

Nutzungs- und Verwaltungsordnung (Reglement)

für die Gemeinschaft der Miteigentümer

Miteigentümergeinschaft: **Unterniveaugarage
Ueberbauung Blumental,
Blumentalstrasse 21/23
8707 Uetikon am See**

Liegenschaft/Ort: **Grundbuchblatt 3939

86/1000 Miteigentum
an GB-Blatt 1864
Kat.Nr. 4356
Uetikon am See**

Inhaltsverzeichnis

A	Aufteilung des Eigentums	1 Gegenstand des Miteigentums	Seite 3
		2 Aufteilung des Miteigentums	3
		3 Aufhebung des Miteigentums	3
		4 Verfügung über Miteigentumsanteile	4
B	Nutzungsordnung	5 Nutzungsrechte der Miteigentümer	4
		6 Beschränkung des Nutzungsrechtes	4/5
		7 Ausschliessliche Benützungsrechte	5
C	Gemeinschaftliche Kosten	8 Allgemeines	6
		9 Kostenverteilung	6
		10 Versicherungen	6
		11 Erneuerungsfonds	7
		12 Einzug der Beiträge und Vorschüsse	7
D	Unterhalt, Umbau und Erneuerung des Gebäudes	13 Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten	8
		14 Nützliche Aenderungen an der Liegenschaft	8
		15 Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen	8/9
F	Verwaltung	16 Träger der Verwaltung	9
		17 Zuständigkeit der Versammlung	9
		18 Einberufung und Leitung der Versammlung	9/10
		19 Beschlussfähigkeit der Versammlung	10
		20 Ausübung und Bemessung des Stimmrechtes	10/11
		21 Stimmrecht bei Nutzniessung	11
		22 Beschlussfassung im Allgemeinen	11
		23 Qualifiziertes Mehr	11
		24 Einstimmigkeit	11/12
		25 Anfechtung der Beschlüsse	12
		26 Verwalter/Wahl und Abberufung	12
		27 Aufgaben und Befugnisse	12
		28 Vertretung der Gemeinschaft	12/13
F	Aenderung im Bestand der Miteigentümer und Aufhebung des Miteigentums	29 Rechtsstellung des Erwerbes	13
		30 Ausschluss eines Miteigentümers	13
		31 Ausschluss von anderen Berechtigten	14
		32 Aufhebung des Miteigentums	14
G	Verschiedenes	33 Anmerkung des Reglementes	14
		34 Abänderung des Reglementes	14
		35 Gerichtsstand und Domizilklausel	14
		36 Verweis auf gesetzliche Bestimmungen	14

A Aufteilung des Eigentums

1. Gegenstand des Miteigentums

Das Eigentum an GB-Blatt 3939 in Uetikon am See umfasst:
- Unterniveaugarage mit 27 Einstellplätzen
- ein Bastelraum

2. Aufteilung des Miteigentums

Das Eigentum am Grundstück GB-Blatt 3939 ist in 28 selbständige Miteigentumsanteile aufgeteilt:

Objekt	Nr.	ME-Anteil	GB-Blatt
UNG-Platz	1	3/86	3940
UNG-Platz	2	3/86	3941
UNG-Platz	3	3/86	3942
UNG-Platz	4	3/86	3943
UNG-Platz	5	3/86	3944
UNG-Platz	6	3/86	3945
UNG-Platz	7	3/86	3946
UNG-Platz	8	3/86	3947
UNG-Platz	9	3/86	3948
UNG-Platz	10	3/86	3949
UNG-Platz	11	3/86	3950
UNG-Platz	12	3/86	3951
UNG-Platz	13	3/86	3952
UNG-Platz	14	3/86	3953
UNG-Platz	15	3/86	3954
UNG-Platz	16	3/86	3955
UNG-Platz	17	3/86	3956
UNG-Platz	18	3/86	3957
UNG-Platz	19	3/86	3958
UNG-Platz	20	3/86	3959
UNG-Platz	21	3/86	3960
UNG-Platz	22	3/86	3961
UNG-Platz	23	3/86	3962
UNG-Platz	24	3/86	3963
UNG-Platz	25	3/86	3964
UNG-Platz	26	3/86	3965
UNG-Platz	27	3/86	3966
Bastelraum	1	5/86	3967

86/86

3. Aufhebung des Miteigentums

Die Aufhebung des Miteigentums am Grundstück GB-Blatt 3939 ist infolge dauernder Zweckbestimmung ausgeschlossen.

Der Ausschluss des Aufhebungsanspruches ist im Grundbuch anzumerken.

4. Verfügung über Miteigentumsanteile

Die in der unterirdischen Autoeinstellhalle erstellten Abstellplätze stehen jeweils einem oder mehreren Berechtigten zur alleinigen und ausschliesslichen Nutzung zur Verfügung.

Jeder Miteigentümer kann seinen Miteigentumsanteil zusammen mit dem ihm zustehenden ausschliesslichen Benutzungsrecht am betreffenden Autoeinstellplatz frei veräussern. Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Miteigentümer gem. Art. 682 ZGB ist wegbedungen.

B Nutzungsordnung

5. Nutzungsrechte der Miteigentümer

Jeder Miteigentümer hat das Recht, seinen ihm zugeteilten Einstellplatz ausschliesslich zu nutzen. Er unterliegt dabei lediglich den Beschränkungen die notwendig sind, um den übrigen Miteigentümern ihrerseits das gleiche Benützungsrecht zu gewährleisten und die Interessen der Gemeinschaft zu wahren.

Die Nutzung umfasst neben dem Recht auf natürliche und zivile Früchte jeden ideellen oder materiellen Vorteil, den das Grundstück, oder Rechte daran durch ihren Gebrauch gewähren.

Der Zweck, dem das Miteigentumsgrundstück bzw. die Miteigentumsanteile dienen, ergibt sich aus dem Gegenstand des Miteigentums (Ziff.1) und den nachfolgend aufgezählten Nutzungs- und Gebrauchsrechten.

Jeder Miteigentümer oder an seiner Stelle dessen Rechte Nutzende ist verpflichtet, bei drohender Gefahr für das Grundstück oder die darauf befindlichen Bauten, Anlagen oder Einrichtungen das unmittelbar Notwendige im Rahmen des Zumutbaren vorzukehren und den Verwalter zu benachrichtigen.

Jeder Miteigentümer hat das Recht zur zweckmässigen Mitbenutzung folgender gemeinsamer Anlagen:

- Unterniveaugarage
- Ein- und Ausfahrtsrampe
- Nebenanlagen (wie Treppenaufgänge etc.)

6. Beschränkung des Nutzungsrechtes

Von der Mitbenutzung ausgeschlossen sind in dieser Ordnung ausdrücklich zur ausschliesslichen und alleinigen Benützung zugewiesene bzw. mit entsprechenden Dienstbarkeiten belastete Grundstückteile, Einrichtungen oder Teile davon. Die Mitbe-

nützung ist im übrigen im Rahmen der gesetzlichen Normen und im Umfang des in dieser Ordnung jeweils benannten oder eingeschränkten Zwecke gestattet.

Jeder Benützer hat auf die andern Benützungsberechtigten Rücksicht zu nehmen und die gebührende Sorgfalt, Ordnung, Ruhe etc. bei der Ausübung seiner Rechte zu beachten.

Die Lagerung von feuergefährlichen oder explosiven Stoffen ist untersagt. Jede Art der Benützung, welche geeignet ist, Anlagen, Einrichtungen und Bauteile in ihrer Funktion, ihrem Wert sowie in ihrem Aussehen zu beeinträchtigen, ist nicht gestattet. Im weitem ist es zu unterlassen, im allgemein zugänglichen Teil der Autohalle Gegenstände zu lagern oder Fahrzeuge abzustellen, welche die ordnungsgemässe Benützung beeinträchtigen oder die freie Durchfahrt behindern. Bei der Benützung der Unterniveaugarage ist zu beachten, dass die Motoren der Fahrzeuge nur so lange als notwendig in Betrieb genommen werden. Unnötige Beanspruchung der Lüftung und der Beleuchtung ist zu unterlassen. Verunreinigungen z.B. durch auslaufendes Motorenöl sind durch die entsprechenden Verursacher mit geeigneten Mitteln zu beseitigen.

Jeder Miteigentümer hat dafür zu sorgen, dass die anderen Benützungsberechtigten weder durch ihn noch durch andere Personen seines Haushaltes oder bei ihm verkehrende Drittpersonen durch Lärm oder durch andere Einwirkungen über das unvermeidbare Mass gestört werden und dass die Angehörigen seines Haushaltes oder bei ihm verkehrende Drittpersonen sich an die Vorschriften des Gesetzes, dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung sowie allfälliger Reglemente halten. Jeder Miteigentümer haftet für Schäden, welche von Drittpersonen verursacht werden, die seine Benützungsrechte mit seiner Zustimmung ausüben, solidarisch mit diesen Personen.

Der Verwalter ist befugt, Hinweistafeln aufzustellen bzw. entsprechende amtliche Verbote zu erwirken.

7. Ausschiessliche Benützungsrechte

Die ausgeschiedenen Flächen dienen ausschliesslich zum Parkieren von Motorfahrzeugen. Kann im Rahmen der Baurealisierung auf Abstellplätze verzichtet werden und können diese mit Genehmigung der Gemeinde anderen Zwecken zugeführt werden, so können diese unter Einhaltung der gesetzlichen und feuerpolizeilichen Vorschriften durch Zwischenwände abgetrennt werden. Ansonsten ist das Abtrennen von einzelnen Plätzen nicht gestattet.

C Gemeinschaftliche Kosten

8. Allgemeines

Grundsätzlich sind alle Kosten nach Verursacherprinzip von den profitierenden Nutzungsberechtigten zu tragen. Bei gemeinsamer Mitbenützung erfolgt eine Aufteilung unter allen Mitbenutzungsberechtigten. Allfällige Beiträge Dritter sind in der Kostenrechnung für die entsprechenden Grundstücke oder Anlagen mitzuberechnen.

Zu den allgemeinen Kosten gehören insbesondere die Auslagen für:

- Gebrauch der Sache (Strom, Wasser, Abwasser, Kehrrecht, etc.)
- laufenden Unterhalt (z.B. Reinigung, Servicearbeiten, etc.)
- Reparatur von Anlagen und Einrichtungen
- Erneuerung von Anlagen und Einrichtungen
- Entschädigung für den Verwalter
- von den Miteigentümern gemeinsam zu tragende öffentlich-rechtliche Beiträge, Steuern und Versicherungsprämien etc.

Kosten, welche offensichtlich durch einen einzelnen Berechtigten verursacht werden und nicht auf ordentliche, zweckmässigen Gebrauch im Rahmen der Nutzungsberechtigung zurückzuführen sind, werden alleine dem Verursacher belastet.

9. Kostenverteilung

Auf das Miteigentum entfallende Kosten sind unter den benutzungsberechtigten Miteigentümern, nach Abzug allfälliger Beiträge Dritter, entsprechend den miteigentums-Anteilen (Ziff. 2) aufzuteilen.

10. Versicherungen

Gesetzlich vorgeschriebene Versicherungen sind in jedem Fall abzuschliessen.

Für die Liegenschaft ist eine Grund- und Werkeigentümerhaftpflicht-Versicherung abzuschliessen. Der Verwalter ist dazu alleine ermächtigt.

Die Versicherung von Mobilien bzw. für die von den gemeinschaftlichen Versicherungen nicht gedeckten Risiken aller Art bleibt Sache der einzelnen Miteigentümer bzw. Nutzungsberechtigten.

Die Versicherung gegen Feuer-, Wasserschaden oder andere Gefahren ist Sache der entsprechenden benutzungsberechtigten Miteigentümer. Sie beschliessen, gegen welche Gefahren die ihrer alleinigen Nutzung zugänglichen Liegenschaftenteile grundsätzlich zu versichern sind.

11. Erneuerungsfonds

Zur teilweisen Bestreitung der alle Miteigentümer treffenden Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten, wird ein Erneuerungsfonds gebildet. Dieser ist durch jährliche Beiträge nach Massgabe der Miteigentumsanteile zu äufnen. Die Höhe der jährlichen Beiträge wird durch die Miteigentümerversammlung festgesetzt. Sie sollen in der Regel insgesamt $\frac{1}{2}$ % des Assekuranzwertes nicht übersteigen. Der Erneuerungsfonds braucht nicht mehr geäufnet zu werden, wenn er die Höhe von 5 % des Assekuranzwertes erreicht hat. Solange der Fonds die Höhe von 1 % des Assekuranzwertes nicht übersteigt, sollen ihm keine Unterhalts- und Instandstellungskosten belastet werden. Vorbehalten bleiben andere Beschlüsse. Aufwendungen zu Lasten des Erneuerungsfonds bedürfen eines Beschlusses der Versammlung der beteiligten Miteigentümer. Vorbehalten bleibt die Bestreitung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten, für deren Bezahlung dem Verwalter andere Mittel nicht zur Verfügung stehen.

Dem Miteigentümer steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils am Erneuerungsfonds zu.

Die Fondseröffnung erfolgt auf Beschluss der Miteigentümerversammlung, erstmals nach dem dritten Jahr ab Liegenschaftsbezug.

12. Einzug der Beiträge und Vorschüsse

Beiträge und Vorschüsse werden vom Verwalter eingezogen. Die Miteigentümer zahlen angemessene Vorschüsse an die gemeinschaftlichen Kosten. Deren Höhe wird von der Versammlung der Miteigentümer auf Antrag des Verwalters zusammen mit der Genehmigung des Voranschlages jeweils für ein Geschäftsjahr festgesetzt. Die Vorschüsse und Beiträge sind jeweils vierteljährlich im voraus zu leisten; es wird darüber nach Beendigung eines Geschäftsjahres abgerechnet. Es ist der Verwaltung überlassen, einen anderen Zahlungsrhythmus zu bestimmen (Liquidität).

Auch beim Verkauf eines Miteigentumsanteils während des Geschäftsjahres, erstellt die Verwaltung nur eine Abrechnung. Schuldner der nicht durch Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Miteigentümer am Jahresende. Die Abrechnung auf den Stichtag ist zwischen dem Verkäufer und dem Käufer direkt vorzunehmen.

D Unterhalt, Umbau und Erneuerung des Gebäudes

13. Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten

Die Gemeinschaft hat alle für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft notwendigen Unterhalts-, Wiederherstellungs- oder Erneuerungsarbeiten vornehmen zu lassen. Im Rahmen seiner Zuständigkeit werden die Arbeiten vom Verwalter angeordnet. 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. Dringliche Massnahmen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren, kann, wenn der Verwalter nichts vorkehrt, nötigenfalls jeder Miteigentümer von sich aus ergreifen.

In allen Fällen tragen die Miteigentümer die sich daraus ergebenden Kosten nach Massgabe ihrer Kostenanteile.

14. Nützliche Änderungen an der Liegenschaft

Änderungen an der Liegenschaft, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit bezwecken, können gegenüber einem Miteigentümer, der dadurch im Gebrauch oder in der Benutzung seiner Sache zum bisherigen Zweck erheblich oder dauernd beeinträchtigt wird, ohne dessen Zustimmung nicht durchgeführt werden, und bedürfen des qualifizierten Mehrs.

Verlangt die Änderung von einem Miteigentümer Aufwendungen, die diesem nicht zumutbar sind, weil sie beispielsweise in einem Missverhältnis zum Wert seines Miteigentumsanteils stehen, so kann die Änderung ohne seine Zustimmung nur durchgeführt werden, wenn die übrigen Miteigentümer seinen Kostenanteil auf sich nehmen, soweit er den ihm zumutbaren Betrag übersteigt.

15. Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen

Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, dürfen nur mit Zustimmung aller Miteigentümer ausgeführt werden. Sofern für einen nicht zustimmenden Miteigentümer nur eine vorübergehende Beeinträchtigung entsteht und die übrigen Stockwerkeigentümer ihm Ersatz leisten und seinen Kostenanteil übernehmen, können solche Arbeiten auch gegen seinen Willen ausgeführt werden, wenn die Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich auch die Mehrheit aller Anteile vertritt, dies beschliesst.

Miteigentümer, die an die Kosten solcher Arbeiten keine Beiträge leisten, können die neugeschaffenen Anlagen erst benutzen, wenn sie den entsprechenden Anteil an die ursprünglichen Kosten samt Zins und Zinseszins nachträglich erbringen. Massgebend für die Verzinsung ist der jeweilige Zinssatz für erste Hypotheken der zuständigen Kantonalbank.

E Verwaltung

16. Träger der Verwaltung

Träger der Verwaltung ist die Versammlung der Miteigentümer sowie der Verwalter.

17. Zuständigkeit der Versammlung

Die Versammlung der Miteigentümer entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz, dem Begründungsakt oder der Nutzungs- und Verwaltungsordnung zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören und soweit sie nicht dem Verwalter zugewiesen sind.

Soweit das Gesetz darüber nicht besondere Bestimmungen enthält, finden auf sie die Vorschriften des Vereinsrechtes sinngemäss Anwendung. Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse zu:

- Wahl oder Abberufung des Verwalters sowie dessen Beaufsichtigung (Ausschuss oder dgl.)
- Genehmigung der Jahresrechnung und der Verteilung der Kosten unter die Miteigentümer
- Festsetzung der Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds
- Genehmigung des Voranschlages und Festsetzung der von den Miteigentümern auf die Kostenanteile zu leistenden Vorschüsse
- Entlastung des Verwalters
- Ermächtigung des Verwalters zur Führung von Prozessen
- Wahl von Rechnungsrevisoren (evtl. Ausschuss).

Die Verwaltung ist berechtigt, Stimmrechtsausweise einzuführen, welche für die Stimmabgabe grundsätzlich zwingend sind.

18. Einberufung und Leitung der Versammlung

Die Versammlung wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens zehn Tagen mit Angaben der zu behandelnden Gegenstände schriftlich einberufen. Es ist in gemeinsamen Belangen der Gesamtüberbauung eine Koordination aller Gemeinschaften Stockwerkeigentümergeinschaft

und der Miteigentümergeinschaft anzustreben (gemeinsame Versammlungen etc.).

Die Jahresrechnung sowie Anträge betreffend die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten, sind den Miteigentümern spätestens mit der Einberufung zur Versammlung zuzustellen.

Die ordentliche Jahresversammlung findet jeweils bis spätestens vier Monate nach dem Jahresabschluss statt. Ausserordentliche Versammlungen finden statt, wenn der Verwalter diese als notwendig erachtet oder wenn einer oder mehrere Miteigentümer, die mindestens einen Fünftel der Anteile besitzen, diese verlangen.

Der Verwalter leitet die Versammlung. Bei dessen Fehlen bestimmt die Versammlung einen Tagesverwalter, dem die gleichen Aufgaben und Pflichten obliegen, wie dem ordentlichen Verwalter.

Die Beschlüsse der Versammlung sind zu protokollieren. Das Protokoll ist vom Verwalter aufzubewahren und jedem Eigentümer ein Exemplar zuzustellen.

Das Geschäftsjahr wird von der Stockwerkeigentümerversammlung festgesetzt und soll demjenigen der Miteigentümerversammlung gleichgestellt werden.

19. Beschlussfähigkeit der Versammlung

Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Miteigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtigt sind, mindestens aber deren zwei, anwesend oder vertreten sind. Für den Fall der ungenügenden Beteiligung, ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 14 Tagen nach der ersten stattfinden darf.

Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn der dritte Teil aller Miteigentümer, mindestens aber deren zwei, anwesend oder vertreten sind.

20. Ausübung und Bemessung des Stimmrechtes

Mehrere Personen, denen ein Miteigentumsanteil gemeinschaftlich zusteht, haben nur eine Stimme, die sie durch einen von ihnen zu bezeichnenden Vertreter abzugeben haben.

Ein Miteigentümer kann sich durch eine Drittperson vertreten lassen, die nicht der Gemeinschaft anzugehören braucht. Miteigentümer, die ihren Wohnsitz im Ausland haben, sollen einen in der Schweiz wohnenden Zustellungsbevollmächtigten

bezeichnen.

Bemessung der Stimmkraft:

Jeder Miteigentumsanteil hat eine Stimme.

Die Mehrheitsbildung erfolgt nach diesem Prinzip.

21. Stimmrecht bei Nutzniessung

Eigentümer und Nutzniesser eines Miteigentumsanteils haben sich über die Ausübung des Stimmrechtes zu verständigen.

Soweit eine Vereinbarung nicht nachgewiesen ist, übt der Nutzniesser in allen Fragen der Verwaltung das Stimmrecht aus; nur bei baulichen Massnahmen, die bloss nützlich sind oder der Verschönerung oder Bequemlichkeit dienen, gilt der Eigentümer als stimmberechtigt.

22. Beschlussfassung im Allgemeinen

Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse mit dem einfachen Stimmenmehr der stimmenden Miteigentümer, soweit nicht im Reglement oder im Gesetz etwas anderes vorgeschrieben ist.

Bei Stimmengleichheit ist nach nochmaliger Beratung eine zweite Abstimmung erforderlich. Bei erneuter Stimmengleichheit entscheidet das Quotenmehr und bei nochmaliger Stimmengleichheit der Verwalter.

23. Qualifiziertes Mehr

Der Zustimmung der Stimmenmehrheit aller Miteigentümer (Bemessung der Stimmkraft siehe oben), die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigt sind, bedürfen:

- Die Anordnung von Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Sache bezwecken.
- Erlass und Abänderung dieses Reglementes, unter Vorbehalt des nachfolgenden Paragraphen

24. Einstimmigkeit

Der Zustimmung aller Miteigentümer bedürfen Beschlüsse über die Abänderung des Reglementes soweit sich diese beziehen auf:

- die Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen und die Verbindlichkeit von Beschlüssen der Versammlung der Miteigentümer (Quoren)
- die Abänderung der Bestimmungen über den Ausschluss eines Miteigentümers
- der Beschluss über die Aufhebung des Miteigentums

- Änderungen am gemeinschaftlichen Grundstück
- Änderung der Zweckbestimmung der Miteigentumseinheiten
- Luxuriöse Änderungen

25. Anfechtung der Beschlüsse

Beschlüsse der Versammlung der Miteigentümer, die das Gesetz, den Begründungsakt oder das Reglement verletzen, können von jedem Miteigentümer binnen Monatsfrist, nachdem er von ihnen Kenntnis erlangt hat, beim Richter angefochten werden, unter vorheriger oder spätestens gleichzeitiger Meldung an den Verwalter.

26. Verwalter/Wahl und Abberufung

Die Gemeinschaft der Miteigentümer wählt den Verwalter und schliesst mit ihm einen Vertrag ab, der insbesondere den Aufgabenkreis, das Honorar und die Kündigung regelt. Wählbar ist auch eine juristische Person. Kommt die Bestellung des Verwalters durch die Versammlung nicht zustande, so kann jeder Miteigentümer die Ernennung durch den Richter verlangen. Der Verwalter soll in der Regel der gleiche sein, wie bei der Stockwerkeigentümergemeinschaft.

Durch Beschluss der Versammlung der Miteigentümer kann der Verwalter unter Vorbehalt allfälliger Entschädigungsansprüche jederzeit abberufen werden.

Lehnt die Versammlung der Miteigentümer die Abberufung des Verwalters unter Missachtung wichtiger Gründe ab, so kann jeder Miteigentümer binnen Monatsfrist die richterliche Abberufung verlangen.

27. Aufgaben und Befugnisse

Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften des Gesetzes und des Reglementes und unter Beachtung der Beschlüsse der Versammlung der Miteigentümer. Der spezielle Aufgabenkreis des Verwalters ist im Verwaltungsvertrag festgelegt.

28. Vertretung der Gemeinschaft

In allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung vertritt der Verwalter im Bereiche der ihm zustehenden Aufgaben sowohl die Gemeinschaft wie auch die Miteigentümer nach aussen.

Zur Vertretung der Miteigentümer im Zivilprozess bedarf der Verwalter der Zustimmung durch die Versammlung der Miteigentümer. Für die Vertretung der Miteigentümer im Verfahren auf Erlass vorsorglicher Verfügungen kann die Ermächtigung an

den Verwalter auch nachträglich erteilt werden.

F Aenderung im Bestand der Miteigentümer und Aufhebung des Miteigentums

29. Rechtsstellung des Erwerbes

Die von den Miteigentümern vereinbarte oder beschlossene Verwaltungs- und Nutzungsordnung (Begründungsakt, Reglement, Verwaltungsvertrag, Hausordnung), die von ihnen gefassten Verwaltungsbeschlüsse sowie allfällige richterliche Urteile und Verfügungen, sind für alle Rechtsnachfolger eines Miteigentümers ohne weiteres verbindlich.

Der Verwalter ist verpflichtet, den künftigen Erwerber eines Miteigentumsanteils oder eines dinglichen Rechtes daran, auf Veranlassung des bisherigen Eigentümers über die bestehende Verwaltungs- und Nutzungsordnung umfassend zu unterrichten.

Der Erwerber eines Miteigentumsanteils hat vom Eigentumsübergang dem Verwalter ohne Verzug Kenntnis zu geben.

30. Ausschluss eines Miteigentümers

Ein Miteigentümer kann aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn er durch sein eigenes Verhalten oder durch das Betragen von Personen, denen er den Gebrauch der Sache überlassen oder für die er einzustehen hat, seine Verpflichtungen gegenüber allen oder einzelnen Mitberechtigten so schwer verletzt hat, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann.

Ein Ausschluss sollte mit der Stockwerkeigentümergeinschaft koordiniert werden, sofern der Auszuschliessende ebenfalls Stockwerkeigentümer ist.

Der Ausschluss erfolgt durch Urteil des Richters auf Klage eines oder mehrerer Miteigentümer, die durch Beschluss der Versammlung mit einfacher Mehrheit nach Personen dazu ermächtigt worden sind. Der Auszuschliessende ist dabei nicht mitzuzählen.

Falls der Ausgeschlossene seinen Miteigentumsanteil nicht innert der vereinbarten oder vom Richter angesetzten Frist veräussert, so wird sie nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken versteigert. Der Antrag auf Versteigerung kann vom Verwalter beim zuständigen Richter gestellt werden.

31. Ausschluss von anderen Berechtigten

Die Bestimmungen über den Ausschluss finden sinngemäss Anwendung auf Personen, die ein Nutzniessungsrecht besitzen, oder dieses auf Grund eines im Grundbuch vorgemerkten Miet- oder Pachtvertrages nutzen.

32. Aufhebung des Miteigentums

Das Miteigentum kann nur durch Vereinbarung aller Miteigentümer aufgehoben werden.
Vorbehalten bleibt die Aufhebung bei Zerstörung des Gebäudes.

Wird das Miteigentum durch Veräusserung der ganzen Liegenschaft aufgehoben, so teilen die Miteigentümer den Erlös mangels anderer Abrede im Verhältnis der Anteile.

G Verschiedenes

33. Anmerkung des Reglementes

Dieses Reglement über die Benutzung und Verwaltung ist im Grundbuch angemerkt.

Die Verwaltung ist gehalten, für die Anmerkung aller Änderungen besorgt zu sein.

34. Abänderung des Reglementes

Dieses Reglement kann jederzeit durch die Versammlung der Miteigentümer abgeändert werden.

35. Gerichtsstand und Domizilklausel

Die Miteigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstand am Orte der Liegenschaft, und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Ausland, ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen. Sie wählen dann das Betreibungsdomizil am Wohnsitz oder bei der Geschäftsniederlassung des Verwalters. Zustellungen an die Miteigentümer können insgesamt an die Adresse des Verwalters wirksam vorgenommen werden. Der Verwalter trägt die Verantwortung, dass die Miteigentümer, wo notwendig, vom Inhalte dieser Zustellung innert nützlicher Frist Kenntnis erhalten.

36. Verweis auf gesetzliche Bestimmungen

Soweit dieses Reglement nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über das Miteigentum (Art. 712a ff.) und über das einfache Miteigentum (Art. 647 ff.). Auf die Versammlung der Miteigentümer finden ergänzend die Vorschriften über die Organe des Vereins (Art. 64 ff.) Anwendung.