

NUTZUNGS- UND VERWALTUNGSORDNUNG

für den Freihaltebereich Quartierplan Ardisla

Grundstück Nr. 4844 in Domat/Ems (Wohnzone 4)

A. Allgemeine Bestimmungen

1. Dieses Reglement ordnet die Benützung und Verwaltung des Freihaltebereichs im Quartierplan (QP) Ardisla, Grundstück Nr. 4844, Grundbuch Domat/Ems.
2. Die Fläche des Freihaltebereichs ist gemäss den QP-Vorschriften Ardisla zu unselbständigem Miteigentum aufgeteilt. Die subjektiv-dinglichen Miteigentumsanteile sind anteilmässig den Grundstücken 4840, 4841, 4842, 4843, 4845 zugewiesen und im Grundbuch der Gemeinde Domat/Ems angemerkt.
3. Die Miteigentümer von Grundstück 4844 bilden eine Miteigentümergeinschaft. Für diese gelten die Bestimmungen dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung, subsidiär die gesetzlichen Bestimmungen von Art. 646 bis 651 ZGB.
4. Grundsätzlich ist jeder Miteigentümer befugt, die Anlagen und Einrichtungen auf Grundstück 4844 frei und ungehindert zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Recht eines jeden anderen Miteigentümers, mit den Rechten anderer Berechtigter und mit den allgemeinen Interessen der Gemeinschaft vereinbar und vertretbar ist.
5. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, sich in der Benutzung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen jeder übermässigen oder unnötigen Beanspruchung zu enthalten und im Gebrauch Sorgfalt, Rücksicht und Sauberkeit walten zu lassen. Für Mieter oder andere Personen, für die er einzustehen hat, bleibt der Miteigentümer verantwortlich.

B. Nutzungsordnung

7. Der Freihaltebereich ist ein allgemein zugänglicher Aussenbereich. Darin dürfen nur öffentlich dienliche und zugängliche Kleinbauten bis maximal 30 m² Grundfläche, 5 m Gesamthöhe und 3 m traufseitige Fassadenhöhe im Zusammenhang mit Anlagen wie Spielplatz, Begegnungsplatz u.ä. erstellt werden. Der Freihaltebereich ist als Grüngürtel angemessen zu bepflanzen.
8. Die Erstbepflanzung erfolgt durch die Miteigentümer von Grundstück 4844. Der Unterhalt und die weiteren Bepflanzungen sind Sache der Miteigentümer entsprechend der nachstehenden Verwaltungsordnung.

9. Im Freihaltebereich dürfen keine Einfriedungen erstellt werden. Ausgenommen davon sind Abgrenzungen mit Pflanzen.

C. Verwaltungsordnung

10. Organe

Organe der Verwaltung sind die Miteigentümerversammlung und der Verwalter.

11. Miteigentümerversammlung

11.1 Zuständigkeit

Die Miteigentümerversammlung ist das oberste Organ und entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz oder Reglement zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören und nicht dem Verwalter zugewiesen sind. Zur Vorbereitung besonderer Geschäfte und Abklärungen kann die Versammlung Ausschüsse bestellen.

Der Versammlung stehen insbesondere folgende Befugnisse zu:

- Wahl und Abberufung des Verwalters und dessen Beaufsichtigung;
- Genehmigung der Jahresrechnung mit Kostenverteiler und Entlastung des Verwalters;
- Festsetzung der jährlichen Kostenvorschüsse und der Höhe der Einlage in den Erneuerungsfonds;
- Ermächtigung des Verwalters zur Führung von Prozessen;
- Erlass einer Nutzungsordnung;
- Entscheidung über Beschwerden gegen Verfügungen des Verwalters;
- Bezeichnung der abzuschliessenden Versicherungen für gemeinschaftliche Teile.

Soweit das Gesetz darüber nicht besondere Bestimmungen enthält, finden die Vorschriften des Vereinsrechts sinngemäss Anwendung.

11.2 Einberufung

Die Mitgliederversammlung wird vom Verwalter unter Einhaltung einer Frist von mindestens 10 Tagen mit Abgabe der zu behandelnden Gegenstände schriftlich einberufen, sobald es der Verwalter als notwendig erachtet oder sofern es 1/5 aller Miteigentümer verlangt. Alljährlich findet eine ordentliche Versammlung statt.

11.3 Konstituierung

Die Miteigentümerversammlung wählt einen Präsidenten, der den Vorsitz der Versammlung führt. Das Sekretariat und das Protokoll werden vom Verwalter geführt.

11.4 Beschlüsse

Die Miteigentümerversammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Miteigentümer anwesend oder vertreten ist. Im Falle ungenügender Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 10 Tagen stattfinden darf. Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn 1/3 aller Miteigentümer anwesend oder vertreten ist.

11.5 Ausübung des Stimmrechts

Jeder Miteigentümer hat unabhängig von seiner Quote eine Stimme. Steht das Grundstück der Berechtigten im Eigentum mehrerer Personen, bestimmen diese ihren Vertreter für die Versammlung der Miteigentümergeinschaft.

11.6 Beschlussfassung im Allgemeinen

Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse mit der Mehrheit der stimmenden Miteigentümer, soweit im Reglement oder Gesetz nicht etwas anderes vorgeschrieben ist. Bei Stimmgleichheit ist die höhere Miteigentümbeteiligung massgebend.

Stimmen alle Miteigentümer einem Antrag schriftlich zu, so kann eine Versammlung unterbleiben.

12. Verwalter

12.1 Wahl und Abberufung

Der Verwalter wird durch die Miteigentümerversammlung gewählt. Wählbar ist jeder Miteigentümer oder auch eine aussenstehende Person. Der Verwalter kann nur mittels Mehrheitsbeschluss abberufen werden. Wird die Abberufung des Verwalters abgelehnt, kann jeder Miteigentümer binnen Monatsfrist die richterliche Abberufung und Ersetzung verlangen.

12.2 Vertrag mit dem Verwalter

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

12.3 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften des Gesetzes und dieses Reglementes unter Beachtung der Versammlungsbeschlüsse.

Dem Verwalter obliegen insbesondere:

- die ordentliche Verwaltung des Grundstückes und der Geldmittel;
- alljährlicher Bericht, Rechnung mit Kostenverteilung an die Miteigentümerversammlung;
- Rechnungstellung und Einzug der Beiträge und Vorschüsse;
- Führung und Aufbewahrung der Bücher, Protokolle, Pläne und Akten;
- Abschluss der Versicherungsverträge und Einstellung von Hilfspersonal nach den Weisungen der Miteigentümerversammlung;
- Anschaffung und Reparaturen im Rahmen der von der Miteigentümerversammlung bestimmten Zuständigkeit;
- alle Massnahmen, die keinen Aufschieb ertragen, um die Miteigentümergeinschaft vor drohendem und wachsendem Schaden zu bewahren;
- die Vertretung der Miteigentümergeinschaft in allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung nach aussen.

13. Kostenregelung

13.1 Grundsätze

Die gemeinschaftlichen Kosten von Grundstück 4844, GB Domat/Ems, mit allen zu dienenden Einrichtungen und Anlagen (laufender Unterhalt und Betrieb, Reparaturen, Erneuerungen der gemeinschaftlichen Teile und Anlagen, Versicherungen, öffentlich-rechtliche Abgaben, Verwaltung, Abwart usw.) werden von sämtlichen Eigentümern der Grundstücke 4840, 4841, 4842, 4843, 4845 im Verhältnis der Anteile Geschossfläche nach Gestaltungsplan getragen. Vorbehalten bleibt die Einzahlung der Quartierplanbewohner „Ardisla“ im Rahmen der ihnen obliegenden öffentlich-rechtlichen Verpflichtung. Die Miteigentümer haben für diese Kosten dem Verwalter einen jährlichen Kostenvorschuss zu bezahlen.

Ein Miteigentümer, der durch Umstände, die auf sein Verhalten zurückgehen, die gemeinschaftlichen Lasten erhöht, hat für die daraus erwachsenen Aufwendungen alleine aufzukommen.

13.2 Erneuerungsfonds

Zur teilweisen Bestreitung der alle Miteigentümer betreffenden Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten wird ein Erneuerungsfonds gebildet. Dieser wird einerseits durch Einzahlungen der Quartierplanbewohner „Ardisla“ im Rahmen ihrer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung und im Weiteren durch jährliche Beiträge geüfnet, deren Höhe durch Beschluss der Miteigentümerversammlung festgesetzt wird.

Aufwendungen zu Lasten des Erneuerungsfonds bedürfen eines Beschlusses der Miteigentümerversammlung; vorbehalten bleibt die Bestreitung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten, für deren Bezahlung dem Verwalter andere Mittel nicht zur Verfügung stehen. Ebenfalls vorbehalten bleiben öffentlich-rechtliche Verpflichtungen aus dem Quartierplan „Ardisla“.

13.3. Verwaltungsjahr

Das Verwaltungsjahr dauert jeweils vom 1. Januar bis 31. Dezember.

Diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung ist Bestandteil des Quartierplanes „Ardisla“.