

# NUTZUNGS- UND VERWALTUNGSREGLEMENT AUTOEINSTELLHALLE

Die Miteigentümer des Grundstücks Art. 888 der Gemeinde Cordast vereinbaren hiermit für die Regelung der Miteigentümerverhältnisse folgende Nutzungs- und Verwaltungsordnung:

## 1. Allgemeines

- 1.1 Durch dieses Reglement werden die Beziehungen der Miteigentümer des Grundstücks Art. 888 unter sich und gegenüber der Verwaltung geregelt. Soweit hier nichts anderes bestimmt wird, gelten die gesetzlichen Bestimmungen der Art. 646 ff (ZGB).
- 1.2 Das Grundstück Art. 888 beschreibt sich wie folgt:

Grundbuch der Gemeinde Cordast

Art. Fol.	Schatzung
888 2	<u>Im Dorf</u> , Selbständiges und dauerndes Baurecht belastend
	Art. 882 mit 197 m <sup>2</sup>
	Art. 883 mit 77 m <sup>2</sup>
	Art. 884 mit 77 m <sup>2</sup>
	Art. 885 mit 77 m <sup>2</sup>
	Art. 886 mit 77 m <sup>2</sup>
	Art. 887 mit <u>436 m<sup>2</sup></u>
	Total 941 m <sup>2</sup>

- a) R. Fahrwegrecht laut Plan z.L. des Art.212, Verb.No 4'86, 4.9.1946, Verb.No 12'275, 7.6.1982.
- b) R. Fuss- und Fahrwegrecht gemäss Plan z.L. des Art. 133ba, BNr. 69'598, 23.7.1984.
- c) R. Durchleitungsrecht z.L. des Art.133ba, BNr. 72'230, 29.8.1985.

- 1.3 Die Miteigentümer haben kein Recht, die Aufhebung des Miteigentums zu verlangen, weil die Autoeinstellhalle über einen gemeinschaftlichen Zugang verfügt und für einen dauernden Zweck bestimmt ist.
- 1.4 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 vereinbar ist.
- 1.5 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.

## 2. Besondere Vorschriften über die Benützung der Autoeinstellplätze

- 2.1 Die Autoeinstellplätze werden in der Halle besonders bezeichnet und den einzelnen Miteigentümern beim Erwerb zur ausschliesslichen Benützung zugewiesen. Die Zuteilung der Autoeinstellplätze ist im integrierten Plan ersichtlich.

- 2.2 Die zur ausschliesslichen Benützung zugewiesenen Einstellplätze können den betreffenden Miteigentümern nur mit deren Zustimmung anders zugeteilt oder entzogen werden.
- 2.3 Der einzelne Miteigentümer hat dafür zu sorgen, dass folgende Bestimmungen dieses Reglements eingehalten werden:
- a) Die Fahrzeuge sind so abzustellen, dass jeder andere Benützer der Halle in der Benützung seiner Einstellplätze und in der Zufahrt nicht behindert wird.
  - b) Der Benützern der Halle ist untersagt:
    - die Erteilung irgendwelcher Abschränkungen um den Einstellplatz herum;
    - die Vornahme von grösseren Reparaturarbeiten an Fahrzeugen in der Halle;
    - das Waschen und Reinigen von Fahrzeugen auf den Einstellplätzen;
    - das Betanken von Fahrzeugen aus Kanistern im Innern der Halle;
    - die Verwendung von Gerätschaften mit offener Flamme
- 2.4 Alle Kosten aus dem Bestand und dem Betrieb der Autoeinstellhalle und der Zufahrt (Reinigung, Ventilation, Unterhalt, Reparaturen, Versicherungen, Elektrizität, Wasser, Abwasserreinigung, Ersatz der Beleuchtung etc.) gehen zu Lasten der Miteigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile. Auf Verlangen der Verwaltung haben die Miteigentümer Kostenvorschüsse zu leisten, über welche die Verwaltung jährlich abzurechnen hat.

### **3. Verwaltungsordnung**

- 3.1 Die Miteigentümer-Versammlung hat die Befugnis zum Entscheid in allen die Gemeinschaft betreffenden Fragen, soweit dafür nicht durch gesetzliche Vorschriften oder durch das vorliegende Reglement eine andere Regelung getroffen wird. Es wird auf die gesetzlichen Bestimmungen der Art. 646 ff ZGB verwiesen.
- 3.2 Der Versammlung stehen insbesondere die folgenden Befugnisse und Aufgaben zu:
- Wahl und Abberufung der Verwaltung;
  - Genehmigung des Voranschlages und Festsetzung der zu leistenden Vorschüsse;
  - Entscheid über Rekurse gegen die Verfügung der Verwaltung.
- 3.3 Die Versammlung wird von der Verwaltung unter Beachtung einer Frist von mindestens 10 Tagen mit Angabe der Traktanden einberufen. Die Jahresrechnung sowie Anträge betreffend die Verteilung der Kosten sind den Miteigentümern mit der Einladung zuzustellen.

Die ordentliche Versammlung findet jeweils innert 4 Monaten nach Abschluss der Jahresrechnung statt. Ausserordentliche Versammlungen finden statt, wenn es die Verwaltung als notwendig erachtet, oder wenn es Miteigentümer verlangen, die zusammen mindestens 30% der Anteile vertreten. Wenn nichts anderes beschlossen wird, wird die Versammlung vom Verwalter geleitet. Über die Beschlüsse ist ein Protokoll zu führen.

- 3.4 Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Miteigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtigt sind, anwesend oder durch schriftliche Vollmacht vertreten sind.

Für den Fall der ungenügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 10 Tagen seit der ersten stattfinden darf. Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn der dritte Teil der Miteigentümer anwesend oder vertreten ist.

- 3.5 Gehört ein Miteigentumsanteil mehreren Personen gemeinsam, so haben sie als Miteigentümer nur eine Stimme. Hat der gleiche Miteigentümer mehrere Miteigentumsanteile (zwei oder mehrere Autoabstellplätze), so kann er die rechte für jeden Miteigentumsanteil gesondert geltend machen.
- 3.6 Die Miteigentümer-Versammlung fasst ihre Beschlüsse im allgemeinen mit der Mehrheit der stimmenden Miteigentümer, soweit nicht im vorliegenden Reglement oder im Gesetz etwas anderes vorgeschrieben ist. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Leiter der Versammlung. Beschlüsse der Versammlung können auch durch die schriftliche Zustimmung aller Miteigentümer gefasst werden.
- 3.7 Die Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigt sind, bedarf die Anordnung von Erneuerungs- oder Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Gebrauchsfähigkeit bezwecken, sowie für die Abänderung dieses Reglements.
- 3.8 Die Zustimmung aller Miteigentümer ist notwendig für Beschlüsse über die Anordnung von baulichen Massnahmen, die lediglich der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen, unter Vorbehalt von Art. 647 e Abs. 2 ZGB.
- 3.9 Die Versammlung wählt einen Verwalter der selbst auch Miteigentümer sein kann; wählbar ist auch eine juristische Person.

Die Wahl erfolgt erstmals auf 2 Jahre. Erfolgt kein anderer Beschluss durch die Versammlung, so wird die Dauer jeweils um ein weiteres Jahr verlängert.

- 3.10 Mit dem Verwalter schliesst die Gemeinschaft einen Vertrag ab, in welchem die Dauer seines Amtes, die Kündigungsbestimmungen, die Entschädigungsfragen, seine Pflichten etc. geregelt sind. Der Verwalter kann von der Versammlung jederzeit abberufen werden; vorbehalten bleiben aber dessen vertragliche Ansprüche. Im übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen über den Auftrag (OR 394 ff).
- 3.11 Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften des Gesetzes und dieses Reglements unter Berücksichtigung der Beschlüsse der Miteigentümer-Versammlung. Er sorgt dafür, dass von den Benützern der Gemeinschaftsanlagen die Vorschriften dieses Reglements beachtet werden. Er hat grundsätzlich alles vorzukehren, was für den ordentlichen Betrieb, die Reinigung den Unterhalt und die Verwaltung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen notwendig ist. Der Verwaltern kann Reparaturen und Anschaffungen bis zum Betrage von Fr. 500.- im Einzelfalle, jedoch nicht mehr als Fr. 1'000.- pro Jahr in eigener Zuständigkeit veranlassen, sofern die budgetierten Beträge nicht ausreichen, und die Auslagen keinen Aufschub erleiden.
- 3.12 Der Verwalter hat insbesondere die folgenden Aufgaben und Befugnisse:
- Ordentliche Verwaltung des Miteigentums;
  - Zahlungen, Entgegennahme und Verwaltung von Geldbeträgen für die Gemeinschaft;
  - Abschluss von Versicherungsverträgen;
  - Ordnungsgemässe Buchführung und Aufbewahrung aller die Gemeinschaft betreffenden Akten, Protokolle und Belege;
  - Erstellen eines Voranschlags für das folgende Rechnungsjahr der auch für die Bemessung der Vorschusszahlungen massgebend ist;
  - Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten auf die einzelnen Miteigentümer, Rechnungsstellung und Einzug der Beiträge;
  - Ausführung der Beschlüsse der Versammlung der Miteigentümer;
  - Vorbereitung und Einberufung der Miteigentümer-Versammlung.

- 3.13 Im Rahmen seiner Kompetenzen vertritt der Verwalter die Gemeinschaft nach aussen. Gegen selbständige Verfügungen des Verwalters kann jeder Miteigentümer innert 30 Tagen an die Miteigentümer-Versammlung Rekurs erheben. Die Versammlung entscheidet endgültig über den Rekurs.

#### **4 Sammelschutzraum**

- 4.1 Der südliche Teil der Autoeinstellhalle ist als Sammelschutzraum mit 353 Plätze ausgebaut. Dieser Raum ist nach den Bestimmungen des Zivilschutzgesetzes in Kriegs- und anderen Krisenzeiten freizustellen.
- 4.2 Die Spezialräume (Toiletten, Küche, Raum für Wassertank, Ventilationsraum, Schleusen) stehen der Zivilschutzorganisation der Gemeinde Cordast zur ausschliesslichen Benutzung zur Verfügung.
- 4.3 Der Zivilschutzorganisation der Gemeinde Cordast steht das Recht zu, diese Spezialräume jederzeit über die Einstellhalle zu erreichen. Dieses Zutrittsrecht wird im Grundbuch als Dienstbarkeit einzutragen sein, ebenso das ausschliessliche Benutzungsrecht der vorerwähnten Spezialräume und das Mitbenutzungsrecht am Zivilschutzraum.

#### **5. Erneuerungsfond**

- 5.1 Zur teilweisen Bestreitung der alle Eigentümer treffenden Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten kann ein Erneuerungsfond gebildet werden, der auch durch einstimmigen Beschluss der Eigentümer nicht zweckentfremdet werden kann.
- 5.2 Der Erneuerungsfond wird durch jährliche Beiträge der Eigentümer geäufnet, deren Höhe durch Beschluss der Eigentümerversammlung festgesetzt wird.
- 5.3 Aufwendungen zu Lasten des Erneuerungsfonds bedürfen eines Beschlusses der Versammlung der Eigentümer; vorbehalten bleibt die Bestreitung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten.
- 5.4 Dem Eigentümer steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils am Erneuerungsfond zu.

#### **6. Verschiedenes**

- 6.1 Dieses Reglement der Miteigentümer-Gemeinschaft ist im Grundbuch der Gemeinde Cordast auf Art. 888 und auf den Miteigentumsblättern anzumerken.
- 6.2 Der Verwalter hat die durch die Miteigentümer-Versammlung später allfällig beschlossenen Änderungen oder Ergänzungen dieses Reglements jeweils beim Grundbuchamt anzumelden.
- 6.3 Die Miteigentümer wählen für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis den Ort der gelegenen Sache.

6.4 Zustellungen an die Miteigentümer können an die Adresse des Verwalters erfolgen. Der Verwalter ist dafür verantwortlich, dass die Miteigentümer, soweit notwendig, innert nützlicher Frist schriftlich, mündlich oder durch Anschlag davon Kenntnis erhalten.

6.5 Soweit hier nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften des ZGB über das Miteigentum (Art. 646 ff). Auf die Versammlung der Miteigentümer finden ergänzend die Vorschriften über die Organe des Vereins Anwendung (Art. 64 ff ZGB).

Freiburg, 3. Mai 1988

Die Miteigentümer:

gez. U. Schlupe