

Beilage Nr. 3

Sonnehang, Winterfeld Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Autoeinstellhalle auf STWEP 4618-17

Die Eigentümerin der Stockwerkeigentumsparzelle 4618-17 Sektion II, Grundbuch Winterfeld, mit einer Wertquote von 156/1000 an der Gemeinschaftsparzelle 4618², Sonnweg 10, erlassen für die Autoeinstellhalle auf ihrer Parzelle die folgende Nutzungs- und Verwaltungsordnung und ermächtigen das Grundbuchamt Winterfeld zu dessen Anmerkung im Grundbuch.

1. Ausgestaltung und Ausstattung der Autoeinstellhalle

Die Stockwerkeigentumsparzelle umfasst 12 (Nummer 1 – 12) Autoeinstellplätze sowie einem Motorradeinstellplatz (Nummer 13). Die Plätze sind durch Bodenmarkierungen bezeichnet.

2. Aufteilung / Miteigentumsanteile

Die Eigentümer der unten aufgelisteten Miteigentumsparzellen haben an der Stockwerkeigentumsparzelle 4618-17 folgende Miteigentumsanteile:

Objekt	ME - Parzelle	ME-Anteil 4618-17
Autoeinstellhallenplatz Nr. 1	4618-17-1	2
Autoeinstellhallenplatz Nr. 2	4618-17-2	2
Autoeinstellhallenplatz Nr. 3	4618-17-3	2
Autoeinstellhallenplatz Nr. 4	4618-17-4	2
Autoeinstellhallenplatz Nr. 5	4618-17-5	2
Autoeinstellhallenplatz Nr. 6	4618-17-6	2
Autoeinstellhallenplatz Nr. 7	4618-17-7	2
Autoeinstellhallenplatz Nr. 8	4618-17-8	2
Autoeinstellhallenplatz Nr. 9	4618-17-9	2
Autoeinstellhallenplatz Nr. 10	4618-17-10	2
Autoeinstellhallenplatz Nr. 11	4618-17-11	2
Autoeinstellhallenplatz Nr. 12	4618-17-12	2
Motorradeinstellhallenplatz Nr. 13	4618-17-13	1
Total		25/25

3. Ausschliessliche und alleinige Benützungsrechte

Den jeweiligen Miteigentümern der Einstellplätze Nr. 1 - 12 der Stockwerkeigentumsparzelle 4618-17 steht ein Autoeinstellplatz zur ausschliesslichen und alleiniger Benützung zu. Dem jeweiligen Miteigentümer des Einstellplatzes Nr. 13 steht ein Motorradeinstellplatz zur ausschliesslichen und alleiniger Benützung zu.

Das ausschliessliche und alleinige Benützungsrecht beinhaltet das Recht, innerhalb dem markierten Einstellplatz Fahrzeuge abzustellen. Die Lage der Einstellplätze ergibt sich aus dem beigehefteten Plan.

4. Gemeinschaftliche Teile

Die gesamte nicht mit Bodenmarkierungen bezeichnete Fläche, das Einfahrtstor, das Durchgangstor zum Anmerkungsgrundstück 5461, die Lüftungsanlage, die Beleuchtung sowie alle damit zusammenhängenden Installationen der Stockwerkeigentumsparzelle 4618-17 sind gemeinschaftliche Teile.

5. Nutzungsordnung

Für die Benutzung der einzelnen Einstellplätze und der gemeinschaftlichen Teile gelten die folgenden Vorschriften:

- Alle Benutzer haben auf Sauberkeit und Ordnung zu achten.
- Die signalisierte Verkehrsordnung und die Parkierungsvorschriften sind einzuhalten.
- Reparaturarbeiten sowie Schweiss- und Lötarbeiten, Ein- und Umfüllen von Brennstoffen und Ölen usw. sind verboten.
- Die Fahrzeuge dürfen in der Autoeinstellhalle nicht gewaschen werden.
- Auf den Einstellplätzen darf ausser den Fahrzeugen, die für sie bestimmt sind, kein Material, vor allem kein brennbares oder feuergefährliches, deponiert werden. Unnötiger Lärm und unnötiges Laufen lassen der Motoren ist zu vermeiden.
- Ölspuren sind mit Sägemehl zu bestreuen
- Kinder und Jugendliche dürfen sich nicht zum Spielen in der Autoeinstellhalle aufhalten.
- In der ganzen Autoeinstellhalle ist das Rauchen verboten.

In der Einstellhalle darf kein offenes Licht und kein Heizapparat mit offenen Glühkörpern verwendet werden.

Die Verwaltung kann weitere Ordnungsvorschriften aufstellen und sie durch Anschlag oder Brief den Benutzern mitteilen.

6. Allgemeine Kostenverteilung STWEP 4618 - 17

Die Miteigentümer tragen sämtliche der Stockwerkeigentumsparzelle 4618-17 anfallenden Kosten wie z.B. Reinigung, Unterhalt, Erneuerung, Ersatz, Verwaltung, Entsorgung, Strom und Servicekosten für die Toranlage und die Lüftungsanlage.

Die Kosten sind entsprechend dem Verhältnis der Miteigentumsanteile unter Ziffer 2 zu tragen.

7. Kostenbeitrag an die STWE - Gemeinschaft Rudolfstrasse 10

An den auf Stockwerkeigentumsparzelle 4618-4 bis und mit 4618-16 (Wohnhaus) entfallenden Anteil der Kosten für Reinigung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung partizipieren die Eigentümer der Parzelle 4618-17 nicht.

Die Verwaltung erstellt einen Kostenverteilungsschlüssel, der die Anteile an den Kosten der Stockwerkeigentumsparzellen 4618-1 bis und mit 4618-3 (Autoeinstellhallen 1.UG/2.UG/3.UG) regelt.

Im übrigen wird auf das Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft Sonnenweg 10 verwiesen.

8. Verwaltung

Die Miteigentümer wählen mit der Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich mehr als die Hälfte anteilsberechtigt sind, eine Verwaltung.

Die Verwaltung ist berechtigt, für die allgemeinen Kosten Akontorechnungen zu stellen.

Die Verwaltung wacht über die Einhaltung der Nutzungs- und Verwaltungsordnung. Sie sorgt für die Sauberkeit und Ordnung in der Autoeinstellhalle und für die Durchführung erforderlicher Reparaturen.

Für periodische Unterhaltsarbeiten erstellt sie ein Budget und unterbreitet dieses der Versammlung der Miteigentümer. Laufende und kleinere Reparaturen sowie dringliche Arbeiten, die keinen Verzug erlauben, gibt sie in eigener Kompetenz in Auftrag. Grössere Arbeiten, die im Einzelfall den Betrag von CHF 2'000.-- überschreiten, unterbreitet sie zusammen mit Kostenvoranschlägen der Versammlung der Miteigentümer, sofern sie nicht wegen Dringlichkeit vorher veranlasst werden müssen.

Abweichend von der Bestimmung des Art. 647a des ZGB ist ausschliesslich die Verwaltung für die gewöhnlichen Verwaltungshandlungen zuständig. Art. 647 Abs. 2 bleibt vorbehalten.

Für die wichtigeren Verwaltungshandlungen sowie für den Beschluss über bauliche Massnahmen gelten unter Vorbehalt der vorstehenden Bestimmungen für kleinere und dringende Reparaturen die gesetzlichen Bestimmungen der Art. 647b-e ZGB.

Die Verwaltung lädt zur Versammlung der Miteigentümer mit nicht eingeschriebenem Brief unter Angabe der Traktanden mindestens zehn Tage zum voraus schriftlich ein. Die Einladung gilt als ordnungsgemäss zugestellt, wenn sie in den Briefkasten des entsprechenden Einfamilienhauses bzw. der Wohnung gelegt wird. Miteigentümer können sich in der Miteigentümerversammlung durch einen anderen Miteigentümer oder durch Dritte vertreten lassen.

9. Revisionsstelle

Die Miteigentümerversammlung bezeichnet aus ihrem Kreise jeweils für die Dauer von zwei Jahren zwei Revisoren. Diese prüfen die Jahresrechnung sowie die Bilanz und erstatten der Miteigentümerversammlung Bericht.

10. Erneuerungsfonds

- Die Miteigentümerversammlung beschliesst über die Bildung eines Erneuerungsfonds.
- Der Erneuerungsfonds dient ausschliesslich zur Bestreitung der alle Miteigentümer treffend ausserordentlichen Unterhalts-, Instandstellung- und Erneuerungskosten.
- Er ist von den Miteigentümern im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu öffnen und in seiner Höhe zu bemessen, dass die zu erwartenden Investitionen im Rahmen eines Dreijahresbudget gedeckt sind.
- Die Verwaltung führt über den Erneuerungsfonds ein separates Konto und ist dafür besorgt, dass die Mittel auf den Namen der Miteigentümergeinschaft auf ein separates Bankkonto angelegt werden.
- Aufwendungen zu Lasten des Erneuerungsfonds bedürfen eines Beschlusses der Miteigentümerversammlung. Vorbehalten bleibt die Bestreitung von Kosten von notwendigen und unaufschiebbaren Arbeiten, falls der Verwaltung für deren Bezahlung nicht andere Mittel zur Verfügung stehen.
- Der Erneuerungsfonds ist gemeinschaftliches Eigentum der Miteigentümer. Ein Miteigentümer, der seinen Miteigentumsanteil veräussert, hat keinen Anspruch auf Rückerstattung der geleisteten Einlagen.

11. Der Ausschuss

Die Miteigentümerversammlung bezeichnet aus ihrem Kreise jeweils auf die Dauer von zwei Jahren einen Ausschuss bestehend aus einem oder mehreren Miteigentümern. Dieser konstituiert sich selbst.

Dem Ausschuss stehen folgende Aufgaben und Kompetenzen zu:

- Beratung der Verwaltung
- Festlegung und Vorbereitung der Traktandenliste der Miteigentümerversammlung nach Rücksprache mit der Verwaltung
- Überprüfung der Geschäftstätigkeit der Verwaltung

Der Ausschuss tritt zusammen, sooft die Geschäfte es erfordern, sowie auf Ersuchen der Verwaltung.

12. Vertretung der Miteigentümer an der STWE – Versammlung Sonnenweg 10.

Die Miteigentümer wählen an der Versammlung eine Person aus der Gemeinschaft und bevollmächtigt diese, die Miteigentümergeinschaft als Ganzes an der Stockwerkeigentümerversammlung der Gemeinschaft Sonnenweg 10 zu vertreten und das Stimmrecht wahrzunehmen.

13. Durchgangsrecht

Den Eigentümern der Parzellen 5462 – 5468, EFH Sonnenweg 13 –15B sowie den Eigentümern der Stockwerkeigentumspartellen 1144-1 - 1144-13, MFH Sonnenhang 17 wird der Durchgang durch die Stockwerkeigentumspartelle 4618-14 gewährt, sofern diese Eigentümer oder Mieter eines Einstellhallenplatz innerhalb der Stockwerkeigentumspartellen 4618-1, 4618-2 oder 4618-3, 1. – 3. Untergeschoss, Sonnenweg, sind. Die Durchgangsberechtigten müssen sich an den Kosten der Stockwerkeigentümerpartelle 4618-14 nicht beteiligen.

Winterfeld, November 1997

Bauherrschaft/
Grundeigentümer: Power Bau AG, Sommerwil