

NUTZUNGS- UND VERWALTUNGSORDNUNG

betreffend:

- Parzelle 1299
- Gemeinschaftliche Anlagen und Einrichtungen

Quartierplan „Underhof“

7214 Grüşch

A. Das gemeinschaftliche Eigentum

Gegenstand des Miteigentums

Art. 1

An Parzelle 1299 des Grundbuches der Gemeinde Grüşch besteht Miteigentum im Sinne von Art. 646 ff ZGB.

1. Dieses Miteigentum ist den jeweiligen Eigentümern der Parzellen 1300 - 1318 des Grundbuches der Gemeinde Grüşch in unterschiedlichen Anteilen, welche aus der Tabelle 3.1, welche einen wesentlichen und integrierenden Bestandteil der vorliegenden Nutzungs- und Verwaltungsordnung darstellt und sich im Anhang befindet, ersichtlich.
2. Die Berechnung der einzelnen Miteigentumsanteile ergibt sich aus dem Verhältnis der auf den einzelnen Parzellen realisierbaren Bruttogeschossfläche, unabhängig davon, ob diese nicht, teilweise oder voll ausgeschöpft worden ist.
3. Die in Tabelle 3.1 dargestellten Miteigentumsverhältnisse sind mit den Parzellen 1300 - 1318 subjektiv-dinglich verküpft.
4. Darüberhinaus befinden sich alle Ver- und Entsorgungsleitungen und Anlagen, welche dem gesamten Quartierplan-Gebiet dienen, sowie die über fremdes Grundeigentum führende Zufahrtsstrasse im gemeinschaftlichen Eigentum.

Aenderung am Miteigentumsanteil

Art. 2

1. Jeder Miteigentümer hat Anspruch auf Berichtigung des Miteigentumsanteils, wenn er aus Irrtum unrichtig festgesetzt worden sind.
2. Erwirbt ein Eigentümer der Parzellen 1300 - 1318 von einem anderen Eigentümer der Parzellen 1300 - 1318 zusätzliche bauliche Ausnützung oder verkauft er solche, so hat dies auf seinen Miteigentumsanteil an den gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen keinen Einfluss und begründet keinen Anspruch auf Anpassung des Miteigentumsanteiles.

Aufhebung des Teilungsanspruches

Art. 3

1. Der Anspruch der Miteigentümer, im Sinne von Art. 650 ff ZGB, auf Teilung des Miteigentumsobjektes ist auf die Dauer von 30 Jahren aufgehoben.
2. Nach Ablauf dieser Frist ist, soweit gesetzlich möglich, die Aufhebung des Teilungsanspruches zu erneuern.

Aufhebung des Vorkaufsrechtes zugunsten der Miteigentümer

Art. 4

1. Das gesetzliche Vorkaufsrecht zugunsten den Miteigentümer, im Sinne von Art. 682 ff ZGB ist auf die Dauer von 30 Jahren aufgehoben.
2. Nach Ablauf dieser Frist ist, soweit gesetzlich möglich, die Aufhebung des Vorkaufsrechtes zu

erneuern.

Das gemeinschaftliche Eigentum

Art. 5

Das gemeinschaftliche Eigentum umfasst:

1. Der Boden von Parzelle 1299
2. alle auf Parzelle 1299 erstellten Bauwerke wie gedeckte Autoabstellplätze, Transformatorenraum, Kanalisations-, Wasser-, Strom-, Telefon- und andere Werkleitungen, soweit Sie dem Quartierplan-Gebiet als Ganzes dienen.
3. Alle Strassen, Wege, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen und -einrichtungen, Transport- und andere Einrichtungen, welche aufgrund von Dienstbarkeits- oder anderen Verträgen dem Quartierplan-Gebiet als Ganzes dienen
4. Sämtliche Gebäudeteile, Installationen, Einrichtungen, die nach der Art der gemeinschaftlichen Nutzung als Allgemeingut einzustufen sind.
5. Gemeinschaftlich sind ferner die für die Verwaltung der Liegenschaft gebildeten Rückstellungen.

B. Die Benützung der im Miteigentum stehenden Anlagen und Einrichtungen

Die Benützung gemeinschaftlicher Anlagen und Einrichtungen im allgemeinen Art. 6

1. Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die gemeinschaftliche Parzelle, gemeinschaftliche Anlagen und Einrichtungen zu benützen, soweit dies mit dem Recht der übrigen Miteigentümer und den Interessen der Gemeinschaft als Ganzes vereinbar ist.
2. Vorbehalten bleibt die Zuweisung von ausschliesslichen Benützungsrechten an bestimmten Teilen der Liegenschaft, gemäss Art. 8 hiernach.

Anschlussrecht an den gemeinschaftlichen Erschliessungs- und Entsorgungsleitungen Art. 7

1. Jeder Eigentümer der Parzellen 1300 - 1318 ist berechtigt, die Feinerschliessung seines Grundstückes, durch Anschluss an die gemeinschaftlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, sowie durch Anschluss an das gemeinschaftliche Strassen- und Wegnetz, vorzunehmen.
2. Eine an die Miteigentümergemeinschaft zu entrichtende Anschlussgebühr, für den Anschluss an die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Anlagen und Einrichtungen wird hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.
3. Allfällige, durch Ueberbauung der Parzellen 1300 - 1318, an die Gemeinde Grüşch oder sonstige öffentlich-rechtlich oder privatwirtschaftlich organisierte Versorger bzw. Entsorger zu bezahlende Anschlusskosten bleiben von der Regelung gemäss Absatz 2 hiervor ausgenommen und sind durch jeden Bauwilligen direkt, ohne Zutun und Verantwortung der Miteigentümer-Gemeinschaft, zu tragen.

Ausschliessliche Benützungsrechte an bestimmten Teilen Art. 8

1. Durch den Ausschuss der Miteigentümergeinschaft können einzelnen Miteigentümern an der Parzelle 1299 ausschliessliche Benützungsrechte an gedeckten Autounterstandplätzen zeitlich befristet oder permanent zugewiesen werden (vergleiche auch Art 51 hiernach).
2. Bei der Zuweisung der entsprechenden Benützungsrechte ist den Wünschen des Benützungsberechtigten nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.
3. Erfolgt eine zeitlich befristete Zuweisung eines Benützungsrechtes an einem gedeckten Autounterstandplatz an einen Miteigentümer, so hat diese Zuweisung in schriftlicher Form zu erfolgen.
4. Erfolgt eine permanente Zuweisung eines Benützungsrechtes an einem gedeckten Autounterstandplatz an einen Grundeigentümer, so ist diese in Form einer Grunddienstbarkeit zulasten der Parzelle 1299 und zugunsten des Grundeigentums des Benützungsberechtigten im Grundbuch der Gemeinde Grüşch einzutragen.
5. Das Anmelderecht zur Eintragung der entsprechenden Grunddienstbarkeit steht dem Ausschuss der Miteigentümer-Gemeinschaft und dem entsprechenden Benützungsberechtigten gemeinsam zu.

6. Dem Ausschuss der Miteigentümer-Gemeinschaft wird hiermit eine generelle Vollmacht erteilt, Dienstbarkeitsverträge betreffend der Zuweisung von Benützungsberechtigungen an gedeckten Autounterstandplätzen für die Miteigentümer-Gemeinschaft als Ganzes rechtsgültig zu unterzeichnen und zum Eintrag ins Grundbuch der Gemeinde Grüşch anzumelden.

Verpflichtung zum sorgfältigen Gebrauch

Art. 9

1. Die Miteigentümer haben beim Gebrauch der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Anlagen und Einrichtungen Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen.

Einschränkung des Gebrauchs der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen

Art. 10

1. Den Miteigentümern ist jede Benützung der gemeinschaftlichen Parzelle, der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen untersagt, welche im Widerspruch zu Art. 6 hiervor steht.
2. Insbesondere ist es den Miteigentümern nicht gestattet,
- die im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Parzelle 1299, sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen in einer Art zu benützen, die das gleiche Recht der übrigen Miteigentümer beschneiden oder verunmöglichen. Ausgenommen davon bleibt das gemäss Art. 8 hiervor zugewiesene ausschliessliche Benützungsberechtigung an einem oder mehreren gedeckten Autounterstandplätzen.
 - das Lagern von Gegenständen irgendwelcher Art auf der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Parzelle 1299.
3. Allfällige Änderungen der vorgenannten Einschränkungen sind in einem Nachtrag zur vorliegenden Nutzungs- und Verwaltungsordnung zu regeln, welche durch die Versammlung der Miteigentümer mit Mehrheit aller Kopfstimmen und Miteigentumsanteile beschlossen werden kann.

Verbindlichkeit der Nutzungs- und Verwaltungsordnung

Art. 11

1. Die vorliegende Nutzungs- und Verwaltungsordnung ist bezüglich Benützung der gemeinschaftlichen Parzelle 1299, der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen für alle Personen verbindlich, die die gemeinschaftliche Parzelle 1299 und/oder die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen benützen.
2. Jeder Grundeigentümer der Parzellen 1300 - 1318 ist gehalten, allfälligen Rechtsnachfolgern die Regelungen der Nutzungs- und Verwaltungsordnung, zur Kenntnis zu bringen.
3. Die gleiche Regelung, wie unter Abs. 2 hiervor beschrieben, gilt sinngemäss für den Fall der Vermietung oder der Verpachtung einzelner Parzellen oder Teilen davon, soweit diese die Benützung der gemeinschaftlichen Parzelle 1299, der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen betreffen.

C. Die Benützung der zu ausschliesslichem Benützungsrecht zugewiesenen Liegenschaftsteile, Anlagen und Einrichtungen

Die Benützung im Allgemeinen

Art. 12

1. In der Benützung eines zu ausschliesslichem Benützungsrecht zugewiesenen gedeckten Autoabstellplatzes, ist der Benützungsberechtigte frei, soweit dadurch weder die Interessen der übrigen Benützungsberechtigten noch die Interessen der Miteigentümer-Gemeinschaft verletzt werden.
2. Die gleiche Regelung findet für den Anschluss an und die Benützung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Werkleitungen sinngemäss Anwendung.

Einschränkungen in der Benützung

Art. 13

1. Einem Benützungsberechtigten ist jede Nutzung seines zu ausschliesslichem Benützungsrecht zugewiesenen gedeckten Autoabstellplatzes untersagt, welche die gleichen Rechte der übrigen Benützungsberechtigten beschneidet oder aber den Interessen der Miteigentümer-Gemeinschaft widerspricht.
2. So sind insbesondere untersagt:
 - Ohne Zustimmung der übrigen Miteigentümer den zu ausschliesslichem Benützungsrecht zugewiesenen gedeckten Autoabstellplatz durch bauliche Massnahmen abzutrennen.
 - Schränke oder andere Gegenstände auf dem zu ausschliesslichem Benützungsrecht zugewiesenen gedeckten Autoabstellplatz zu montieren.
 - Gegenstände aller Art auf den zu ausschliesslichem Benützungsrecht zugewiesenen gedeckten Autoabstellplatz zu lagern.
 - Beschriftungen, Verbots- und Reklametafeln an dem zu ausschliesslichem Benützungsrecht zugewiesenen gedeckten Autoabstellplatz anzubringen, die dem einheitlichen Erscheinungsbild der gedeckten Autounterstandplatz-Anlage widersprechen.
 - Kipp-Pfosten auf dem zu ausschliesslichem Benützungsrecht zugewiesenen gedeckten Autoabstellplatz zu montieren, die dem einheitlichen System widersprechen.

Pflicht zum Unterhalt

Art. 14

1. Die jeweils Benützungsberechtigten sind verpflichtet, auf eigene Kosten die Ihnen zu ausschliesslichem Benützungsrecht zugewiesenen gedeckten Autounterstandplätze in sauberem und baulich einwandfreien Zustand zu halten.
2. Ebenso sind die jeweiligen Eigentümer der Parzellen 1300 - 1318 verpflichtet, die Verorgungs- und Entsorgungsleitungen, welche ihren Liegenschaften ausschliesslich dienen und welche am im gemeinschaftlichen Werkleitungsnetz angeschlossen sind, inkl. den Anschlussstellen an das im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Werkleitungsnetz, auf eigene Kosten zu erstellen und zu

unterhalten.

3. Dienen solche Anschlussleitungen mehreren Liegenschaften, so sind die internen Verhältnisse dieser Liegenschaft unter sich, ohne Zutun und Verantwortung der Miteigentümer-Gemeinschaft, zu regeln.
4. Gegenüber der Miteigentümer-Gemeinschaft haften mehrere Liegenschaften, die gemeinschaftliche Ver- bzw. Versorgungsleitungen ab bzw. zu den im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Werkleitungen nützen, solidarisch.

D. Die gemeinschaftlichen Investitionskosten

Grundsatz der gemeinschaftlichen Investitionskosten

Art. 15

Als gemeinschaftliche Investitionskosten gelten alle Kosten, welche aus der Ausarbeitung und Umsetzung des Quartierplanes „Underhof“ erwachsen, so insbesondere:

1. Planungsphase

- Planungskosten des Architekten
- Vermessungskosten des Grundbuchgeometers (mit Ausnahme der Neuvermarchung der einzelnen Parzellen)
- Kosten für das Waldfeststellungsverfahren
- Kosten und Gebühren der Perimeterkommission
- Kosten des Tiefbauingenieurs
- Kosten für die Ausarbeitung von Dienstbarkeitsverträgen
- Kosten für die Ausarbeitung der erforderlichen Quartierplan-Dokumente
- Kosten des Grundbuchamtes Vorderprättigau für die Ausarbeitung der erforderlichen Grundbuchanmeldung und die Grundbuchgebühren für die grundbuchliche Umsetzung des Quartierplanes
- Öffentliche Gebühren und Abgaben
- Uebrige Kosten für die Planungsphase
- Kosten für die Administration während der Planungsphase

2. Ausführungsphase

- Kosten und Abgeltung für die Einräumung von Rechten (Dienstbarkeiten)
- Entschädigungen für den Anschluss an bestehende private Werkleitungen
- Kosten für die Erstellung der Zufahrtsstrasse über privaten Grund
- Kosten für die Erstellung der Strassen, Wege und Zugänge (Parzelle 1299)
- Kosten für die Erstellung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Werkleitungen
- Kosten für die Erstellung des Strassen- und Weg-Beleuchtungsnetzes (Parzelle 1299)
- Kosten für die Errichtung einer Transformatorstation auf Parzelle 1299
- Honorare für die Ausführungsphase
- Öffentliche Gebühren und Abgaben
- Uebrige Kosten für die Ausführungsphase
- Kosten für die Administration während der Ausführungsphase

Grundsatz der Verteilung der gemeinschaftlichen Investitionskosten

Art. 16

1. Die unter Art. 15 hiervoor beschriebenen Investitionskosten werden durch die Gemeinschaft der Miteigentümer, im Verhältnis der ihnen zustehenden Miteigentumsanteile (Tabelle 3.1 im Anhang) getragen.

Kostenvorschuss / Abrechnung der gemeinschaftlichen Investitionskosten

Art. 17

1. Die Miteigentümer sind verpflichtet, an die gemeinschaftlichen Investitionskosten Kostenvorschüsse zu bezahlen.
2. Die durch die Miteigentümer zu leistenden Kostenvorschusszahlungen sind aufgrund des Investitions-Budgets, je für die Planungs- und die Ausführungsphase, unter Berücksichtigung der

den einzelnen Miteigentümern zustehenden Miteigentumsanteilen (Tabelle 3.1 im Anhang), innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung, auf das Konto der Miteigentümer-Gemeinschaft einzuzahlen.

3. Am Ende der einzelnen Phasen erfolgt eine Abrechnung, aufgrund der effektiv angefallenen Kosten, gegenüber jedem Miteigentümer.
4. Allfällige Nachzahlungen durch die Miteigentümer haben innert 30 Tagen nach Abrechnung der effektiven Kosten zu erfolgen.
5. Allfällige Rückzahlungen an die Miteigentümer erfolgen erst nach Abschluss der Ausführungsphase, innert 30 Tagen nach Genehmigung der Schlussabrechnung.
6. Sollten sich aus der Planungsphase Ueberschüsse zugunsten der Miteigentümer ergeben, so werden diese mit den durch die Miteigentümer zu leistenden Kostenvorschusszahlungen für die Ausführungsphase verrechnet.
7. Ein Miteigentümer, welcher seinen Miteigentumsanteil während des Quartierplan-Verfahrens veräussert, hat keinen Anspruch auf Rückerstattung seiner geleisteten Kostenvorschusszahlung durch die Miteigentümer-Gemeinschaft. Hingegen steht es ihm frei, sich die von ihm geleisteten Kostenvorschusszahlungen von seinem Rechtsnachfolger entschädigen zu lassen.
8. Schuldner für nicht oder nicht vollständig geleistete Kostenvorschusszahlungen bzw. für allfällige Nachzahlungen aufgrund der Schlussrechnung ist der Miteigentümer im Zeitpunkt der Genehmigung der Schlussrechnung.
9. Empfänger allfälliger Rückzahlungen, aufgrund des nicht ausgeschöpften Investitionskosten-Budgets, ist der Miteigentümer im Zeitpunkt der Genehmigung der Schlussrechnung.

Einzug, Verwaltung und Abrechnung der Investitionskosten

Art. 18

1. Die durch die Miteigentümer zu leistenden Kostenvorschusszahlungen werden durch den Verwalter der Miteigentümergeinschaft eingefordert und abgerechnet.
2. Die eingezogenen Mittel sind durch den Verwalter zweckgebunden zu verwenden.

Zahlungsverzug eines Miteigentümers / Verzugszins

Art. 19

1. Bei Zahlungsverzug eines Miteigentümers hat die Gemeinschaft der Miteigentümer das Anrecht auf Verrechnung eines Verzugszinses auf dem Anteil des säumigen Miteigentümers, ab 31. Tag nach Rechnungsstellung.
2. Der Verzugszins entspricht dem geltenden Zinssatz der Graubündner Kantonalbank, für Kontokorrent-Kredite. Massgeblich ist der geltende Zinssatz am 31. Tag nach Rechnungsstellung.
3. Der Verwalter der Miteigentümer-Gemeinschaft ist berechtigt, von sich aus, ohne weitere Zustimmung und Beauftragung der Miteigentümer-Gemeinschaft, alle ihm nützlich erscheinenden Inkasso-Massnahmen gegen einen säumigen Miteigentümer zu veranlassen und notfalls einen Anwalt mit der Vertretung der Interessen der Miteigentümer-Gemeinschaft gegenüber einem säumigen Miteigentümer zu betrauen.

1. Ein Miteigentümer, der seinen Investitions-Kostenanteil noch nicht oder nicht vollständig bezahlt hat, darf die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Anlagen und Einrichtungen erst dann nutzen, bzw. an den im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Werkleitungen anschliessen, wenn er seinen Kostenanteil, inkl. aufgelaufenen Verzugszinsen, gemäss Art. 19, Abs. 1 und 2, vollumfänglich bezahlt hat.

1. Mit der Einreichung eines Baugesuches an die Baubehörde der Gemeinde Grüşch ist durch einen Bauwilligen die schriftliche Erklärung der Verwaltung der Miteigentümer-Gemeinschaft beizubringen, aus welcher hervorgeht, dass der bauwillige Miteigentümer seinen Anteil an den Investitionskosten des Quartierplanes „Underhof“ erbracht hat.

E. Die Vorinvestitionskosten einzelner Miteigentümer

Gedekte Autoabstellplätze auf Parzelle 1299

Art. 22

1. Die jeweiligen Eigentümer der Parzellen 1300 - 1318 sind gemäss jeweils geltendem Baugesetz der Gemeinde Grüşch verpflichtet, bei Ueberbauung der einzelnen Parzellen Abstellmöglichkeiten für Autos zu erstellen.
2. Die jeweiligen Eigentümer der Parzellen 1300 und 1314 sind verpflichtet, die erforderlichen gedeckten Parkierungsmöglichkeiten auf den eigenen Parzellen zu erstellen.
3. Den jeweiligen Eigentümern der Parzellen 1307, 1308, 1309, 1312 und 1318 steht es frei, zu wählen, ob sie die erforderlichen gedeckten Parkierungsmöglichkeiten auf der eigenen Parzelle oder auf der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Parzelle 1299 erstellen wollen. Entscheiden sie sich dafür, die erforderlichen gedeckten Parkierungsmöglichkeiten auf der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Parzelle 1299 zu erstellen, so unterwerfen sie sich allen Bestimmungen dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung über die gedeckten Autounterstandplätze.
4. Die jeweiligen Eigentümer der Parzellen 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1310, 1311, 1313, 1315, 1316, und 1317 sind verpflichtet die erforderlichen gedeckten Autoabstellplätze auf der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Parzelle 1299 zu erstellen.
5. Die Anzahl der durch den jeweiligen Grundeigentümer zu errichtenden Parkierungsmöglichkeiten ergibt sich aus dem zu realisierenden Projekt. Priorität haben gedeckte Autoabstellplätze, welche mit einem Ueberbaurecht belastet sind. Die Festlegung der Reihenfolge der zu realisierenden gedeckten Autoabstellplätze erfolgt durch den Miteigentümer-Ausschuss.
6. Gemäss Quartierplan „Underhof“ sind genügend Parkierungsmöglichkeiten für Autos, auf der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Parzelle 1299 vorgesehen.
7. Die Struktur der vorgesehenen gedeckten Autoabstellplätze sieht vor, dass diese in Etappen von jeweils mindestens drei gedeckten Autounterstandplätzen erstellt werden können.
8. Bedingt durch diese Struktur kann es sein, dass ein bauwilliger Eigentümer der Parzellen 1301 - 1313 und 1315 - 1318 maximal zwei gedeckte Parkplätze mehr zu erstellen hat, als er gemäss geltendem Baugesetz verpflichtet wäre.
9. Die über das gesetzliche Minimum hinausgehende Anzahl gedeckter Autoabstellplätze, welche durch einen Bauwilligen Grundeigentümer zu erstellen und zu finanzieren ist, gilt als Vorinvestition durch einen einzelnen Miteigentümer.

Mitteilungspflicht der Erstellungskosten für überzählige gedeckte Autoabstellplätze Art. 23

1. Ein Miteigentümer an Parzelle 1299, welcher aufgrund der baulichen Struktur der Parkierungsanlage verpflichtet ist, mehr gedeckte Autoabstellplätze auf Parzelle 1299 zu errichten und zu finanzieren, als er gemäss Baugesetz der Gemeinde Grüşch und Zuweisung der ausschliesslichen Benützungsrechte durch den Miteigentümer-Ausschuss verpflichtet wäre, hat dem Verwalter der Miteigentümer-Gemeinschaft die für die überzähligen gedeckten Autoabstellplätze effektiv angefallenen Erstellungskosten, innert drei Monaten nach Abschluss der Bauarbeiten, bekanntzugeben.

Registrierung der Vorinvestitionen

Art. 24

1. Die durch einen einzelnen Miteigentümer vorfinanzierten Kosten für zu viel erstellte gedeckte Autoabstellplätze, werden durch den Verwalter registriert.

Verfügungsrecht über vorfinanzierte überzählige gedeckte Autoabstellplätze

Art. 25

1. Die von einem Miteigentümer vorfinanzierten Erstellungskosten für überzählige gedeckte Autoabstellplätze begründen kein Verfügungsrecht über diese überzähligen gedeckten Autoabstellplätze zugunsten des vorfinanzierenden Miteigentümers.
2. Sofern der Miteigentümer-Ausschuss keinem anderen Miteigentümer ein temporäres Benützungsrecht an einem durch einen Miteigentümer vorfinanzierten gedeckten Autoabstellplatz zuweist, darf der vorfinanzierende Miteigentümer die von ihm vorfinanzierten überzähligen gedeckten Autoabstellplätze, im Rahmen der Gemeinschaftsordnung so lange selbst nutzen, bis eine temporäre oder permanente Zuweisung des Benützungsrechtes durch den Miteigentümer-Ausschuss an einen anderen Berechtigten erfolgt.

Entschädigung für vorfinanzierte überzählige gedeckte Autoabstellplätze

Art. 26

1. Im Zeitpunkt der Zuweisung des permanenten Benützungsrechtes an einem durch einen Miteigentümer vorfinanzierten überzähligen gedeckten Autoabstellplatz an einen anderen Miteigentümer, welche durch den Miteigentümer-Ausschuss erfolgt, hat der permanent Benützungsberechtigte dem vorfinanzierenden Miteigentümer die vorfinanzierten Kosten, inkl. Zins von 5.00% p.a., maximal jedoch Fr. 5'000.00 mehr als die ursprünglichen Erstellungskosten, zu erstatten.
2. Erfolgt vorerst nur die Zuweisung eines temporären Benützungsrechtes an einem durch einen Miteigentümer vorfinanzierten überzähligen gedeckten Autoabstellplatz, so hat der temporär Benützungsberechtigte den vorfinanzierenden Miteigentümer mit Fr. 80.00 pro Monat und gedeckten Autoabstellplatz zu entschädigen.

Schiedsgerichtsklausel

Art. 27

1. Sollten sich aus der Anwendung und Interpretation der Bestimmungen gemäss Art. 22 bis 26 hiervor Streitigkeiten ergeben, so ist die jeweils amtierende Perimeterkommission der Gemeinde Grüşch als Schiedsgericht anzurufen.
2. Das Schiedsgericht entscheidet abschliessend.

F. Die gemeinschaftlichen Betriebs- und Unterhaltskosten

Definition der gemeinschaftlichen Betriebs- und Unterhaltskosten

Art. 28

1. Als gemeinschaftliche Betriebs- und Unterhaltskosten gelten alle Kosten, die durch die Benützung, den Unterhalt und die Erneuerung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Parzelle 1299 und der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen, sowie die Verwaltung der Miteigentümer-Gemeinschaft entstehen.
2. Dazu gehören insbesondere:
 - Die Kosten für den laufenden Unterhalt (eingeschlossen Reinigung der gemeinschaftlichen Räume, Gebäude- und Liegenschaftsteile, Schneeräumung), Instandstellung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile, Anlagen und Einrichtungen sowie der Umgebung.
Von dieser Regelung ausgenommen sind Zugangswege und -treppen, welche der Erschliessung einzelner Liegenschaften dienen, jedoch nicht für die permanente Benützung durch die gesamte Miteigentümer-Gemeinschaft vorgesehen sind. Es betrifft dies insbesondere die im Plan „Neue Grenzen und Grenzabstände, Rechte“ des Quartierplans mit A, B, C, D und E bezeichneten Zugangswege und -treppen. Die Unterhalts- und Betriebskosten dieser Teile der Parzelle 1299 sind von den jeweiligen Eigentümern derjenigen Parzellen, denen diese Parzellenteile gemeinsam oder ausschliesslich dienen, gemeinsam im von diesen zu bestimmenden internen Verhältnis oder ausschliesslich, zu tragen.
 - Die Kosten des Betriebes der gemeinschaftlichen Teile, Anlagen und Einrichtungen.
 - Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten an den allgemeinen Teilen, Anlagen und Einrichtungen.
 - Öffentlich-rechtliche Beiträge und Steuern, soweit sie der Miteigentümer-Gemeinschaft insgesamt auferlegt sind.
 - Prämien für die Versicherungen der im Miteigentum stehenden Parzelle 1299 sowie der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Werkleitungen, Anlagen und Einrichtungen gegen Feuer- und Wasserschäden, soweit es sich um Gebäude handelt, sowie die Haftung als Miteigentümer.
 - Die Kosten der Verwaltung, insbesondere die Entschädigung des Verwalters, sowie Lohn- und Sozialkosten des Hauswartes.
 - Die Einlagen in den Erneuerungsfonds.
 - Der Stromverbrauch für die sich im gemeinschaftlichen Eigentum befindlichen Räume, Anlagen und Strassenbeleuchtung gemäss Zähler.
3. Diese Kosten werden grundsätzlich auf die Miteigentümer, im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile, verteilt (Tabelle 3.1 im Anhang).
4. Mehrere Eigentümer (Miteigentümer bzw. Gesamteigentümer) eines Miteigentumsanteiles haften für den auf diesen entfallenden Anteil an den gemeinschaftlichen Kosten solidarisch.
5. Jeder Miteigentümer haftet für Schäden an im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Liegenschaftsteilen, Anlagen und Einrichtungen, die durch Drittbenützer seines Grundeigentums angerichtet werden.

Erneuerungsfonds

Art. 29

1. Zur teilweisen Bestreitung der alle Miteigentümer treffenden Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten wird ein Erneuerungsfonds gebildet.
2. Der Erneuerungsfonds wird ab 3. Betriebsjahr durch jährliche Beiträge in Höhe von 3 o/oo der Investitionskosten in die im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Parzelle 1299, sowie die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Anlagen und Einrichtungen solange geäuffnet, bis die Gesamthöhe 3 o/o der gesamten Investitionskosten beträgt.
3. Die Erneuerungsfonds-Mittel sind vom Verwalter, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, bei einer Schweizerischen Gross- oder Kantonalbank zinstragend anzulegen.
4. Aufwendungen zulasten des Erneuerungsfonds bedürfen entsprechender Beschlüsse der Versammlung der Miteigentümer.
5. Vorbehalten bleibt die Bestreitung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten, für deren Bezahlung dem Verwalter andere Mittel nicht zur Verfügung stehen.
6. Der Erneuerungsfonds sowie die daraus resultierenden Erträge gehören der Gemeinschaft. Die einbezahlten Beträge werden einem Miteigentümer, der seinen Miteigentumsanteil verkauft, nicht zurückerstattet. Hingegen steht es jedem Miteigentümer frei, sich seinen Anteil am Erneuerungsfonds vom Erwerber vergüten zu lassen.

Einzug der Beiträge

Art. 30

1. Die Miteigentümer zahlen angemessene Vorschüsse an die gemeinschaftlichen Kosten. Die Höhe der Beiträge wird von der Versammlung der Miteigentümer auf Antrag des Verwalters, zusammen mit der Genehmigung des Voranschlages jeweils für ein Geschäftsjahr festgelegt.
2. Beiträge und Vorschüsse sind pünktlich, gemäss Versammlungsbeschluss durch die Miteigentümer auf das Konto der Gemeinschaft einzuzahlen. Ab Verfall wird dem säumigen Miteigentümer ein Verzugszins zum Zinssatz der Graubündner Kantonalbank, für Kontokorrent-Kredite verrechnet. Massgeblich ist der geltende Zinssatz am Tage des jeweiligen Verfalls.
3. Schuldner der nicht durch Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Miteigentümer am Ende des Geschäftsjahres.
4. Beiträge und Vorschüsse werden durch den Verwalter eingezogen.

Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten

Art. 31

1. Dem jeweiligen Verwalter wird hiermit generell eine Prozessvollmacht erteilt, gegen säumige Miteigentümer zum Inkasso von Beiträgen, Vorschüssen und Einlagen in den Erneuerungsfonds vorzugehen und wenn nötig, einen Anwalt zur Wahrung der Interessen der Miteigentümer-Gemeinschaft beizuziehen.

Die Versicherung des gemeinschaftlichen Eigentums

Art. 32

1. Die Versicherung gegen Feuer und andere Gefahren, sowie für die Haftpflicht der Miteigentümer-Gemeinschaft ist gemeinschaftliche Angelegenheit aller Miteigentümer.

2. Die einzelnen Miteigentümer versichern die ihnen zu ausschliesslichem Benützungsrecht zugewiesenen Liegenschaftsteile, welche nicht durch die gemeinschaftlichen Policen gedeckt sind, ihre beweglichen Sachen und die, sich aus ihrem ausschliesslichen Benützungsrecht ergebende Haftpflicht, selbst.
3. Die Versammlung der Miteigentümer beschliesst, welche Gefahren durch den Verwalter gemeinschaftlich zu versichern sind.

Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten

Art. 33

1. Die Gemeinschaft hat alle für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Parzelle 1299 und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Anlagen und Einrichtungen notwendigen Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten vornehmen zu lassen.
2. Im Rahmen seiner Zuständigkeit werden die Arbeiten vom Verwalter angeordnet.
3. 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 oder den Verwalter oder einen Dritten zu ihrer Anordnung und Durchführung ermächtige.
4. Dringliche Massnahmen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren, können, wenn der Verwalter nichts vorkehrt, von jedem Miteigentümer getroffen werden.
5. Auf alle Fälle tragen die Miteigentümer die sich daraus ergebenden Kosten nach Massgabe der ihnen zugewiesenen Miteigentumsanteile (Tabelle 3.1 hiernach).

Nützliche Aenderungen an der Liegenschaft

Art. 34

1. Nach Realisation des Quartierplanes können Aenderungen an der Parzelle 1299 oder an den im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Anlagen, Einrichtungen und Werkleitungen, die eine Wertsteigerung oder eine Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit bezwecken, gegenüber einem Miteigentümer, der dadurch im Gebrauch oder in der Benützung seiner Sache erheblich oder dauernd beeinträchtigt wird, ohne dessen Zustimmung nicht durchgeführt werden.
2. Verlangt, nach Realisation des Quartierplanes, die Aenderung von einem Miteigentümer Aufwendungen, die ihm nicht zumutbar sind, weil sie beispielsweise in einem Missverhältnis zum Wert seines Miteigentumsanteils steht, so kann sie ohne seine Zustimmung nur durchgeführt werden, wenn die übrigen Miteigentümer seinen Kostenanteil auf sich nehmen, soweit er den zumutbaren Betrag übersteigt (ZGB Art. 647d).

Massnahmen die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen

Art. 35

1. Arbeiten die, nach Realisation des Quartierplans, lediglich oder vorwiegend der Verschönerung oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, können nur mit Zustimmung aller Miteigentümer ausgeführt werden.
2. Wird die Arbeit mit der Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich die Mehrheit aller Miteigentumsanteile vertreten, beschlossen, so kann sie auch gegen den Willen eines nicht

zustimmenden Miteigentümers ausgeführt werden, sofern ihm die übrigen Miteigentümer für eine bloss vorübergehende Beeinträchtigung Ersatz leisten und seinen Kostenanteil übernehmen.

3. Miteigentümer, die an Kosten solcher Massnahmen keine Beiträge leisten, können die neu geschaffenen Anlagen und Einrichtungen erst benützen, wenn sie den entsprechenden Anteil an die ursprünglichen Kosten, nachträglich erbringen.

G. Die Verwaltung der Miteigentümergeinschaft

Träger der Verwaltung

Art. 36

Träger der Verwaltung sind die Versammlung der Miteigentümer, der Miteigentümer-Ausschuss, sowie der Verwalter der Miteigentümer-Gemeinschaft.

a. Die Versammlung der Miteigentümer

Die Zuständigkeit

Art. 37

1. Die Versammlung der Miteigentümer entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach dem Gesetz oder der vorliegenden Nutzungs- und Verwaltungsordnung zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören, soweit sie nicht dem Miteigentümer-Ausschuss oder dem Verwalter der Miteigentümer-Gemeinschaft zugewiesen sind.
2. Soweit das Gesetz darüber nicht besondere Bestimmungen enthält, finden auf sie die Vorschriften des Vereinsrechtes sinngemäss Anwendung.
3. Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse zu:
 - Genehmigung der Investitions- und Jahresrechnungen und Verteilung der Kosten auf die einzelnen Miteigentümer
 - Genehmigung des Voranschlages für Investitions- und Betriebskosten und Festsetzung der von den Miteigentümern an diese Kosten zu leistenden Vorschüsse
 - Aenderungen der vorliegenden Nutzungs- und Verwaltungsordnung, soweit sich diese auf den Betrieb des gemeinschaftlichen Eigentums
 - Entscheidung über den Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters
 - Bezeichnung der abzuschliessenden Versicherungen
 - Wahl der Mitglieder des Miteigentümer-Ausschusses
 - Wahl des Rechnungsrevisoren
 - Wahl und Abberufung des Verwalters
 - Ermächtigung des Verwalters zur Führung von Prozessen

Einberufung und Leitung der Versammlung

Art. 38

1. Die Versammlung wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens 10 Tagen, mit der Angabe der zu behandelnden Traktanden, einberufen.

2. Jahresrechnungen sowie Anträge betreffend die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten sind den Miteigentümern mit der Einladung zur Versammlung zuzustellen.
3. Anträge von Miteigentümern zuhanden der Versammlung sind spätestens 5 Tage vor der entsprechenden Versammlung schriftlich an den Verwalter einzureichen. Ueber die Aufnahme in die Traktandenliste entscheidet die Versammlung.
4. Die ordentliche Versammlung der Miteigentümer findet jeweils bis spätestens 6 Monate nach Ende des Geschäftsjahres statt.
5. Ausserordentliche Versammlungen finden statt, sooft es der Verwalter als notwendig erachtet oder wenn ein oder mehrere Miteigentümer, die zusammen zugleich mindestens 300/1000 Miteigentumsanteile auf sich vereinigen, dies, unter Bekanntgabe der zu behandelnden Traktanden, schriftlich verlangen.
6. Die Versammlung der Miteigentümer wird vom Verwalter geleitet.
7. Der Versammlungsleiter bestimmt einen Protokollführer und die erforderlichen Stimmzähler.

Beschlussfähigkeit

Art. 39

1. Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Kopfstimmen, die zugleich die Hälfte aller Miteigentumsanteile (500/1000) auf sich vereinigt, anwesend oder vertreten ist.
2. Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, so ist eine zweite Versammlung einzuberufen, welche nicht vor Ablauf von 10 Tagen seit der ersten Versammlung stattfinden darf.
3. Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn der dritte Teil der Kopfstimmen, unabhängig der Miteigentumsanteile die er vertritt, anwesend oder vertreten ist.

Die Ausübung des Stimmrechts

Art. 40

1. Jede Parzelle (Parzellen 1300 - 1318) besitzt eine Kopfstimme
2. Besitzt ein Miteigentümer mehr als eine Parzelle, mit welcher das subjektiv-dingliche Miteigentum an Parzelle 1299 oder das Miteigentum an im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Anlagen und Einrichtungen verbunden ist, so besitzt er pro Parzelle eine Kopfstimme.
3. Mehrere Personen, denen eine Parzelle gemeinschaftlich gehört, haben nur eine Stimme, die durch einen von ihnen zu bezeichnenden Vertreter abzugeben ist.
4. Ein Miteigentümer kann sich durch eine Drittperson vertreten lassen, die nicht der Gemeinschaft anzugehören braucht.

Stimmrecht bei Nutzniessung

Art. 41

1. Bei Nutzniessung hat der Eigentümer das Stimmrecht auszuüben, sofern er nicht den Nutzniesser mit schriftlicher Vollmacht dazu ermächtigt.

1. Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse wie folgt:
 - Gewöhnliche und notwendige Verwaltungshandlungen, welche für die ordnungsgemässe Verwaltung erforderlich sind, werden nach Mehrheit der anwesenden Kopfstimmen gefasst (einfaches Mehr).
2. Entsteht eine Stimmgleichheit nach Kopfstimmen, so obsiegt diejenige Partei, welche mehr Miteigentumsanteile auf sich vereinigt.
3. Entsteht auch bezüglich Miteigentumsanteile eine Stimmgleichheit, so liegt der Stichentscheid beim Verwalter.
4. Bei qualifizierten Verwaltungshandlungen wie in Art. 43 dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung festgehalten.
5. Jeder Beschluss der Versammlung der Miteigentümer kann durch schriftliche Zustimmung aller Miteigentümer ersetzt werden.

Qualifiziertes Mehr**Art. 43**

1. Der Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich die Mehrheit aller Miteigentumsanteile auf sich vereinigen, bedürfen:
 - a) Die Anordnung von Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder eine Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Sache bezwecken.
 - b) Erlass und Abänderung der Nutzungs- und Verwaltungsordnung.
 - c) Erlass und Abänderung weiterer Benützungsortnungen.
 - d) Aenderung der Zweckbestimmung von zu ausschliesslichem Benützungsrecht zugewiesenen Parzellenteilen.

Einstimmigkeit**Art. 44**

1. Der Zustimmung aller Miteigentümer bedarf der Beschluss über die Aufhebung des Miteigentums.

Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung**Art. 45**

Beschlüsse der Versammlung der Miteigentümer, die das Gesetz, oder die vorliegende Nutzungs- und Verwaltungsordnung verletzen, können von jedem Miteigentümer innert Monatsfrist, nachdem er von ihnen Kenntnis erhalten hat, beim ordentlichen Richter, am Ort der gelegenen Sache, angefochten werden.

1. Die Beschlüsse der Versammlung der Miteigentümer sind zu protokollieren.

b. Der Miteigentümer-Ausschuss

1. Die Versammlung der Miteigentümer wählt mit einfachem Mehr nach Kopfstimmen einen Miteigentümer-Ausschuss von drei oder mehr Personen.
2. Als Mitglied des Miteigentümer-Ausschusses können Miteigentümer oder deren Ehegatten, sowie Blutsverwandte in direkter aufsteigender und absteigender Linie gewählt werden.
3. Ist als Miteigentümer eine juristische Person im Grundbuch der Gemeinde Grüşch eingetragen, so können die im Handelsregister eingetragenen, für diese juristische Person rechtsverbindlich zeichnenden Personen oder deren Blutsverwandte in direkter aufsteigender und absteigender Linie, als Mitglieder des Miteigentümer-Ausschusses gewählt werden.

1. Die Mitglieder des Miteigentümer-Ausschusses werden auf die Dauer von drei Jahren gewählt.
2. Die Wiederwahl von Mitgliedern des Miteigentümer-Ausschusses ist statthaft.

1. Der Miteigentümer-Ausschuss konstituiert sich selbst.
2. Die gewählten Mitglieder des Miteigentümer-Ausschusses wählen aus ihrem Kreis einen Vorsitzenden.

1. Dem Miteigentümer-Ausschuss stehen alle Aufgaben und Befugnisse zu, welche gemäss Gesetz oder der vorliegenden Nutzungs- und Verwaltungsordnung, weder der Versammlung der Miteigentümer noch dem Verwalter ausschliesslich vorbehalten sind.

Dazu gehören insbesondere:

- Die Beratung des Verwalters.
- Entscheid über die aufschiebende Wirkung von Rekursen gegen Verfügungen des Verwalters.

- Vergabe von Bauarbeiten im Rahmen eines genehmigten Investitions-Budgets.
- Der Verwalter ist befugt, dem Miteigentümer-Ausschuss Geschäfte oder Probleme zur Stellungnahme zu unterbreiten

Spezielle Aufgaben und Befugnisse des Miteigentümer-Ausschusses

Art. 51

1. Dem Miteigentümer-Ausschuss steht das Recht zu, die ausschliesslichen Benützungsrechte an gedeckten Autounterstandplätzen einzelnen Miteigentümern temporär oder permanent zuzuweisen.
2. Die temporäre Zuweisung von ausschliesslichen Benützungsrechten an gedeckten Autoeinstellplätzen erfolgt durch einfache Schriftlichkeit.
3. Die permanente Zuweisung von ausschliesslichen Benützungsrechten an gedeckten Autoeinstellplätzen erfolgt durch die Errichtung von Dienstbarkeiten zulasten Parzelle 1299.

Die jeweiligen Mitglieder des Miteigentümer-Ausschusses sind mit ihrer Wahl automatisch bevollmächtigt, die erforderlichen Dokumente im Namen der gesamten Miteigentümer-Gemeinschaft rechtsverbindlich zu unterzeichnen, für die Miteigentümergeinschaft Gelder oder andere Werte entgegenzunehmen, dafür rechtsgültig zu quittieren, sowie überhaupt alle erforderlichen Massnahmen von sich aus zu treffen und Handlungen vorzunehmen, um die neu zu begründenden ausschliesslichen Benützungsrechte an gedeckten Autoeinstellplätzen, in Form von Dienstbarkeiten zulasten Parzelle 1299 ins Grundbuch der Gemeinde Grüschi einzutragen bzw. eintragen zu lassen.

Mit der erstmaligen permanenten Zuweisung eines ausschliesslichen Benützungsrechtes an einem bestimmten gedeckten Autoeinstellplatz, sei dies in Form einer Personal- oder Grunddienstbarkeit zulasten Parzelle 1299, erlischt das Zuweisungsrecht des Miteigentümer-Ausschusses für diesen einzelnen gedeckten Autoeinstellplatz.

Grunddienstbarkeiten zulasten Parzelle 1299, betreffend eines einmal zugewiesenen gedeckten Autoeinstellplatzes, können in der Folge nur noch mit Zustimmung aller Miteigentümer aufgehoben oder abgeändert werden.

Personaldienstbarkeiten zulasten Parzelle 1299, betreffend eines einmal zugewiesenen gedeckten Autoeinstellplatzes können durch den jeweils Berechtigten frei übertragen werden. Das Anmelderecht für die Uebertragung einer Personaldienstbarkeit und die Umwandlung einer Personaldienstbarkeit in eine Grunddienstbarkeit steht dem jeweils Berechtigten ausschliesslich zu. Ist jedoch eine Personaldienstbarkeit zulasten Parzelle 1299, betreffend eines einmal zugewiesenen gedeckten Autoeinstellplatzes, in eine Grunddienstbarkeit umgewandelt worden, so kann sie in der Folge nur noch mit Zustimmung aller Miteigentümer aufgehoben oder abgeändert werden.

4. Bei der Zuweisung von ausschliesslichen Benützungsrechten an gedeckten Autoabstellplätzen ist den Interessen des Miteigentümers, welchem dieses Recht zugewiesen wird, nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.

Sitzungen des Miteigentümer-Ausschusses

Art. 52

1. Sitzungen des Miteigentümer-Ausschusses finden statt, sooft der Verwalter oder der Vorsitzende des Miteigentümer-Ausschusses dies als nützlich erachten.

2. Die Einladung zur Sitzung des Miteigentümer-Ausschusses erfolgt in der Regel schriftlich, unter Bekanntgabe der zu behandelnden Traktanden oder in dringenden Fällen telefonisch.
3. Die Beschlüsse des Miteigentümer-Ausschusses sind zu protokollieren.
4. Der Verwalter nimmt an der Sitzung des Miteigentümer-Ausschusses beratend teil.

Entschädigung des Miteigentümer-Ausschusses

Art. 53

1. Die Aufgaben und Befugnisse des Miteigentümer-Ausschusses werden ehrenamtlich übertragen bzw. übernommen.
2. Den Mitgliedern des Miteigentümer-Ausschusses steht ein Sitzungsgeld von Fr. 100.00 pro Mitglied und Sitzung, maximal jedoch Fr. 400.00 pro Kalenderjahr, als Spesenentschädigung zu.
3. Die Auszahlung der Sitzungsgelder erfolgt am Ende des Geschäftsjahres der Miteigentümer-Gemeinschaft durch Gutschrift auf dem Miteigentümer-Konto des Ausschussmitgliedes innerhalb der Buchhaltung der Miteigentümer-Gemeinschaft.

c. Der Verwalter

Wahl und Abberufung

Art. 54

1. Die Versammlung der Miteigentümer wählt auf die Dauer von drei Jahren, mit einfachem Mehr nach Kopfstimmen, einen Verwalter, welcher nicht Miteigentümer zu sein braucht. Der Verwalter soll über die notwendigen Fähigkeiten und Erfahrungen für die Erfüllung der ihm obliegenden Aufgaben verfügen. Wählbar ist auch eine juristische Person.
2. Kommt die Bestellung eines Verwalters durch die Versammlung der Miteigentümer nicht zustande, so kann jeder Miteigentümer die Ernennung durch den Richter verlangen.
3. Der Verwalter kann von der Versammlung der Miteigentümer jederzeit abberufen werden. Vorbehalten bleiben die vertraglichen Regelungen mit dem Verwalter.
4. Lehnt die Versammlung der Miteigentümer die Abberufung des Verwalters unter Missachtung wichtiger Gründe ab, so kann jeder Miteigentümer innert Monatsfrist die Abberufung durch den Richter verlangen.

Vereinbarungen mit dem Verwalter

Art. 55

1. Die Miteigentümer-Gemeinschaft schliesst mit dem Verwalter einen Vertrag ab, der die Modalitäten des Auftragsverhältnisses regelt.

Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

Art. 56

1. Der Verwalter hat die im Gesetz umschriebenen Aufgaben zu erfüllen (Art. 712s bis t ZGB). Er hat insbesondere die gewöhnlichen und notwendigen Verwaltungshandlungen im Sinne von Art. 647 a und c ZGB vorzunehmen.

2. Die Besorgung der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft.
3. Alle Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten im Sinne von Art. 647 c ZGB zu veranlassen und zu überwachen, soweit diese für den Werterhalt und die Gebrauchsfähigkeit der Sache notwendig sind (vorbehältlich der dringlichen Massnahmen zur Abwehr oder zur Beseitigung von Schäden hat er sich dabei an das Betriebs-Budget zu halten).
4. Der Versammlung der Miteigentümer einen Voranschlag für das folgende Geschäftsjahr vorzulegen, der auch für die vorläufige Bemessung der Beiträge (Vorauszahlungen) der Miteigentümer massgebend ist.
5. Die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten auf die einzelnen Mitglieder der Miteigentümer-Gemeinschaft zu verteilen, diesen Rechnung zu stellen und deren Beiträge einzuziehen.
6. Die vorhandenen Geldmittel zu verwalten und bestimmungsgemäss zu verwenden.
7. Die Bücher, Protokolle und Register der Gemeinschaft der Miteigentümer sorgfältig zu führen sowie für deren ordnungsgemässe Aufbewahrung zu sorgen.
8. Den Miteigentümern über bestimmte gemeinschaftliche Angelegenheiten Auskunft zu geben und Einblick in die einschlägigen Bücher und Akten zu gewähren.
9. Die Beschlüsse der Versammlung der Miteigentümer auszuführen.
10. Die Versicherungsverträge nach den Beschlüssen der Versammlung der Miteigentümer abzuschliessen.
11. Die Versammlungen der Miteigentümer einzuberufen und zu leiten.
12. Alle auf die Liegenschaft bezüglichen Akten (Baupläne, Pläne und Unterlagen über die Belastungsverhältnisse und statische Funktionen einzelner Bauteile, Leitungsführungen etc.), zu verwahren.
13. Alle Massnahmen von sich aus zu treffen, die keinen Aufschub ertragen, um die Gemeinschaft als Ganzes oder einzelne Mitglieder davon vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren.

Rechnungsrevisor

Art. 57

1. Die Versammlung der Miteigentümer wählt auf die Dauer von drei Jahren einen Rechnungsrevisor.
2. Der Rechnungsrevisor prüft die Jahresrechnung und unterbreitet der Versammlung Bericht und Antrag.
3. Als Rechnungsrevisor kann auch eine juristische Person bestellt werden.

Vertretung der Gemeinschaft der Miteigentümer

Art. 58

1. Der Verwalter vertritt die Gemeinschaft der Miteigentümer nach aussen, gemäss den Regeln von Art. 712t ZGB.
2. Ist der Verwalter der Miteigentümergeinschaft aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen von der Ausübung seiner Vertretungsbefugnis verhindert, so vertritt der Vorsitzende des Miteigentümer-Ausschusses die Miteigentümer-Gemeinschaft nach aussen und nach innen.

Haftung für Handlungen des Verwalters

Art. 59

1. Weder die Gemeinschaft der Miteigentümer noch deren Mitglieder selbst, werden durch andere als rechtsgeschäftliche Handlungen des Verwalters verpflichtet.

Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters

Art. 60

1. Gegen Verfügungen des Verwalters kann der betroffene Miteigentümer oder sonstige Benützer der Liegenschaft, innert 30 Tagen an den Miteigentümer-Ausschuss, zuhanden der Versammlung der Miteigentümer Rekurs erheben.
2. Der Miteigentümer-Ausschuss entscheidet über die aufschiebende Wirkung der verfügten Massnahmen des Verwalters.
3. Die Versammlung der Miteigentümer entscheidet endgültig über den Rekurs.

H. Aenderungen im Bestand der Miteigentümer und Aufhebung des Miteigentums

Veräusserung und Belastung

Art. 61

1. Das Miteigentum ist veräusserbar und vererbbar.
2. Jeder Miteigentümer ist befugt, sein Miteigentum finanziell zu belasten.

Rechtsstellung des Erwerbers

Art. 62

1. Die vorliegende Nutzungs- und Verwaltungsordnung, inklusive allfälligen Nachträgen, sowie die rechtskräftig gefassten Verwaltungsbeschlüsse, allfällige richterliche Urteile und Verfügungen sind für alle Rechtsnachfolger eines Miteigentümers und für Erwerber von dinglichen Rechten an einem Grundeigentum, mit welchem das subjektiv-dingliche Miteigentum an der Parzelle 1299 und das Miteigentum an den gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen verbunden ist, ohne weiteres verbindlich.
2. Jeder Miteigentümer ist gehalten, die sich aus dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung ergebenden Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger zur Kenntnis zu bringen.
3. Der Verwalter ist verpflichtet, den künftigen Erwerber eines Grundeigentums, mit welchem das subjektiv-dingliche Miteigentum an der Parzelle 1299 und das Miteigentum an den gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen verbunden ist, oder eines dinglichen Rechtes daran, auf Veranlassung des bisherigen Miteigentümers, über die bestehende Nutzungs- und Verwaltungsordnung umfassend und vollständig zu unterrichten. Die Kosten für diese Massnahmen gehen zulasten des Verkäufers.
4. Der Verkäufer eines Grundeigentums, mit welchem das subjektiv-dingliche Miteigentum an der Parzelle 1299 und das Miteigentum an den gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen verbunden ist, hat dem Verwalter vom Eigentumsübertrag ohne Verzug, schriftlich Kenntnis zu geben.

Ausschluss eines Miteigentümers

Art. 63

1. Ein Miteigentümer kann aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn er durch sein eigenes Betragen oder durch das Verhalten von Personen, denen er den Gebrauch der Sache überlassen hat 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.
2. Der Ausschluss erfolgt durch Urteil des ordentlichen Richters auf Klage eines oder mehrerer Miteigentümer, die durch Beschluss der Versammlung der Miteigentümer, mit einfacher Mehrheit nach Kopfstimmen dazu ermächtigt worden sind. Die Stimme des auszuschliessenden Miteigentümers ist nicht mitzuzählen.
3. Falls der Ausgeschlossene sein Grundeigentum, mit welchem das subjektiv-dingliche Miteigentum an der Parzelle 1299 und das Miteigentum an den gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen verbunden ist, nicht innert der vereinbarten oder vom Richter festgesetzten Frist veräussert, so wird sie nach den Vorschriften für die Zwangsverwertung von Grundstücken versteigert. Der Antrag auf Versteigerung kann durch den Verwalter gestellt werden.

Ausschluss von anderen Berechtigten

Art. 64

1. Die Bestimmungen über den Ausschluss finden sinngemäss Anwendung auf Personen, die an einem Grundeigentum, mit welchem das subjektiv-dingliche Miteigentum an der Parzelle 1299 und das Miteigentum an den gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen verbunden ist, ein Nutzniessungs- oder Wohnrecht besitzen oder dieses aufgrund eines im Grundbuch vorgemerkten Miet- oder Pachvertrages nutzen.

Aufhebung des Miteigentums

Art. 65

1. Das Miteigentum kann durch Vereinbarung aller Miteigentümer aufgehoben werden.
2. Mangels anderer Vereinbarungen teilen die Miteigentümer den Ertrag aus der Veräusserung der ganzen Liegenschaft im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

Anmerkung der Nutzungs- und Verwaltungsordnung

Art. 66

1. Die vorliegende Nutzungs- und Verwaltungsordnung ist im Grundbuch der Gemeinde Grüschi anzumerken.
2. Der Verwalter ist gehalten, alle Änderungen oder Ergänzungen an dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung im Grundbuch der Gemeinde Grüschi anmerken zu lassen.

Abänderung der Nutzungs- und Verwaltungsordnung

Art. 67

1. Diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung kann jederzeit durch die Versammlung der Miteigentümer abgeändert werden.
2. Hierzu bedarf es der Mehrheit aller Kopfstimmen, die zugleich die Mehrheit aller Miteigentumsanteile auf sich vereinigt (qualifiziertes Mehr).
3. Vorbehalten bleibt die Zustimmung aller Miteigentümer, wo diese vorgeschrieben ist.
4. Soweit die zu ändernden Regelungen behördliche Auflagen oder Vorschriften aus dem Quartierplan-Verfahren „Underhof“ betreffen, ist nebst dem rechtsgültigen Beschluss der Versammlung der Miteigentümer auch die Zustimmung der Gemeinde Grüschi erforderlich.

Verstösse gegen die Gemeinschaftsordnung

Art. 68

1. Bei Verstössen gegen die Nutzungs- und Verwaltungsordnung kann die Versammlung der Miteigentümer gegenüber einem der Beteiligten nach vorausgegangener formeller Mahnung durch den Verwalter, auf dessen Antrag, mit einfacher Mehrheit nach Kopfstimmen, eine Busse als Vertragsstrafe aussprechen.
2. Vorbehalten bleiben die gesetzlichen Ansprüche wegen Nichterfüllung der Gemein-

schaftspflichten.

Erfüllungsort, Gerichtsstand und Domizilklausel

Art. 69

1. Erfüllungsort ist der Ort der gelegenen Sache. Die Miteigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstand am Ort der Liegenschaft.
2. Betreffend Anwendung und Interpretation der Artikel 22 bis 26 hiervor, findet die Schiedsgerichtsklausel, gemäss Art. 27 hiervor, Anwendung.
3. Allfällig im Ausland wohnende Miteigentümer sind verpflichtet, dem Verwalter ein in der Schweiz befindliches Rechtsdomizil zu bezeichnen, an welches die verbindlichen Mitteilungen der Miteigentümer-Gemeinschaft erfolgen.
4. Soweit diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) über das einfache Miteigentum.
5. Betreffend Aufgaben und Befugnisse der Organe der Miteigentümer-Gemeinschaft sind, soweit die vorliegende Nutzungs- und Verwaltungsordnung nichts anderes festlegt, die einschlägigen Bestimmungen über das Stockwerkeigentum (Art. 712 ff) sinngemäss anzuwenden.
6. Auf die Versammlung der Miteigentümer finden ergänzend die Vorschriften des Vereinsrechtes Anwendung.

Integrierender Bestandteil der Quartierplan-Vorschriften

Art. 70

Die vorliegende Nutzungs- und Verwaltungsordnung stellt einen ergänzenden, wesentlichen und integrierenden Bestandteil der Quartierplan-Vorschriften dar.

Tabelle 3.1

Miteigentumsverhältnisse

Parzelle	Miteigentums-Anteil an Parzelle 1299
1300	36.60 / 1'000
1301	32.90 / 1'000
1302	33.10 / 1'000
1303	75.20 / 1'000
1304	75.10 / 1'000
1305	71.80 / 1'000
1306	31.50 / 1'000
1307	123.60 / 1'000
1308	70.30 / 1'000
1309	39.30 / 1'000
1310	29.10 / 1'000
1311	64.60 / 1'000
1312	64.50 / 1'000
1313	65.60 / 1'000
1314	29.70 / 1'000
1315	71.80 / 1'000
1316	27.50 / 1'000
1317	28.90 / 1'000
1318	28.90 / 1'000
TOTAL	1'000.00 / 1'000