen;
- die Kosten in Rechnung zu stellen, die ein Miteigentümer bzw. eine Person, für die er verantwortlich ist, schuldhaft verursacht hat, und für das Inkasso der Beiträge in die Fonds besorgt zu sein;



## Artikel 18

Die notwendigen Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten sind - soweit sie nicht als gewöhnliche Verwaltungshandlungen von jedem einzelnen Miteigentümer vorgenommen werden dürfen - mit der absoluten Mehrheit aller Miteigentümer zu beschliessen.

Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit der Sache bezwecken, bedürfen einer 2/3 Mehrheit aller Miteigentümer.


Änderungen, die einem Miteigentümer den Gebrauch oder die Benutzung der Sache zum bisherigen Zweck erheblich und dauernd erschweren, können nicht ohne seine Zustimmung erfolgen.

Bauarbeiten, die lediglich der Verschönerung, der Ansehnlichkeit der Sache oder der Bequemlichkeit dienen, können nur mit Zustimmung aller Miteigentümer ausgeführt werden. Werden solche Arbeiten mindestens mit Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer beschlossen, so können sie auch gegen den Willen eines nicht zustimmenden Miteigentümers ausgeführt werden, sofern dieser durch sie in seinem Nutzungs- und Gebrauchsrecht nicht dauernd beeinträchtigt wird, und die restlichen Miteigentümer ihm eine bloss vorübergehende Beeinträchtigung entschädigen und seinen Kostenanteil übernehmen.

## VI. Grundbuchanmeldung

Der unterzeichnete Landeigentümer meldet hiermit die vorliegende Nutzungs- und Verwaltungsordnung beim Grundbuchamt zur **Anmerkung** bei der StWE Nr. 17 an GS-Nr. 434 **im Grundbuch** der Gemeinde Menzingen an.

Menzingen, 21. Mai 1999



Ernst Staub-Landolt