

ST.FIDEN

Tagebuch Nr. 758
Eingang: 28. JUNI 2004 109.05
Unterbelege a, b

**Miteigentümer-Gemeinschaft
Höchst-Remishueb, 9016 St.Gallen**

Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümergeinschaft

Grundbuch St.Fiden

Grundstück Nr. 21'342 StWE

T I E F G A R A G E

Cunzstrasse 4 / Imbodenstrasse 1

I. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Art. 1

Am Grundstück Grundbuch St.Fiden Nr. 21'342 StWE, besteht Miteigentum im Sinne von Art. 646 ff. ZGB.

II. NUTZUNGSORDNUNG

Art. 2

Die auf dem Grundstück Nr. 5590 errichtete Tiefgarage weist 113 Einstellplätze auf. Die Plätze sollen einzeln verkauft werden können. Dazu wird der StWE-Anteil Nr. 21'342 in Miteigentumsanteile gemäss Anhang aufgeteilt. Es gilt die Zuteilung gemäss Anhang dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung.

Mit den Miteigentumsanteilen ist das Recht auf Sondernutzung des zugeordneten Autoabstellplatzes verbunden.

Die Einstellplätze sind mit den dazugehörenden Nummern in den beiliegenden Grundrissplänen eingetragen. Die Pläne bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung.

Die Sondernutzung umfasst auch das Recht zur Vermietung.

Für die Miteigentumsanteile sind eigene Grundbuchblätter gemäss Anhang zu eröffnen. Genossenschaften die ihre Miteigentumsanteile nicht verkaufen, erhalten ein Grundbuchblatt für alle ihrer Parkplätze.

Art. 3

Die Miteigentümer erhalten das Recht für Zu- und Wegfahrten über die Ein- und Ausfahrtsrampen, die interne Rampe zwischen den beiden Geschossen sowie über die entsprechenden internen Verkehrsflächen.

Die Betriebsvorschriften der Stadt St. Gallen vom April 2000, für nicht öffentliche Tiefgaragen und für Motorfahrzeug-Einstellhallen über 150 m² und Brandschutznorm Ausgabe 1993/Art. 130 sind zwingend einzuhalten.

Der Betrieb, der Unterhalt, die Reinigung sowie die Erneuerung der Tiefgaragenplätze inkl. Infrastruktur wie Verkehrsflächen, Rampen, ferner Beleuchtung, Belüftung, Toranlage, Farbanstriche an Boden, Wänden und Decken etc. ist ausschliesslich Sache der Miteigentümergeinschaft.

Die Berechtigten übernehmen die hieraus resultierenden Kosten im Verhältnis der Anzahl Einstellplätze, wobei die 113 Autoeinstellplätze unter Berücksichtigung der 6 Behindertenparkplätze 116 Anteilen entsprechen.

Die Nebenkosten; wie Baurechtszins und Kosten für den Unterhalt und Verwaltung werden von der jeweiligen Wohnbaugenossenschaft eingefordert.

Ein allfälliger gewünschter Elektroanschluss auf dem Parkplatz muss mit dem Vorstand des Genossenschaftsverbandes Höchst-Remishueb abgeklärt, von diesem bewilligt und vom Benutzer selber finanziert werden. Bei einer weiteren Veräusserung des Parkplatzes kann eine Rückführung der Anlage verlangt werden.

Die Vertretung der einzelnen Miteigentümer übernimmt die jeweilige Wohnbaugenossenschaft, welche die Miteigentumsanteile verkauft. Die Vorstandsmitglieder der einzelnen Wohnbaugenossenschaften des Genossenschaftsverbandes Höchst-Remishueb übernehmen die Anliegen der einzelnen Miteigentümer.

Art. 4

Den Miteigentümern ist es untersagt, den Boden übermässig zu belasten, Vorkehrungen zur Wärmeisolation zu beseitigen, die Parkfläche einzuzäunen, Feuchtigkeit und Nässe entstehen zu lassen (übliche Garagennutzung vorbehalten), Veränderungen an Boden, Wänden und Decken vorzunehmen. Lüftungsöffnungen in der Aussenwand oder der Zu- und Abluftanlage sind immer freizuhalten.

In der Parkgarage sind ausserdem untersagt:

- Jede Nutzung oder Veränderung des Abstellplatzes, wodurch der Wert oder der Charakter der Tiefgarage eine Einbusse erleidet oder wodurch andere Miteigentümer durch übermässige Einwirkung belästigt oder geschädigt werden;
- Ausführen von Reparaturarbeiten an Motorfahrzeugen;
- Lagerung von brennbaren, festen, flüssigen oder gasförmigen Stoffen;
- Betanken von Fahrzeugen aus Kanistern;
- Einstellen von Druckgasfahrzeugen;
- Rauchen und Entfachen von Feuer;
- Lagern irgendwelcher Materialien;
- Anstecken von Heizkörpern sowie Anschluss und Betrieb von Maschinen und Apparaten

In Abweichung von vorerwähnten Verboten ist es den Miteigentümern gestattet, auf ihren Abstellplätzen Fahrzeugmaterial wie Pneus, Felgen, Dachträger sowie Sportgeräte in geordneter Weise, allenfalls in Metallschränken zu lagern. Nicht gestattet ist das Abstellen von Material, welches für die Entsorgung bestimmt ist. (Vorbehalten bleiben die feuerpolizeilichen Vorschriften).

III. VERWALTUNGSORDNUNG

Art. 5

Die Miteigentümer entscheiden gemeinsam über alle die Einstellhalle betreffenden Verwaltungshandlungen im Genossenschaftsverband, soweit sie nicht der Versammlung der Stockwerkeigentümer oder dem Verwalter zustehen.

Auf jeden Einstellplatz entfällt eine Stimme; total **113** Stimmen.

Steht ein Miteigentumsanteil mehreren Personen zu, so haben die Beteiligten einen gemeinsamen Vertreter zu bestimmen.

Die Interessen der Eigentümer werden im Genossenschaftsverband durch Vertreter wahrgenommen. Diese Vertreter sind identisch mit den Vorstandsmitgliedern des Genossenschaftsverbandes.

Miteigentümer, welche zusammen mindestens einen Drittel der Sache vertreten, können jederzeit die Einberufung einer Miteigentümerversammlung verlangen.

Art. 6

Die gewöhnlichen Verwaltungshandlungen (Art. 647a ZGB) sind dem Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft übertragen.

Mit Zustimmung der Mehrheit der Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertreten, können dem Verwalter weitere Befugnisse übertragen werden.

Der Verwalter vertritt im Rahmen seines Aufgabenbereiches die Miteigentümergeinschaft. Er sorgt für Ruhe und Ordnung und sucht allfällige Streitigkeiten beizulegen.

Art. 7

Die Reinigung und der laufende Unterhalt der zur Sondernutzung zugewiesenen Einstellplätze sind Sache der einzelnen Miteigentümer.

Die übrigen Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten, die für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Tiefgarage nötig sind, sind Sache der Miteigentümergeinschaft und können mit Zustimmung der Mehrheit der Miteigentümer, welche zugleich den grösseren Teil der Sache vertreten, ausgeführt werden.

Art. 8

Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit der Tiefgarage bezwecken, bedürfen der Zustimmung der Mehrheit der Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertreten.

Änderungen, die einem Miteigentümer den Gebrauch oder die Benutzung der Tiefgarage zum bisherigen Zweck erheblich und dauernd erschweren oder unwirtschaftlich machen, können nicht ohne seine Zustimmung durchgeführt werden.

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

Art. 9

Bauarbeiten, die lediglich der Verschönerung, der Ansehnlichkeit der Tiefgarage oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, dürfen nur mit Zustimmung aller Miteigentümer ausgeführt werden.

Wünscht die Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt, die Ausführung solcher Arbeiten, so können sie auch gegen den Willen eines nicht zustimmenden Miteigentümers ausgeführt werden, sofern dieser durch sie in seinem Nutzungs- und Gebrauchsrecht nicht dauernd beeinträchtigt wird und die übrigen Miteigentümer ihm für eine bloss vorübergehende Beeinträchtigung Ersatz leisten und seinen Kostenanteil übernehmen.

IV. KOSTEN FÜR DIE VERWALTUNG UND DEN UNTERHALT GEMEINSCHAFTLICH BENUTZTER TEILE

Art. 10

Gemeinschaftlich sind alle Kosten, die durch Benutzung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile und die gemeinschaftliche Verwaltung entstehen.

Zu den gemeinschaftlichen Kosten gehören insbesondere:

- a) die Kosten für den laufenden Unterhalt (inkl. Strom, Lüftung, Reinigung etc.), Instandstellung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile der Tiefgarage sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen;
- b) die Kosten des Betriebes der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen;
- c) Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten;
- d) öffentlich-rechtliche Beiträge und Steuern, Baurechtszinsen usw. soweit sie den Miteigentümern insgesamt auferlegt werden können;
- e) Prämien für die Versicherung der Tiefgarage und der gemeinschaftlichen Einrichtungen gegen Feuer-, Wasser- und andere Elementarschäden sowie für die Haftung als Werkeigentümer;
- f) die Kosten der Verwaltung einschliesslich die Entschädigung des Verwalters;
- g) die Kosten des Hauswartes;
- h) die Einlagen in den Erneuerungsfonds.

Art. 11

Die gemeinschaftlichen Kosten werden von den Miteigentümern im Verhältnis ihres Anteiles getragen.

Miteigentümer, die durch selbstverursachte Umstände die gemeinschaftlichen Kosten erhöhen, haben für die daraus erwachsenden Mehraufwendungen aufzukommen.

Art. 12

Die Betriebsrechnung der Garage ist durch den Verwalter jährlich abzuschliessen und dem Genossenschaftsverband Höchst-Remishueb zur Genehmigung vorzulegen. Die Genehmigung der Jahresrechnung erfolgt durch Mehrheitsbeschluss.

Art. 13

Die Miteigentümer zahlen angemessene Vorschüsse an die gemeinschaftlichen Kosten. Deren Höhe wird von den Delegierten des Dachverbandes zusammen mit der Genehmigung des Budgets jeweils für ein Geschäftsjahr festgesetzt.

Die Vorschüsse sind jeweils innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung zu leisten, und es wird hierüber nach Ende des Geschäftsjahres abgerechnet. Schuldner der am Jahresende nicht durch Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Miteigentümer. Die Abrechnung auf den Stichtag einer Handänderung ist zwischen Verkäufer und Käufer direkt vorzunehmen.

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 14

Soweit dieses Reglement keine abweichende Regelung enthält, gelten die gesetzlichen Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, insbesondere Art. 647 ff. ZGB.

Art. 15

Das Recht des Miteigentümers, die Aufhebung des Miteigentums zu verlangen, wird unter Hinweis auf die Zweckbestimmungen der Tiefgarage auf die Dauer des gemeinsamen Zwecks ausgeschlossen (Art. 650 Abs. 1 ZGB). Auf die Vormerkung dieser Ausschlussverfügung im Grundbuch wird verzichtet.

Art. 16

Das Vorkaufsrecht der Miteigentümer gemäss Art. 681b Abs. 1 ZGB wird mit separater Vereinbarung wie folgt geändert:

Das Miteigentümer-Vorkaufsrecht spielt nur, wenn gleichzeitig mit dem ME-Anteil ein StWE-Anteil in der Überbauung Cunzstrasse/Imbodenstrasse verkauft wird, bei welchem ein Vorkaufsrecht der Stockwerkeigentümer vereinbart wurde.

Die Änderung des Miteigentümer-Vorkaufsrechtes ist im Grundbuch vorzumerken.

Beim Verkauf von Miteigentumsanteilen an der Tiefgarage sollen Miteigentümer des Genossenschaftsverbandes bevorzugt werden.

Art. 17

Diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung wird im Grundbuch auf den Miteigentumsanteilen Nr. 51'310 - 51'335 angemerkt und ist somit auch für alle künftigen Eigentümer von Miteigentumsanteilen verbindlich.

Alle künftigen Änderungen der Nutzungs- und Verwaltungsordnung sind im Grundbuch ebenfalls anzumerken.

St.Gallen, 20. JUNI 2004

Die Grundeigentümerin:

Genossenschaftsverband Höchst-Remishueb
(Genossenschaft)



Anhang: MEG Höchst-Remishueb

am Grundstück Nr. 21342 StWE

ME Nr.	Beschreibung	Stimmen	Anteil	Bemerkungen
51 310	9 Parkplätze Nr. 28, 29, 30, 31, Nr. 81, 82, 83, 84, 85 1. UG 2. UG	9	9 / 116	Achsenblick
51 311	22 Parkplätze Nr. 34 - 41 Nr. 93 - 99 + 107 - 113 1. UG 2. UG	22	22 / 116	Habilon
51 312	54 Parkplätze Nr. 1 - 19 + 23 + 24 + 32 + 33 Nr. 50 - 80 1. UG 2. UG	54	54 / 116	Remishueb
51 313	6 Invalidenplätze Nr. 20, 21, 22, 25, 26, 27 1. UG	6	9 / 116	Remishueb-Imboden
51 314	Parkplatz Nr. 42 1. UG	1	1 / 116	G 91
51 315	Parkplatz Nr. 43 1. UG	1	1 / 116	
51 316	Parkplatz Nr. 44 1. UG	1	1 / 116	
51 317	Parkplatz Nr. 45 1. UG	1	1 / 116	
51 318	Parkplatz Nr. 46 1. UG	1	1 / 116	
51 319	Parkplatz Nr. 47 1. UG	1	1 / 116	
51 320	Parkplatz Nr. 48 1. UG	1	1 / 116	
51 321	Parkplatz Nr. 49 1. UG	1	1 / 116	
51 322	Parkplatz Nr. 86 2. UG	1	1 / 116	
51 323	Parkplatz Nr. 87 2. UG	1	1 / 116	
51 324	Parkplatz Nr. 88 2. UG	1	1 / 116	
51 325	Parkplatz Nr. 89 2. UG	1	1 / 116	
51 326	Parkplatz Nr. 90 2. UG	1	1 / 116	
51 327	Parkplatz Nr. 91 2. UG	1	1 / 116	
51 328	Parkplatz Nr. 92 2. UG	1	1 / 116	
51 329	Parkplatz Nr. 100 2. UG	1	1 / 116	
51 330	Parkplatz Nr. 101 2. UG	1	1 / 116	
51 331	Parkplatz Nr. 102 2. UG	1	1 / 116	
51 332	Parkplatz Nr. 103 2. UG	1	1 / 116	
51 333	Parkplatz Nr. 104 2. UG	1	1 / 116	
51 334	Parkplatz Nr. 105 2. UG	1	1 / 116	
51 335	Parkplatz Nr. 106 2. UG	1	1 / 116	
	Total	113	116 / 116	

h

Höchst

ÜBERBAUUNG REMISHUEB

PARZELLE 1 WOHNBAUGENOSSENSCHAFT REMISHUEB ST.GALLEN

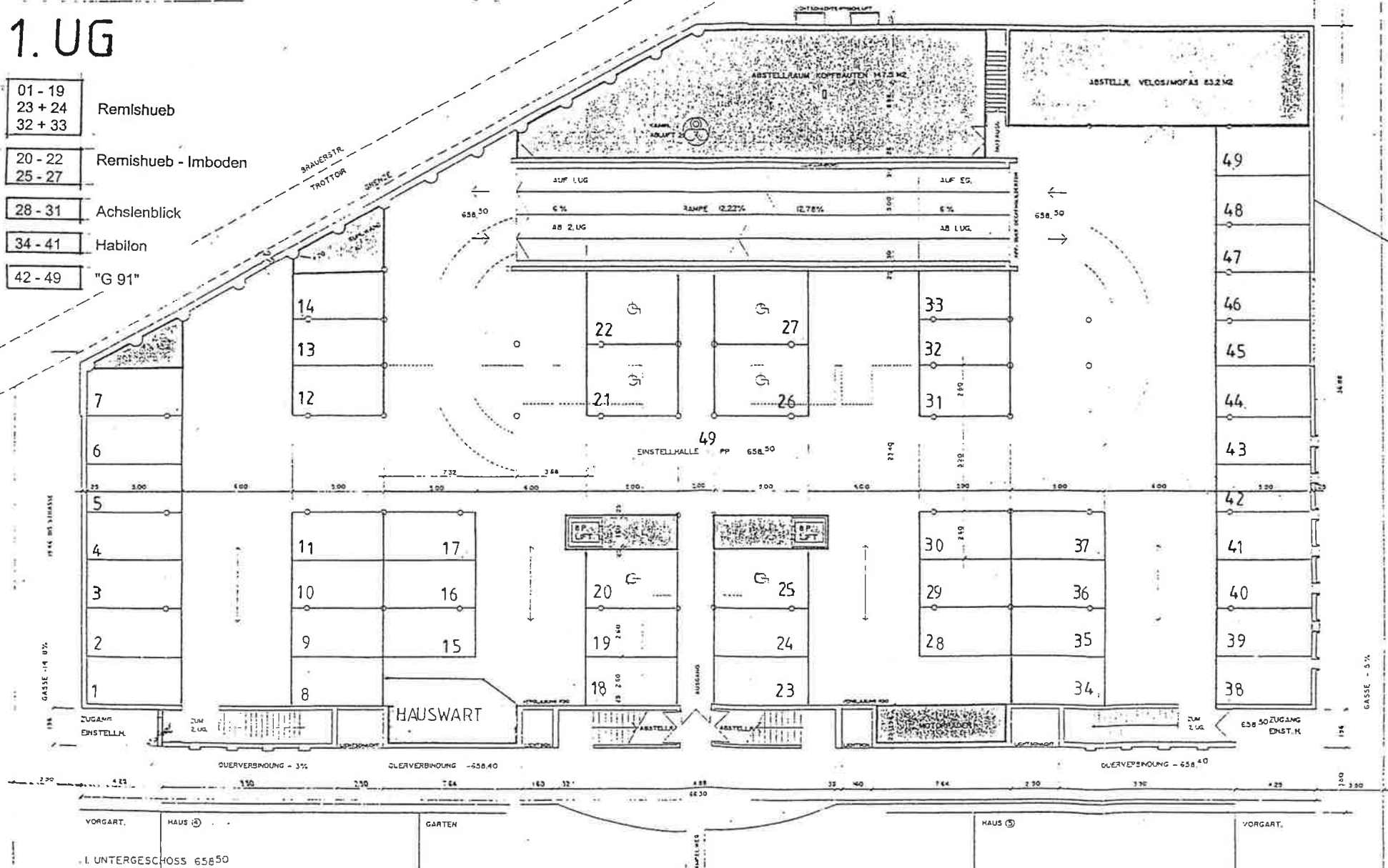
PROJEKTPLAN M 1:100

GRUNDRISS 1. UNTERGESCHOSS

PLAN NR. 01
DATUM 20.4.20
DEL. TL
TEL. 051 71 11 88
REV. 1 02/2000 PFF
2 10/2000 PFF
3 02/2001 PFF

1. UG

- 01 - 19 Remishueb
- 23 + 24
- 32 + 33
- 20 - 22 Remishueb - Imboden
- 25 - 27
- 28 - 31 Achsenblick
- 34 - 41 Habilon
- 42 - 49 "G 91"



ÜBERBAUUNG REMISHUEB

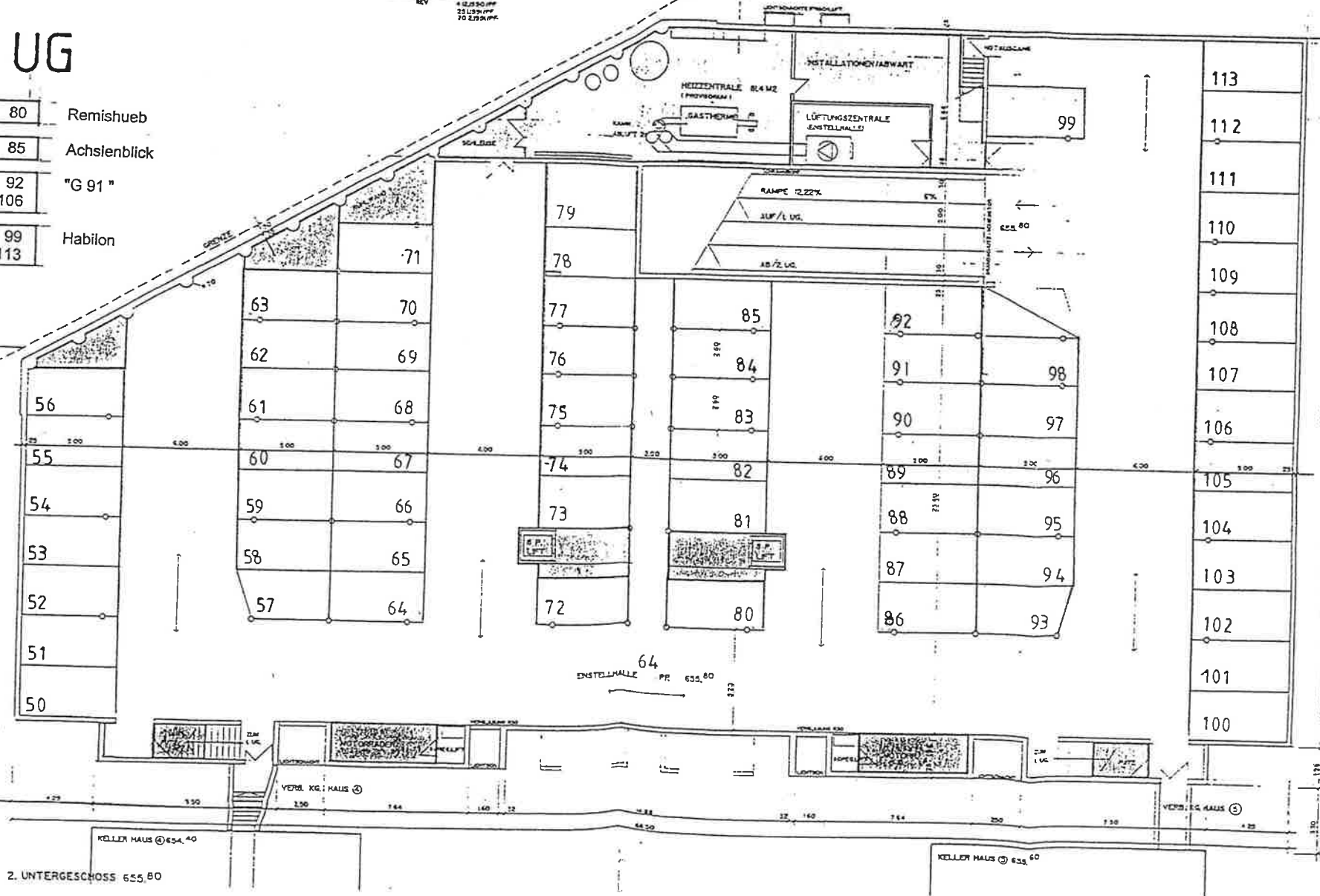
PARZELLE 1 WOHNBAUGENOSSENSCHAFT REMISHUEB ST. GALL EN

PROJEKTPLAN M 1:100
GRUNDRISS 2. UNTERGESCHOSS

PLAN NR. 000
DATUM 20.6.80
SIEHE 71
REV. 20.2.80
REV. 13.3.79 N. H.
412,50 qm
25 LUG qm
10 LUG qm

2. UG

50 - 80	Remishueb
81 - 85	Achsenblick
86 - 92	"G 91"
93 - 99	Habilon
107 - 113	



2. UNTERGESCHOSS 655,80