

(ENTWURF)

NUTZUNGS- und VERWALTUNGSORDNUNG

für die

ALLGEMEINE UMGEBUNG

der Liegenschaft Kat.Nr. **MEG** in 7205 Zizers



1 Gegenstand

Die allgemeine Umgebung im Areal des ehemaligen Schlosses Salis Zizers wird definiert durch die Liegenschaft **Kat.Nr. MEG** mit zugehörigen Dienstbarkeiten und dem Umgebungsplan im Anhang.

Die allgemeine Umgebung umfasst folgende Einrichtungen:

- Begrenzungsmauern (sofern nicht Bestandteil von Bauten) und Toranlagen
- Stützmauern, Absturzsicherungen, Begrenzungsäune
- gesamte Bodenoberflächen und Bepflanzung im Perimeter
- Wegesystem mit zugehörigen Einrichtungen (Tische, Bänke, Pavillon, Grillplatz, allfällige Kinderspielgeräte)
-

2 Eigentumsverhältnisse

Das Eigentum an vorstehend genannter Liegenschaft **Kat.Nr. MEG** ist untrennbar verbunden mit den umgebenden herrschenden Liegenschaften **Kat.Nr. PSL, PST und PS**. Die Eigentümer dieser herrschenden Liegenschaften sind Miteigentümer der Liegenschaft **Kat.Nr. MEG** und der damit verbundenen Einrichtungen gemäss Ziffer 1 vorstehend wie folgt:

Bezeichnung	Liegenschaft Kat.Nr.	HNF ca.	Miteigentumsquote
PST	????	1260	31/100
PSL	????	607	15/100
PS	????	2160	54/100

3 Umfang des Benützungsrechtes

Jeder Miteigentümer hat das mit den Miteigentumsanteilen untrennbar verbundene Recht zur Mitbenützung der Liegenschaft Kat.Nr. **MEG** und der damit verbundenen Einrichtungen gemäss Ziffer 1 vorstehend.

Die Mitbenützung ist im Rahmen der gesetzlichen Normen (Art. 646 ff ZGB) und des in dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung festgelegten Umfanges gestattet. Ist ein Miteigentümer eine Stockwerkeigentümergeinschaft oder nutzen Mieter die Räume eines Miteigentümers, so haben diese ebenfalls das Mitbenützungsrecht.

Für die Einrichtungen können spezielle Nutzungsreglemente erlassen werden.

Durchleitungsrechte:

Die unter Ziffer 2 vorstehend aufgeführten benachbarten Liegenschaften resp. deren Eigentümer haben unbeschränkte allgemeine Durchleitungsrechte durch das Miteigentumsgrundstück. Unterhalt und Erneuerung der Leitungen teilen sich die Nutzniesser im Verhältnis der Interessen. Nicht mehr benötigte Leitungen sind auf Kosten der letzten Nutzniesser zu beseitigen. Für die Abänderung dieses Absatzes ist die Zustimmung aller Miteigentümer notwendig.

4 Kostentragung

a) Grundsatz

Die Kosten für

- Reinigung, Betrieb (Versicherungsbeiträge, öffentlich-rechtliche Abgaben für Wasser, Strom etc.) und Erneuerung der Anlagen und Einrichtungen,
- die Verwaltung und Hauswartung
- und die Einlagen in den Erneuerungsfonds

sind von den Miteigentümern gemäss ihrem Kostenanteil zu tragen.

Die Miteigentümer haben angemessene Vorauszahlungen an die gemeinschaftlichen Kosten des laufenden Jahres zu leisten.

b) Festlegung der Miteigentumsanteile

Die Miteigentumsanteile eines Miteigentümers sind zugleich auch seine Kostenanteile und Stimmrechtsanteile.

c) Sonderregelung

Beschädigungen, Verunreinigungen und ausserordentliche Abnützung an Anlagen und Einrichtungen sind auf Kosten des Verursachers beheben zu lassen.

d) Erneuerungsfonds

Zur Verteilung der Kosten grösserer Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungsarbeiten an gemeinschaftlichen Teilen, Anlagen und Einrichtungen auf mehrere Jahre wird ein Erneuerungsfonds gebildet.

Dieser Fonds ist durch jährliche Einlagen zu äufnen, beginnend ab dem zweiten Jahr, das auf die Bezugsbereitschaft der Miteigentumsliegenschaften Kat.Nr. **PS** (gemäss Abs. 4b vorstehend) folgt. Die Höhe der Einlagen wird in der ordentlichen Jahresversammlung festgelegt. Die Einlagen erfolgen im Verhältnis der in Abs. 4b vorstehend festgelegten Kostenanteile.

Aufwendungen zu Lasten des Erneuerungsfonds bedürfen eines Beschlusses der Miteigentümer. Vorbehalten bleibt die Bestreitung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten, für deren Bezahlung dem Verwalter andere Mittel nicht zur Verfügung stehen.

Der Fonds gehört der Gemeinschaft. Dem Miteigentümer steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils am Erneuerungsfonds zu.

5 Unterhalt und Erneuerung

Die Miteigentümer haben alle für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft notwendigen Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten gemeinsam vorzunehmen. Im Rahmen seiner Zuständigkeit sind solche vom Verwalter anzuordnen. Er hat die Kosten dafür auf die Miteigentümerversammlung hin nach bestem Wissen und Gewissen zu budgetieren.

Werden diese Arbeiten oder hierzu notwendige Verwaltungshandlungen von den Miteigentümern nicht beschlossen, so kann jeder Miteigentümer vom Richter verlangen, dass er sie anordne oder den Verwalter oder einen Dritten zur Anordnung und Durchführung ermächtige.

Dringliche Massnahmen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren, kann, wenn der Verwalter innert nützlicher Frist nicht erreichbar ist, jeder Miteigentümer von sich aus ergreifen. Er hat Anspruch auf Ersatz seiner daraus erwachsenden Kosten.

In allen Fällen tragen die Miteigentümer die sich ergebenden Kosten.

a) Ordentlicher Unterhalt, Reparaturen und Erneuerungen

Der ordentliche Unterhalt (Hauswartung) sowie notwendige Reparaturen gemäss Jahresbudget werden vom Verwalter beauftragt und überwacht. Dringliche Reparaturen und Ersatzanschaffungen, die sofort ausgeführt werden müssen (z.B. um die Sicherheit zu gewährleisten, um Schäden oder grössere Kosten zu vermeiden, um gesetzliche Auflagen zu erfüllen), fallen ebenfalls in die Zuständigkeit des Verwalters.

Nicht dringliche Reparaturen und Erneuerungen oder Verbesserungen der Nützlichkeit können von jedem Miteigentümer oder vom Verwalter beantragt werden. Zu einem Antrag gehören jeweils eine Beschreibung, eine Begründung und eine Kostenprognose. Diese Anträge müssen bis spätestens Ende Februar eingereicht werden. Der Verwalter ist verpflichtet, diese Anträge umgehend allen Miteigentümern zuzustellen, damit diese intern darüber beschliessen können. Solche Anträge werden an der Miteigentümer-Versammlung mit einfachem Mehr der anwesenden Miteigentumsanteile beschlossen.

b) Verbesserungen der Bequemlichkeit und Verschönerungen

Ein Antrag für eine Verbesserung der Bequemlichkeit oder Verschönerung kann von jedem beteiligten Miteigentümer eingebracht werden. Zu einem Antrag gehören jeweils eine Beschreibung, eine Begründung und eine Kostenprognose. Diese Anträge müssen bis spätestens Ende Februar eingereicht werden. Der Verwalter ist verpflichtet, diese Anträge umgehend allen Miteigentümern zuzustellen, damit diese intern darüber beschliessen können. Ein solcher Antrag bedarf an der Miteigentümer-Versammlung eines qualifizierten Mehrs von 2/3 aller Miteigentumsanteile.

6 Organisation der Miteigentümergeinschaft

a) Miteigentümerversammlung

Oberstes Organ der Gemeinschaft ist die Miteigentümerversammlung. Sie wird vom Verwalter einmal jährlich (ordentliche Miteigentümerversammlung) einberufen. Eine ausserordentliche Miteigentümerversammlung wird vom Verwalter dann einberufen, wenn Miteigentümer mit mindestens 30% der Miteigentumsanteile dies unter Angabe von Traktanden verlangen.

Die Einladung erfolgt schriftlich, mindestens 20 Tage vor der Versammlung, unter Angabe der Traktanden. Die ordentliche Miteigentümerversammlung hat im Juni stattzufinden.

In die Kompetenzen der Miteigentümerversammlung fallen alle Geschäfte, welche die Gemeinschaft der Miteigentümer als Ganzes betreffen und nicht an den Verwalter delegiert sind.

Insbesondere fallen in die Kompetenzen der Miteigentümerversammlung:

- die Genehmigung der Jahresrechnung mit der Verteilung der Kosten auf die einzelnen Miteigentümer,
- die Erteilung der Entlastung an den Verwalter,
- die Genehmigung des Voranschlages (Budget) und die Festsetzung der zu leistenden Vorschüsse,
- der Erlass und die Abänderung eines Nutzungsreglements,
- die Ermächtigung des Verwalters zur Führung von Prozessen sowie
- Entscheidungen über Rekurse gegen Verfügungen des Verwalters.

b) Verwalter

Die Miteigentümerversammlung wählt einen Verwalter. Wählbar ist jeder Vertreter einer Miteigentümerliegenschaft oder eine aussenstehende natürliche oder juristische Person. Der Verwalter kann von der Miteigentümerversammlung, unter Vorbehalt seiner vertraglichen Ansprüche, jederzeit abberufen werden.

Die Miteigentümergeinschaft schliesst mit dem Verwalter einen Vertrag ab, der insbesondere dessen Aufgaben, die Dauer des Amtes, die Kündigung und die Grundsätze für die Bemessung der Entschädigung regelt.

Der Verwalter vollzieht alle ihm gemäss Vertrag übertragenen Aufgaben und Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften des Gesetzes und dieser Ordnung, unter Beachtung der Versammlungsbeschlüsse. Er vertritt die Miteigentümergeinschaft in allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung nach aussen.

7 Beschlussfassung

a) Ausübung des Stimmrechtes

Jeder Miteigentümer ist grundsätzlich nach Massgabe seines Miteigentumsanteils stimmberechtigt. Steht ein Miteigentumsanteil mehreren Personen gemeinschaftlich zu (zB. eine Stockwerkeigentümergeinschaft), so ist von ihnen ein Vertreter (zB. der Verwalter) zu bezeichnen, der den Miteigentumsanteil vertritt.

Ein Miteigentümer kann sich durch eine Drittperson, die nicht der Gemeinschaft anzugehören braucht, nicht aber durch den Verwalter, vertreten lassen. Er muss eine schriftliche Vollmacht vorweisen.

b) Im Allgemeinen

Die Versammlung der Miteigentümer fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmrechtsanteile, soweit im Gesetz oder in dieser Ordnung nicht etwas anderes vorgeschrieben ist.

Der Verwalter leitet die Miteigentümerversammlung, sofern nichts anderes beantragt wird. Über die Beschlüsse der Versammlung ist von einer von ihr zu bezeichnenden Person Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom Verwalter aufzubewahren. Jedem Miteigentümer ist innert 30 Tagen ein Exemplar des Protokolls zuzustellen. Das Protokoll gilt als genehmigt, sofern nicht innert 10 Tagen nach Zustellung schriftlich Einspruch erhoben wird.

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

b) Qualifiziertes Mehr

Die Zustimmung von mindestens 66% aller Miteigentümer ist notwendig für die Abänderung dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung (Art. 647 Abs. 1 ZGB). Vorbehalten bleiben jedoch Art. 647 Abs. 2, Zuteilung ausschliesslicher Nutzungsrechte, und Art. 647 Abs. 3 ZGB, nicht aufhebbare oder zu beschränkende Befugnisse sowie weitere Bestimmungen, für welche in dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung die Zustimmung aller Miteigentümer vorgesehen ist (wie z.B. vorstehender Art. 3 letzter Absatz).

c) Einstimmigkeit

Die Zustimmung aller Miteigentümer ist notwendig für die Löschung dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung.

8 Weitere Bestimmungen

Im Weiteren gelten, soweit diese Ordnung nichts anderes festlegt, ergänzend die gesetzlichen Bestimmungen über das einfache Miteigentum (Art. 646 ff ZGB).

9 Anmerkung

Diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung wird im Grundbuch auf der Liegenschaft Kat.Nr. **MEG** angemerkt.

Planbeilagen

Anhang 1	Situationsplan	M 1 : 1000
Anhang 2	Plan allg. Umgebung	M 1:???

Zizers, _____

Die Eigentümerin der Liegenschaften Nrn. PSL, PST und PS:

Schloss Salis Zizers AG

David Trümpler, Delegierter des Verwaltungsrates

?????