

3257

KANTON THURGAU



ÖFFENTLICHE URKUNDE

# 228

Öffentliche Beurkundung

*Orpheus, subjektiv dinglich*

Tagebuch No. 228

vom 07. März 2011

über die

## Begründung von subjektiv-dinglichem Miteigentum

(Begründungserklärung)

I.

**Nemesis Bau GmbH** mit Sitz in Amriswil  
c/o André Schlatter, Weinfelderstrasse 26, 8580 Amriswil  
vertreten durch die einzelzeichnungsberechtigten André Schlatter, Amriswil und Kurt  
Bergmann, Romanshorn

ist Alleineigentümerin des nachstehend beschriebenen Grundstückes:

### Grundbuch Romanshorn

**Liegenschaft Nr. 3257**  
Plan Nr. 50, Brüggli

861 m<sup>2</sup> künftige Strasse, Vorplatz, Grünanlagen

7/68 subjektiv-dingliches Miteigentum an Nr. 999

### Erwerbstitel

Kauf 04.03.2011.  
Grundstückaufteilung 04.03.2011.

### Anmerkungen

Keine

### Vormerkungen

Keine

*AS*  
*JB*

### Dienstbarkeiten und Grundlasten

3827 Last: Durchleitungsrecht für Regenwasserableitung  
zugunsten Nr. 3256  
23.06.2010 Beleg 512

### Grundpfandrechte

Keine

subjektiv dinglich verbunden mit Nr. 3257

### Grundbuch Romanshorn

Liegenschaft Nr. 999  
Plan Nr. 50, Brüggli, Groosswis

4'265 m<sup>2</sup>

Acker/Wiese [4'265 m<sup>2</sup>]

### Erwerbstitel

Begründung subj. dingl. ME 23.06.2010 Beleg 511  
Grundstückvereinigung 23.06.2010 Beleg 513

### Anmerkungen

3044 Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümer  
23.06.2010 Beleg 511

### Vormerkungen

Keine

### Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

### Grundpfandrechte

Keine

AS

GS.

## II.

Die Grundeigentümerin erklärt ihr Alleineigentum am vorgenannten Grundstück in **unselbständige subjektiv-dingliches Miteigentum umzuwandeln** und die Miteigentumsanteile den nachbeschriebenen Grundstücken zuzuweisen.

1/10	Grundstück Liegenschaft Nr. 3315
2/10	Grundstück Liegenschaft Nr. 3316
1/10	Grundstück Liegenschaft Nr. 3317
2/10	Grundstück Liegenschaft Nr. 3318
1/10	Grundstück Liegenschaft Nr. 3319
2/10	Grundstück Liegenschaft Nr. 3320
<u>1/10</u>	Grundstück Liegenschaft Nr. 3321

10/10                      Total  
=====

Die Eintragung in der Eigentumsspalte des Grundstückes Liegenschaft Nr. 3257 hat demnach zu lauten:

Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Liegenschaft Nr. 3315	1/10
Jeweilige Eigentümer von Grundstück Liegenschaft Nr. 3316	2/10
Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Liegenschaft Nr. 3317	1/10
Jeweilige Eigentümer von Grundstück Liegenschaft Nr. 3318	2/10
Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Liegenschaft Nr. 3319	1/10
Jeweilige Eigentümer von Grundstück Liegenschaft Nr. 3320	2/10
Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Liegenschaft Nr. 3321	1/10

## III.

Der Zu- und Abfahrtsbereich ist im Beilageplan Nr. 2 „ORPEUS“ grau eingezeichnet. Die übrige Fläche gilt als Vorplatz und Grünanlagen.

Die im Beilageplan Nr. 2 weiss eingezeichneten Flächen (in Planlegende mit „Miteigentum Allgemein“ (Vorplätze vor Garagen/Zugang Keller) beschrieben werden den jeweiligen Benutzern der unmittelbar südlich dahinterliegenden Garagen zur alleinigen Nutzung (Sondernutzungsrecht) zugewiesen.

Die im Beilageplan Nr. 2 schräg, schwarzweiss eingezeichneten und nummerierten Flächen (in der Planlegende mit „Miteigentum mit Sondernutzung (Parkplätze)“ beschrieben werden wie folgt zur alleinigen Benutzung (Sondernutzungsrecht) als Parkplatz zugewiesen:

<u>Parkplatz</u>	<u>Grundstück</u>
G1	Liegenschaft Nr. 3315

G1	Liegenschaft Nr. 3315
S2	Grundstück Nr. S1017
S10	Grundstück Nr. S1018
S9	Grundstück Nr. S1020
G3	Liegenschaft Nr. 3317
S4	Grundstück Nr. S1019
G5	Liegenschaft Nr. 3319
S8	Grundstück Nr. S1022
S6	Grundstück Nr. S1021
G7	Liegenschaft Nr. 3321

Ohne ausdrückliche Zustimmung der jeweils berechtigten Grundeigentümer kann dieses Sondernutzungsrecht weder aufgehoben noch abgeändert werden.

Ausser diesen zugewiesenen Sondernutzungsrechten, ist das Abstellen von Fahrzeugen, das Deponieren und Lagern von Gegenständen oder die anderweitige Nutzung auf diesen Vorplätzen, insbesondere auf dem grau eingezeichneten Strassenbereich nicht vorgesehen. Dieser Fahrbereich ist stets offen zu halten, darf somit nicht zweckentfremdend verwendet oder verstellt werden.

#### IV.

Wenn die Mehrheit aller Eigentümer (6/10 Stimmanteile), unabhängig davon ob sie an der Abstimmung anwesend oder mit entschieden (abgestimmt) haben, Unterhalts-, Wiederherstellungs- oder Erneuerungsaufträge beschliessen, die für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Anlage nötig sind, haben alle Miteigentümer im Verhältnis ihrer Anteile an die gesamten Kosten finanziell beizutragen.

Die Mehrheit aller Eigentümer entscheidet über die Bewirtschaftung der Zufahrtstrasse inbezug auf Reinigung und Winterdienst.

Haftungsansprüche von Dritten und deren versicherungsrechtliche Abstützung sind zu beachten und werden als gewöhnlicher Unterhalt eingestuft.

Ohne Mehrheitsentscheid sind die unmittelbar südlich liegenden Grundeigentümer für ihren nördlich davor liegenden Flächenabschnitt für solche Unterhalts- und Schneeräumungsarbeiten selber verantwortlich.

Auch über Beleuchtung oder Signalisation und/oder Signalisationszeichen entscheidet die Mehrheit aller Eigentümer auf Kosten aller Beteiligten.

Die Kosten der Verwaltung und Nutzung sollen gering gehalten werden, indem die Eigentümer möglichst viele Aufgaben selber ausführen oder sich darüber verständigen.

AS  
 JS.

## V.

Zu Versammlungen mit Bekanntgabe der zu behandelnden Geschäfte, Ort und Zeitpunkt des Anlasses, Vorschlag eines Tagesvorsitzenden und Protokollführers können die Grundeigentümer einen Monat im Voraus einladen, wenn ihnen mindestens 3/10 subjektiv-dingliches Miteigentum zustehen.

Die Versammlung kann Organe, wie Ausschüsse und Verwaltung bestellen und deren Kompetenzen vorgeben.

Die Versammlung soll einberufen werden, wenn wesentliche gemeinschaftliche Anliegen zu entscheiden sind, die alle oder die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümer betreffen.

Jeder Grundeigentümer kann an einer Eigentümerversammlung sein Stimmrecht im Verhältnis des eigentumsberechtigten Miteigentumsanteiles 1/10 Anteil geltend machen und ausüben.

Mehrere Personen, denen eines der beteiligten Grundstücke gemeinschaftlich oder im Miteigentum zusteht, haben nur eine Stimme.

Steht einem Grundeigentümer mehr als eines der beteiligten Grundstücke zu, so kann er die Rechte für jedes Grundstück gesondert geltend machen; für die Bemessung der Stimmkraft nach Personen hat er somit 2 (zwei) oder mehr Stimmen.

Stellvertretung ist nur durch Ehegatten, andere im Wohnhaus lebende Familienmitglieder oder andere Miteigentümer dieser Zufahrtstrasse / Vorplätze möglich.

Entscheide sind für alle beteiligten Miteigentümer verbindlich, wenn mindestens 6/10 dem Antrag zugestimmt haben.

Ansonsten gelten die Nutzungs-, Verwaltungs- und Handlungsvorschriften des Miteigentums im Sinne von Art. 647 ff ZGB.

Eine besondere Nutzungs-, Verwaltungs- und Handlungsordnung nach Art. 647 ZGB bzw. Art. 79 Ziffer 4 der eidgenössischen Grundbuchverordnung wird vorderhand nicht erstellt.

## VI.

Mit der subjektiv-dinglichen Verknüpfung der Miteigentumsanteile mit den berechtigten Liegenschaften erhalten diese für alle Zeiten das gemeinsame Benützungsrecht am Grundstück Liegenschaft Nr. 3257 nach Massgabe der vorliegenden Begründungsurkunde. Dieses Grundstück dient den berechtigten Grundeigentümern zur Erschliessung Ihrer Grundstücke und der darauf projektierten, neu zu erstellenden Wohnbauten.

Mit dieser dauernden Zweckbestimmung teilen die subjektiv-dinglichen Miteigentumsanteile das rechtliche Schicksal der berechtigten Liegenschaften.

Das gesetzliche Vorkaufsrecht und der Aufhebungsanspruch der Miteigentümer sind damit ausgeschlossen.

VII.

Die vorliegende Miteigentumsbegründung wird hiermit zur Eintragung ins Grundbuch **angemeldet**.

**Es ist einzutragen:**

1. Die Eintragung auf dem Ursprungsgrundstück Grundstück Liegenschaft Nr. 3257  
Grundbuch Romanshorn  
- Eigentumsspalte -
- |  |      |
|--|------|
| Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Liegenschaft Nr. 3315 | 1/10 |
| Jeweilige Eigentümer von Grundstück Liegenschaft Nr. 3316  | 2/10 |
| Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Liegenschaft Nr. 3317 | 1/10 |
| Jeweilige Eigentümer von Grundstück Liegenschaft Nr. 3318  | 2/10 |
| Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Liegenschaft Nr. 3319 | 1/10 |
| Jeweilige Eigentümer von Grundstück Liegenschaft Nr. 3320  | 2/10 |
| Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Liegenschaft Nr. 3321 | 1/10 |

Romanshorn, *7. März 2011*

Die Grundeigentümerin  
**Nemesis Bau GmbH**

*Ana J. Jeger*

**Öffentliche Beurkundung Nr. 129**

Als Urkundsperson des Kreises Romanshorn beurkunde ich, dass diese Urkunde den mir mitgeteilten Willen der Grundeigentümerin enthält und von ihr in meiner Gegenwart selbst gelesen wurde.

Die beiliegenden unterschriftlich anerkannten Pläne werden zum Bestandteil dieser Urkunde erklärt.

Die im EG ZGB und in der RRV über das Grundbuch- und Notariatswesen vorgeschriebenen Formen wurden eingehalten.

Romanshorn, **07. März 2011**

Ämtliche Beurkundung

Diese Fotokopie stimmt mit dem Original genau überein.

Romanshorn, **08. März 2011**  
GRUNDBUCHAMT ROMANSHORN



*JB*