

# Reglement

für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer der Liegenschaft Wohlen-Grundbuchblatt Nr. 3086, Kappelenring 24 A - C, Hinterkappelen, Gemeinde Wohlen b. Bern

## Inhaltsverzeichnis

<b>A. Die Aufteilung des Eigentums</b>	<b>3</b>
Art. 1 Gegenstand des Stockwerkeigentums	3
Art. 2 Aufteilung der Liegenschaft	3
Art. 3 Änderung der Wertquoten	4
Art. 4 Teile an denen Sonderrecht besteht	4
Art. 5 Die gemeinschaftlichen Teile	5
<b>B. Die Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen</b>	<b>5</b>
Art. 6 Grundsatz	5
Art. 7 Beschränkung des Nutzungsrechtes	6
Art. 8 Zweckbestimmung	6
Art. 9 Pflicht zum Unterhalt des Stockwerkes	6
Art. 10 Zutrittsrecht zu den Wohnungen und Duldung von Arbeiten	7
Art. 11 Verantwortlichkeit für die Bewohner des Stockwerkes	7
<b>C. Die Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen</b>	<b>7</b>
Art. 12 Die Benutzung im allgemeinen	7
Art. 13 Hausordnung	8
<b>D. Die Kosten für die Verwaltung und den Unterhalt der gemeinschaftlich benutzten Teile</b>	<b>8</b>
Art. 14 Begriff der gemeinschaftlichen Kosten	8
Art. 15 Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten	8
Art. 15 bis Kostenteilung zwischen Wohngebäude und Einstellhalle	9
Art. 16 Erneuerungsfonds	9
Art. 17 Einzug und Vorschüsse	10
Art. 18 Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten	10
<b>E. Unterhalt, Umbau und Erneuerung des Gebäudes</b>	<b>11</b>
Art. 19 Die Versicherung des Gebäudes	11
Art. 20 Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten	11
Art. 21 Nützliche Änderungen an der Liegenschaft	11
Art. 22 Massnahmen die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen	12
<b>F. Die Verwaltung</b>	<b>12</b>
Art. 23 Die Organe der Verwaltung	12

<b>I. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer</b>	<b>12</b>
Art. 24 Zuständigkeit	12
Art. 25 Einberufung und Leitung der Versammlung	13
Art. 26 Beschlussfähigkeit	13
Art. 27 Die Ausübung des Stimmrechtes	13
Art. 28 Die Beschlussfassung im allgemeinen	13
Art. 29 Qualifiziertes Mehr	14
Art. 30 Einstimmigkeit	14
Art. 31 Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung	14
<b>II. Der Ausschuss der Stockwerkeigentümer</b>	<b>14</b>
Art. 32 <i>Ausschuss</i>	14
<b>III. Der Verwalter</b>	<b>15</b>
Art. 33 Wahl und Abberufung	15
Art. 34 Vereinbarungen mit dem Verwalter	15
Art. 35 Die Stellvertretung des Verwalters	15
Art. 36 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters im Allgemeinen	15
Art. 37 Einzelne Befugnisse und Aufgaben des Verwalters	16
Art. 38 Vertretung der Gemeinschaft	16
Art. 39 Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters	16
<b>G. Änderungen im Bestand der Stockwerkeigentümer</b>	<b>17</b>
Art. 40 Veräußerung und Belastung	17
Art. 41 Vorkaufsrecht	17
Art. 42 Rechtsstellung des Erwerbers	17
Art. 43 Ausschluss eines Stockwerkeigentümers	17
<b>H. Verschiedenes</b>	<b>18</b>
Art. 44 Anmerkung	18
Art. 45 Abänderungen des Reglementes	18
Art. 46 Gerichtsstand und Domizilklausel	18
Art. 47 Verweis auf gesetzliche Bestimmungen	18

## A. Die Aufteilung des Eigentums

### Art. 1

#### Gegenstand des Stockwerkeigentums

An der Liegenschaft Wohlen-Grundbuchblatt Nr. 3086, Kappelenring Nr. 24 A - C, Hinterkappelen, Gemeinde Wohlen b. Bern, besteht Stockwerkeigentum im Sinne der Art. 712 lit. a ff. ZGB.

Jeder zu Stockwerkeigentum ausgestaltete Miteigentumsanteil (= Stockwerk) ist mit dem Sonderrecht verbunden, bestimmte Teile des Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen.

### Art. 2

#### Aufteilung der Liegenschaft

Gemäss Begründungsakt von Stockwerkeigentum vom 1973, Beleg ist die Liegenschaft aufgeteilt in 36 zu Stockwerkeigentum ausgestaltete Miteigentumsanteile, nämlich:

Grdb.Nr.	Kappelenring Nr. Stock	Anzahl Zimmer	Wert- quote /1000	Vorkauf- berechtigtes Stockwerk	Autoeinstell- platz Nr
3086 -1	24 A 1.st. Süd	6½	33,2	3086 -2	8
3086 -2	24 A 1.St. Nord	3½	19,0	3086 -1	9
3086 -3	24 A 2.St. Süd	6½	35,5	3086 -4	7
3086 -4	24 A 2.St. Nord	3½	19,8	3086 -3	10
3086 -5	24 A 3.St. Süd	6½	36,4	3086 -6	6
3086 -6	24 A 3.St. Nord	3½	21,5	3086 -5	11
3086 -7	24 A 4.St. Süd	6½	37,3	3086 -8	5
3086 -8	24 A 4.St. Nord	3½	22,4	3086 -7	12
3086 -9	24 A 5.St. Süd	6½	38,3	3086-10	4 + 37
3086-10	24 A 5.St. Nord	3½	23,3	3086 -9	13
3086-11	24 A 6.St. Süd	6½	39,5	3086-12	3 + 38
3086-12	24 A 6.St. Nord	3½	24,6	3086-11	14
3086-13	24 B 1.St. Süd	4½	24,4	3086-14	28
3086-14	24 B 1.St. Nord	4½	24,7	3086-13	15
3086-15	24 B 2.St. Süd	4½	26,1	3086-16	27
3086-16	24 B 2.St. Nord	4½	26,4	3086-15	16
3086-17	24 B 3.St. Süd	4½	27,1	3086-18	26
3086-18	24 B 3.St. Nord	4½	27,4	3086-17	17
3086-19	24 B 4.St. Süd	4½	28,0	3086-20	25
3086-20	24 B 4.St. Nord	4½	28,3	3086-19	18
3086-21	24 B 5.St. Süd	4½	28,9	3086-22	24

Grdb.Nr.	Kappelenring Nr. Stock	Anzahl Zimmer	Wert- quote /1000	Vorkaufs- berechtigtes Stockwerk	Autoeinstell- platz Nr
3086-22	24 B 5.St. Nord	4½	29,2	3086-21	2
3086-23	24 B 6.St. Süd	4½	30,2	3086-24	23
3086-24	24 B 6.St. Nord	4½	30,4	3086-23	1
3086-25	24 C 1.St. Süd	3½	18,8	3086-26	22
3086-26	24 C 1.St. Nord	5½	28,1	3086-25	31
3086-27	24 C 2.St. Süd	3½	19,2	3086-28	21
3086-28	24 C 2.St. Nord	5½	30,4	3086-27	32
3086-29	24 C 3.St. Süd	3½	20,8	3086-30	20
3086-30	24 C 3.St. Nord	5½	31,3	3086-29	33
3086-31	24 C 4.St. Süd	3½	21,8	3086-32	19
3086-32	24 C 4.St. Nord	5½	33,2	3086-31	34
3086-33	24 C 5.St. Süd	3½	22,7	3086-34	29
3086-34	24 C 5.St. Nord	5½	33,8	3086-33	35
3086-35	24 C 6.St. Süd	3½	24,0	3086-36	30
3086-36	24 C 6.St. Nord	5½	34,0	3086-35	36

Die Aufteilung des Gebäudes ergibt sich im einzelnen aus den Aufteilungsplänen, die Bestandteil des Begründungsaktes sind.

Das Sonderrecht ist mit dem betreffenden Miteigentumsanteil untrennbar verbunden.

### **Art. 3 Änderung der Wertquoten**

Änderungen der Wertquoten bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer.

Gleiches gilt für die Änderung in der Zuteilung einzelner Räume zu Sonderrecht.

Die betreffenden Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung und des Grundbucheintrages.

Jeder Stockwerkeigentümer hat Anspruch auf Berichtigung der Wertquote, wenn sie aus Irrtum unrichtig festgesetzt oder wegen baulicher Veränderungen des Gebäudes oder seiner Umgebung unrichtig geworden sind.

Die Aufteilung oder Zusammenlegung von Stockwerken bedarf der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer.

### **Art. 4 Teile an denen Sonderrecht besteht**

Das Sonderrecht umfasst die zum betreffenden Stockwerk gehörenden Räume und Einrichtungen. Lage und Grösse der Räume ergeben sich aus dem Begründungsakt und den Aufteilungsplänen.

Gegenstand des Sonderrechtes sind insbesondere:

- a. Die inneren Zwischenwände, soweit sie keine tragende Funktion haben.
- b. Die Fussböden, deren Beläge und der Deckenputz.
- c. Die Verkleidung der Wände gegen die im Sonderrecht stehenden Räume.
- d. Die Türen (ausgenommen diejenigen gegen gemeinschaftliche Teile)
- e. Die eingebauten Schranke.
- f. Die Küchen-, Bade- und Toiletteneinrichtungen.
- g. Die Leitungen von ihren Abzweigungen von der gemeinschaftlichen Leitung an.
- h. Die Rollläden, Lamellenstoren und die Balkonsonnenstoren.

## **Art. 5 Die gemeinschaftlichen Teile**

Zu den gemeinschaftlichen Teilen gehören insbesondere:

- a. Der Grund und Boden der Liegenschaft.
- b. Die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind.
- c. Alle Teile, welche die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen.
- d. Alle Anlagen und Einrichtungen, die auch den anderen Stockwerkeigentümern oder mehreren von ihnen für die Benützung der Räume dienen.

Gemeinschaftlich sind ebenfalls folgende Räume im Eingangsgeschoss:

- a. a. Wasch- und Trockenräume
- b. Sauna mit Liegeraum und Dusche/WC
- c. Velo- und Kinderwageneinstellräume
- d. Reduit
- e. Abstellräume für Geräte und Material für Reinigung und Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile.

Gemeinschaftlich sind ferner die für die Verwaltung der Liegenschaft gebildeten Rückstellungen, das vorhandene Heizmaterial sowie die Apparate und Gerätschaften für Reinigung und Unterhalt der gemeinsamen Teile.

## **B. Die Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen**

### **Art. 6 Grundsatz**

In der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung der eigenen Räume ist der Stockwerkeigentümer frei, soweit dies mit den gleichen Rechten jedes andern Stockwerkeigentümers und den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist, und dieses Reglement keine Einschränkungen enthält.

Innerhalb des Stockwerkes kann der Stockwerkeigentümer Bauteile beseitigen oder umgestalten, soweit dadurch der Bestand, die konstruktive Gliederung oder die Festigkeit des Gebäudes, die Räume anderer Stockwerkeigentümer oder die äussere Gestalt und das Ansehen des Gebäudes nicht berührt werden. Vorbehalten bleiben ferner die baupolizeilichen Bestimmungen.

Änderungen an der Liegenschaft, die dem Stockwerkeigentümer die bisherige Art der Benutzung seiner Räume erschweren oder verunmöglichen; können nur mit seiner Zustimmung getroffen werden.

In sämtlichen Eigentumswohnungen sind Unterlagsböden eingebaut, die sehr gute schallisolierende Eigenschaften aufweisen. Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, in den Wohn- und Schlafräumen auf eigene Kosten einen Bodenbelag mit schalldämpfenden Eigenschaften zu verlegen, der den Mindestwert von 20 Dezibel (db) gemäss SIA aufweist.

## **Art. 7 Beschränkung des Nutzungsrechtes**

Dem Stockwerkeigentümer ist jede Nutzung oder Veränderung der Räume seines Stockwerkes verboten, wodurch gemeinschaftliche Bauteile beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden, der Wert oder das gute Aussehen des Hauses leidet, oder andere Bewohner durch übermässige Einwirkung belästigt oder geschädigt werden können.

Dem Stockwerkeigentümer ist insbesondere untersagt:

- a. Die Böden seiner Räume übermässig zu belasten.
- b. In seinen Räumen oder in gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft feuergefährliche oder explosive Stoffe unterzubringen.
- c. Feuchtigkeit oder Nässe entstehen zu lassen, die sich auf die Liegenschaft oder Teile davon nachteilig auswirken können.
- d. Ohne Zustimmung der Versammlung der Stockwerkeigentümergeinschaft Aufschriften, Reklamevorrichtungen und dergleichen an den zum Stockwerk gehörenden Räumen und Bauteilen anzubringen.

Die Bestimmungen der Hausordnung bleiben vorbehalten.

## **Art. 8 Zweckbestimmung**

Die Stockwerke dürfen nur zu den im Begründungsakt und in diesem Reglement umschriebenen Zwecken verwendet werden.

Die Stockwerke sind grundsätzlich zu Wohnzwecken bestimmt.

Die Verwendung zu anderen, insbesondere zu gewerblichen Zwecken, bedarf der Zustimmung der Mehrheit der übrigen Stockwerkeigentümer.

## **Art. 9 Pflicht zum Unterhalt des Stockwerkes**

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die Räume und Einrichtungen, die im Sonderrecht stehen, auf seine Kosten so zu unterhalten, dass das Gebäude ein gutes Aussehen bewahrt und in einwandfreiem baulichen Zustand bleibt.

Sofem ein Stockwerkeigentümer Unterhaltsarbeiten unterlässt, die im Interesse des Aussehens oder des baulichen Zustandes des ganzen Gebäudes geboten waren, so kann der Verwalter, nach vorangegangener Anzeige, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des säumigen Stockwerkeigentümers veranlassen.

Gegen eine solche Anordnung kann der betroffene Stockwerkeigentümer den Entscheid der Stockwerkeigentümerversammlung anrufen, die über die Vornahme der betreffenden Arbeiten entscheidet.

## **Art. 10 Zutrittsrecht zu den Wohnungen und Duldung von Arbeiten**

Der Stockwerkeigentümer hat dem Verwalter und andern Beauftragten der Gemeinschaft Zutritt und Aufenthalt in seinen Räumen nach rechtzeitiger Voranmeldung zum Zwecke der Feststellung und Behebung von Schaden und zur Vornahme von Erneuerungs- und Umbauarbeiten am Gebäude zu gestatten.

Die Räume des Stockwerkeigentümers sollen mit möglichster Rücksicht und nicht zur Unzeit beansprucht werden.

## **Art. 11 Verantwortlichkeit für die Bewohner des Stockwerkes**

Der Stockwerkeigentümer haftet der Gemeinschaft und jedem ihrer Glieder dafür, dass die Gemeinschaftsordnung auch durch alle Personen beachtet wird, die seinem Haushalt oder Betrieb angehören oder denen er sonstwie durch Vertrag den Aufenthalt in seinem Stockwerk oder dessen Gebrauch gestattet hat.

Vom Stockwerkeigentümer, dessen Mieter die Gemeinschaftsordnung missachtet, kann, wenn wiederholte Ermahnungen fruchtlos geblieben sind, verlangt werden, dass er den Mietvertrag durch Kündigung oder gegebenenfalls durch Rücktritt aus wichtigen Gründen auflöse.

Zu dieser Aufforderung ist der Verwalter nach Anhören des Ausschusses befugt.

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, den Verwalter zu unterrichten, wenn er sein Stockwerk dauernd Dritten zum Gebrauch überlässt (Mietverträge, Einräumung von Wohn- und Nutzniessungsrechten) .

## **C. Die Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen**

### **Art. 12 Die Benutzung im allgemeinen**

Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes anderen und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.

Nicht gestattet ist namentlich:

- a. In gemeinschaftlichen Teilen, namentlich in Treppenhäusern und Hausgängen, irgendwelche Gegenstände zu langem oder abzustellen, die die Benutzung der gemeinschaftlichen Teile beeinträchtigen oder der guten Ordnung nachteilig sein könnten.
- b. Veränderung an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes vorzunehmen.
- c. Namen- und Firmenschilder im Hauseingang oder anderswo ohne Zustimmung der Versammlung der Stockwerkeigentümergeinschaft anzubringen.
- d. Die Besucherparkplätze sind für Besucher und Lieferanten frei zu halten. Die Fahrzeuge der Bewohner sind in der Einstellhalle zu parkieren.

Die Bewohner jedes Hauses (Kappelenring Nm. 24 A, B oder C) können die gemeinsamen Räume ihres Hauses im Rahmen der Bestimmungen dieses Reglementes gesondert verwalten, benutzen und gestalten, soweit diese Räume nach ihrer Zweckbestimmung nicht auch der Benützung der übrigen Stockwerkeigentümer zustehen.

## **Art. 13 Hausordnung**

Nähere Vorschriften über die Benützung der gemeinschaftlichen Räume und Einrichtungen enthält die Hausordnung. Diese kann durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer mit einfacher Mehrheit abgeändert werden.

Die Hausordnung ist auch für Personen verbindlich, denen der Stockwerkeigentümer die im Sonderrecht stehenden Räume zur Benützung überlassen hat.

## **D. Die Kosten für die Verwaltung und den Unterhalt der gemeinschaftlich benutzten Teile**

### **Art. 14 Begriff der gemeinschaftlichen Kosten**

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

Gemeinschaftliche Kosten im Sinne dieses Reglementes sind insbesondere die in Art. 15 genannten Kosten.

### **Art. 15 Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten <sup>1</sup>**

Im Verhältnis des **Rauminhaltes** der Wohnungen werden verteilt:

- Die Kosten für Heizung und Warmwasser
- Die Kosten für Wasserzins, Abwasserbeitrag je Haus nach der Addition der Grundgebühr von z.Z. Fr. 40.--.
- Die Kosten der Verwaltung, insbesondere die Entschädigung an den Verwalter <sup>2</sup>
- Die Kosten des Hauswartdienstes, insbesondere die Entschädigung für den Hauswart <sup>3</sup>
- Die Kosten für die Reinigung und den laufenden Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen. <sup>4</sup>

Im Verhältnis der **Wertquoten** werden verteilt:

- Die Kosten für Erneuerung und Instandstellung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen (ohne Lift).
- Die Einlagen in den Erneuerungsfonds
- Die öffentlich-rechtlichen Beiträge und Steuern, soweit sie den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegt werden.
- Die Prämien für die Versicherung des Gebäudes gegen Feuer- und Wasserschaden und für die Haftung als Werkeigentümer, etc.

---

<sup>1</sup> in der ersten Version von 1973 lediglich rudimentär geregelt:  
Soweit keine abweichende Ordnung getroffen wird, werden die Kosten von den Stockwerkeigentümern im Verhältnis ihrer Wertquoten getragen.  
Ein Stockwerkeigentümer, der durch Umstände, die auf sein Verhalten zurückgehen, die gemeinschaftlichen Lasten erhöht, hat für die daraus erwachsenden Aufwendungen allein aufzukommen. Sind an einem Stockwerkeigentumsanteil mehrere Personen beteiligt, so haften sie für den betreffenden Kostenanteil solidarisch.

<sup>2</sup> geändert anlässlich 15. Stockwerkeigentümerversammlung vom 4. Mai 1983: neu: nach m<sup>2</sup> und nicht mehr je 1/36.

<sup>3</sup> geändert anlässlich 15. Stockwerkeigentümerversammlung vom 4. Mai 1983: neu: nach m<sup>2</sup> und nicht mehr je 1/36.

<sup>4</sup> geändert anlässlich 15. Stockwerkeigentümerversammlung vom 4. Mai 1983: neu: nach m<sup>2</sup> und nicht mehr je 1/36.



- Die Kosten des Stromes für den Lift und die allgemeine Beleuchtung.

**Gleichmässig** auf alle Wohnungen verteilt werden:

- Die Kosten für Fernsehgemeinschaft und Kehrriecht.

Die Kosten für den Betrieb (ohne Strom), die Instandstellung und die Erneuerung des Liftes werden nach folgenden Schlüsseln verteilt:

	Haus A		Haus B		Haus C	
1. Stock	-	-	-	-	-	-
2. Stock	7.2%	3.9%	5.6%	5.6%	7.1%	4.0%
3. Stock	7.2%	3.9%	5.6%	5.6%	7.1%	4.0%
4. Stock	14.4%	7.8%	11.1%	11.1%	14.2%	8.0%
5. Stock	18.0%	9.8%	13.8%	13.8%	17.8%	10.0%
6. Stock	18.0%	9.8%	13.9%	13.9%	17.8%	10.0%
	64.8%	35.2%	50%	50%	64.0%	36.0%
	100%		100%		100%	

Über folgende Kosten hat die Abrechnung gesondert für jedes Haus zu erfolgen:

- Erneuerung und Instandstellung gemeinschaftlicher Anlagen wie Lift, Waschmaschine, Tumbler, Sauna u. a.
- Liftbetrieb.
- Strom für Lift und allgemeine Beleuchtung.

Über die Verteilung von Kosten, die in den vorangehenden Absätzen nicht aufgeführt werden, entscheidet die Versammlung der Stockwerkeigentümer mit qualifiziertem Mehr gemäss Art. 29 dieses Reglementes.

Ein Stockwerkeigentümer, der durch Umstände, die auf sein Verhalten zurückgehen, die gemeinschaftlichen Lasten erhöht, hat für die daraus erwachsenden Aufwendungen allein aufzukommen. Sind an einem Stockwerkeigentumsanteil mehrere Personen beteiligt, so haften sie für den betreffenden Kostenanteil solidarisch.

#### **Art. 15 bis Kostenteilung zwischen Wohngebäude und Einstellhalle <sup>5</sup>**

Kosten, die für das Wohngebäude und die Einstellhalle gemeinsam anfallen, sind den Rechnungen der beiden Gebäude nach Massgabe der Verursachung zuzurechnen.

Lässt sich der in Absatz I beschriebene Grundsatz aus tatsächlichen oder verfahrenstechnischen Gründen nicht verwirklichen, erfolgt die Aufteilung im Verhältnis der ursprünglichen Gebäudewerte (93,4 % Wohngebäude, 6,6 % Einstellhalle).

#### **Art. 16 Erneuerungsfonds <sup>6</sup>**

Zur teilweisen Bestreitung der alle Stockwerkeigentümer treffenden Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten wird ein Erneuerungsfonds gebildet. Dieser wird durch jährliche Beiträge geäufnet, deren Höhe durch Beschluss der Versammlung der Stockwerkei-

<sup>5</sup> Artikel 15 bis fehlte in der ersten Version von 1973

<sup>6</sup> Bemerkung vom 18.10.2004: Hier wurden die %-Sätze geändert (siehe nächste Fussnoten). Es scheint, dass dies anlässlich der Änderungen anlässlich der 15. Stockwerkeigentümersammlung vom 4.Mai 1983 geschah, ist aber in den Protokollen nicht dokumentiert. Jedenfalls wurde von der Verwaltung den Eigentümern ein entsprechendes Blatt zugestellt.

gentümer festgesetzt wird. Die jährlichen Beiträge sollen in der Regel insgesamt 0.2% <sup>7</sup> des jeweiligen Neuwertes des Gebäudes, welcher von der Gebäudeversicherung des Kantons Bern festgelegt wird, nicht übersteigen.

Der Erneuerungsfonds braucht nicht mehr geöffnet zu werden, wenn er die Höhe von 1.5% <sup>8</sup> dieses Neuwertes erreicht hat.

Solange der Fonds die Höhe von 0.8% <sup>9</sup> dieses Wertes nicht übersteigt, sollen ihm keine Unterhalts- und Instandstellungskosten belastet werden. Aufwendungen zu Lasten des Erneuerungsfonds bedürfen eines Beschlusses der Versammlung der Stockwerkeigentümer. Vorbehalten bleibt die Bestreitung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten, für deren Bezahlung dem Verwalter keine anderen Mittel zur Verfügung stehen.

Dem Stockwerkeigentümer steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils am Erneuerungsfonds zu.

### **Art. 17 Einzug und Vorschüsse**

Die Beiträge und Vorschüsse an die gemeinschaftlichen Kosten werden Vom Verwalter eingezogen.

Jeweils per Ende Jahr ist auf die Versammlung der Stockwerkeigentümer hin vom Verwalter die Abrechnung über die Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie in Voranschlag für die Ausgaben des nächsten Jahres zu erstellen und der Versammlung der Stockwerkeigentümer vorzulegen.

Jeder Stockwerkeigentümer hat bis spätestens 31. Januar und 31. Juli Teilzahlungen zu leisten, die vom Verwalter aufgrund des Budgets für das laufende Jahr, bzw. des Vorjahres, solange das neue Budget noch nicht genehmigt ist, festgelegt werden.

Anhand des Jahresabschlusses wird für jeden Eigentümer der definitive Beitrag für die abgelaufene Rechnungsperiode festgelegt. Der nicht durch Teilzahlungen gedeckte Beitrag ist 30 Tage nach Rechnungsstellung einzuzahlen. Zu Viel bezahlte Beiträge können von der oder den folgenden Teilzahlungen in Abzug gebracht werden, sofern der Verwalter hier für nicht eine gesonderte Rückzahlung vorsieht.

Für verspätet eingegangene Zahlungen wird ein Verzugszins verrechnet, der 2% über dem Negativ-Zinssatz des Kontokorrents der SEG liegt. Der Verwalter ist berechtigt, angefangene Monate nicht, voll oder teilweise zu berechnen; für Alle Schuldner sind jedoch die gleichen Grundsätze anzuwenden.

### **Art. 18 Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten**

Für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen hat die Gemeinschaft Anspruch auf Eintragung des gesetzlichen Pfandrechtes gemäss Art. 712 lit. i ZGB auf dem Anteil des säumigen Stockwerkeigentümers.

Die Eintragung des Pfandrechtes ist vom Verwalter namens der Gemeinschaft innert nützlicher Frist zu bewirken.

Der Gemeinschaft steht für die gleichen Beitragsforderungen zudem ein Retentionsrecht an den beweglichen Sachen zu, die sich in den Räumen des säumigen Stockwerkeigentümers befinden und zu deren Einrichtung gehören.

---

<sup>7</sup> ursprüngliche erste Version war: 1%

<sup>8</sup> ursprüngliche erste Version war: 3%

<sup>9</sup> ursprüngliche erste Version war: 1%

Pfand- und Retentionsrecht bestehen auch für Forderungen aus Ersatzvornahme von Unterhaltsarbeiten.

## **E. Unterhalt, Umbau und Erneuerung des Gebäudes**

### **Art. 19**

#### **Die Versicherung des Gebäudes**

Die Versicherung des ganzen Gebäudes gegen Feuer und andere Gefahren sowie für die Haftpflicht des Werkeigentümers ist eine gemeinschaftliche Angelegenheit der Stockwerkeigentümer.

Ein Stockwerkeigentümer, der seine Räume durch ausserordentliche Aufwendungen baulich ausgestaltet hat, ist zur Leistung eines zusätzlichen Prämienanteils verpflichtet, wenn er nicht eine Zusatzversicherung auf eigene Rechnung abschliesst.

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschliesst, welche Gefahren zu versichern sind.

### **Art. 20**

#### **Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten**

Die Gemeinschaft hat alle für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft notwendigen Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten vornehmen zu lassen. Im Rahmen seiner Zuständigkeit werden die Arbeiten vom Verwalter angeordnet.

Werden diese Arbeiten oder die dazu notwendigen Verwaltungshandlungen von der Versammlung der Stockwerkeigentümer nicht beschlossen, so kann jeder Stockwerkeigentümer vom Richter verlangen, dass er sie anordne oder den Verwalter oder einen Dritten zu ihrer Anordnung und Durchführung ermächtige.

Dringliche Massnahmen, die so fort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren, kann, wenn der Verwalter nichts vorkehrt, nötigenfalls jeder Stockwerkeigentümer von sich aus ergreifen.

In allen Fällen tragen die Stockwerkeigentümer die sich daraus ergebenden Kosten nach Massgabe ihrer Anteile.

### **Art. 21**

#### **Nützliche Änderungen an der Liegenschaft**

Änderungen an der Liegenschaft, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit bezwecken, können gegenüber einem Stockwerkeigentümer, der dadurch im Gebrauch oder in der Benutzung seiner Sache zum bisherigen Zweck erheblich oder dauernd beeinträchtigt wird, ohne dessen Zustimmung nicht durchgeführt werden.

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

## **Art. 22**

### **Massnahmen die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen**

Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, können nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ausgeführt werden.

Wird die Arbeit durch die Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich die Mehrheit aller Anteile vertreten, beschlossen, so kann sie auch gegen den Willen eines nicht zustimmenden Stockwerkeigentümers ausgeführt werden, sofern ihm die übrigen Stockwerkeigentümer für eine bloss vorübergehende Beeinträchtigung Ersatz leisten und seinen Kostenanteil übernehmen.

Stockwerkeigentümer, die an die Kosten solcher Arbeiten keine Beiträge leisten, können die neu geschaffenen Anlagen und Einrichtungen erst benutzen, wenn sie den entsprechenden Anteil an die ursprünglichen Kosten nachträglich erbringen.

## **F. Die Verwaltung**

### **Art. 23**

#### **Die Organe der Verwaltung**

Organe der Verwaltung sind die Versammlung der Stockwerkeigentümer, deren Ausschuss sowie der Verwalter.

### **I. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer**

#### **Art. 24**

##### **Zuständigkeit**

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz, Begründungsakt oder Reglement zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören und soweit sie nicht dem Verwalter oder dem Ausschuss zugewiesen sind.

Soweit das Gesetz oder das vorliegende Reglement über die Versammlung der Stockwerkeigentümer keine besonderen Bestimmungen enthalten, sind die Vorschriften des Vereinsrechtes sinngemäss anwendbar.

Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse zu:

- a. Wahl und Abberufung des Verwalters sowie dessen Beaufsichtigung.
- b. Genehmigung der Jahresrechnung, des Voranschlages und der Verteilung der gemeinsamen Kosten unter die Stockwerkeigentümer.
- c. Festsetzung der von den Stockwerkeigentümern auf die Kostenanteile zu leistenden Vorschüsse.
- d. Festsetzung der Einlagen in den Erneuerungsfonds.
- e. Entlastung des Verwalters.
- f. Ermächtigung des Verwalters zur Prozessführung.
- g. Bezeichnung des Stellvertreters des Verwalters.
- h. Wahl des Ausschusses der Stockwerkeigentümer und ihrer Stellvertreter.
- i. Erlass einer Hausordnung und weiterer Vorschriften über die
- j. Benutzung gemeinschaftlicher Teile.
- k. Bezeichnung der abzuschliessenden Versicherungen.

- I. Entscheidung über Rekurse gegen Verfügungen des Verwalters.
- m. Entscheidung über den Abschluss von Handänderungsverträgen betreffend geringfügige Teile des Gebäudeumschwunges (z.B. kleine Grenzkorrekturen, Strassenkorrekturen, etc.).

### **Art. 25 Einberufung und Leitung der Versammlung**

Die Versammlung wird vom Verwalter unter Einhaltung einer Frist von mindestens 10 Tagen mit Angabe der zu behandelnden Gegenstände schriftlich einberufen.

Jahresrechnung, Voranschlag und provisorische Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten sind den Stockwerkeigentümern innert der gleichen Frist zuzustellen.

Die ordentliche Jahresversammlung findet jeweils bis spätestens Ende Juli statt.

Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft es der Verwalter als nötig erachtet oder wenn es der Ausschuss oder so viele Stockwerkeigentümer verlangen, die zusammen mindestens 1/5 der Anteile besitzen.

Die Versammlung wird vom Vorsitzenden des Ausschusses geleitet, sofern nichts anderes beschlossen wird.

Die Beschlüsse der Versammlung sind zu protokollieren und das Protokoll ist vom Verwalter aufzubewahren.

### **Art. 26 Beschlussfähigkeit**

Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtigt sind, anwesend oder 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 1/3 aller Stockwerkeigentümer anwesend oder vertreten ist.

### **Art. 27 Die Ausübung des Stimmrechtes**

Mehrere Personen, denen ein Stockwerk gemeinschaftlich zusteht, haben nur eine Stimme, die sie durch einen von ihnen zu bezeichnenden gemeinsamen Vertreter abzugeben haben.

Steht einem Stockwerkeigentümer mehr als ein Stockwerk zu, so hat er in der Versammlung lediglich eine Stimme. Zur Feststellung der Beschlussfähigkeit gemäss Art. 26 und des qualifizierten Mehrs gemäss Art. 29 wird hingegen die Summe seiner Wertquoten berücksichtigt.

Ein Stockwerkeigentümer kann sich durch eine Drittperson vertreten lassen, die nicht der Gemeinschaft anzugehören braucht. Ein Stellvertreter darf höchstens 2 Mandate übernehmen. Der Verwalter und seine Angestellten sind zur Stellvertretung nicht befugt.

Der Nutzniesser eines Stockwerkes hat sich mit dem Eigentümer über die Ausübung des Stimmrechtes zu verständigen.

### **Art. 28 Die Beschlussfassung im allgemeinen**

Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse mit der Mehrheit der stimmenden Stockwerkeigentümer, soweit nicht im Reglement oder im Gesetz etwas anderes vorgeschrieben ist.

Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende des Ausschusses.

Beschlüsse, zu deren Zustandekommens einfache Mehr genügt, können auf dem Zirkulationsweg gefasst werden. Das einfache Mehr wird aufgrund der eingehenden Stimmen berechnet.

### **Art. 29 Qualifiziertes Mehr**

Der Zustimmung per Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich mehr als die Hälfte aller Wertquoten besitzen, bedürfen folgende Beschlüsse:

- a. Die Anordnung von Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Liegenschaft bezwecken.
- b. Der Erlass und die Abänderung dieses Reglementes

### **Art. 30 Einstimmigkeit**

Der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bedürfen:

- a. Beschlüsse über die Abänderung des Reglementes, soweit sich dieses bezieht auf
  - die Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen und die Verbindlichkeit von Beschlüssen der Versammlung der Stockwerkeigentümer;
  - die Umschreibung der im Sonderrecht stehenden Teile des Gebäudes (räumliche Ausscheidung, vgl. Art. 2);
  - die Aufhebung oder Einschränkung des Vorkaufsrechtes (vgl. Art. 41);
  - die Zweckbestimmung der Stockwerke (vgl. Art. 8);
  - die Abänderung der Bestimmungen über den Ausschluss eines Stockwerkeigentümers (vgl. Art. 43);
- b. Beschlüsse über Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung der Sache oder der Bequemlichkeit dienen. (Vorbehalten bleibt Art. 22 Abs. 2);
- c. Der Beschluss über die Aufhebung des Stockwerkeigentum.

### **Art. 31 Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung**

Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer, die das Gesetz, den Begründungsakt oder das Reglement verletzen, können von jedem Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist, nachdem er von ihnen Kenntnis erlangt hat, beim Richter angefochten werden.

## **II. Der Ausschuss der Stockwerkeigentümer**

### **Art. 32 Ausschuss**

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer bezeichnet aus ihrem Kreis jeweils auf die Dauer eines Jahres einen Ausschuss von 3 oder mehr Personen und deren Stellvertreter. Sie wählt den Vorsitzenden und dessen Stellvertreter.

Dem Ausschuss stehen folgende Aufgaben zu:

- a. Beratung des Verwalters.

- b. Überprüfung der Geschäftsführung des Verwalters und Berichterstattung an die Versammlung der Stockwerkeigentümer.
- c. Vorbereitung der Geschäfte der Stockwerkeigentümersammlung im Einvernehmen mit dem Verwalter.
- d. Besorgung der ihm von der Versammlung der Stockwerkeigentümer übertragenen eigenen Geschäfte.

### **III. Der Verwalter**

#### **Art. 33 Wahl und Abberufung**

Die Versammlung wählt einen Verwalter, der nicht Stockwerkeigentümer zu sein braucht. Der Verwalter soll über die erforderlichen Fähigkeiten und Erfahrungen für die Erfüllung der ihm obliegenden Aufgaben verfügen. Wählbar ist auch eine juristische Person.

Die Wahl des Verwalters erfolgt erstmals auf eine Dauer von drei Jahren. Nach Ablauf dieser Frist verlängert sich die Amtsdauer jeweils um weitere drei Jahre, wenn die Versammlung nicht einen anderen Beschluss fasst.

Der Verwalter kann von der Versammlung jederzeit abberufen werden. Vorbehalten bleiben dessen vertragliche Ansprüche.

Lehnt die Versammlung der Stockwerkeigentümer die Abberufung des Verwalters unter Missachtung wichtiger Gründe ab, so kann jeder Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist seit dem Beschluss die richterliche Abberufung verlangen.

#### **Art. 34 Vereinbarungen mit dem Verwalter**

Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer schliesst mit dem Verwalter einen Vertrag ab, der unter Vorbehalt der jeweiligen Wiederwahl gilt und insbesondere die Grundsätze für die Bemessung der Entschädigung, die Amtsdauer und die Kündigung regelt.

#### **Art. 35 Die Stellvertretung des Verwalters**

Der Verwalter wird durch den Vorsitzenden des Ausschusses der Stockwerkeigentümer vertreten.

Ist kein solcher bestimmt, so bezeichnet die Versammlung der Stockwerkeigentümer aus ihrem Kreise einen Stellvertreter.

Der Stellvertreter handelt an Stelle des Verwalters, wenn dieser aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen verhindert ist und ein Aufschub der Handlung nicht tunlich ist.

#### **Art. 36 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters im Allgemeinen**

Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften des Gesetzes und des Reglementes und unter Beachtung der Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer.

Er wacht darüber, dass bei der Ausübung der Sonderrechte wie bei der Benutzung der gemeinschaftlichen Teile die Vorschriften des Gesetzes, des Reglementes und der Hausordnung beachtet werden.

Der Verwalter kann Reparaturen und Anschaffungen in dem von der Versammlung der Stockwerkeigentümer bestimmten Rahmen in eigener Zuständigkeit veranlassen.

Der Verwalter nimmt an den Versammlungen der Stockwerkeigentümer nur mit beratender Stimme teil, sofern er nicht selber Stockwerkeigentümer ist.

Zur Regelung der Stellung und Aufgaben des Verwalters ist ein Pflichtenheft erlassen worden.

### **Art. 37** **Einzelne Befugnisse und Aufgaben des Verwalters**

Dem Verwalter obliegt insbesondere:

- a. Die ordentliche Verwaltung des Hauses zu besorgen.
- b. Der Versammlung der Stockwerkeigentümer alljährlich einen Bericht über die Geschäftsführung und Rechnung zu erstatten.
- c. Der Versammlung der Stockwerkeigentümer einen Voranschlag über das folgende Rechnungsjahr vorzulegen, die Kosten und Lasten auf die einzelnen Stockwerkeigentümer zu verteilen, diesen Rechnung zu stellen und deren Beiträge einzuziehen.
- d. Die vorhandenen Geldmittel zu verwalten und bestimmungsgemäss zu verwenden.
- e. Alle auf das Gebäude bezüglichen Akten (Baupläne, Pläne und Unterlagen über Belastungsverhältnisse und statische Funktionen einzelner Bauteile) sowie die Protokolle der Versammlungen der Stockwerkeigentümer aufzubewahren.
- f. Den Hauswart anzustellen und zu beaufsichtigen. Anstellung und Entlassung des Hauswärters dürfen erst nach Anhören des Ausschusses erfolgen.
- g. Die Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer auszuführen.
- h. Die Versicherungsverträge nach den Weisungen der Versammlung abzuschliessen.
- i. Die gemeinschaftlichen Räume zu vermieten.
- j. Alle Massnahmen von sich aus zu treffen, die keinen Aufschub ertragen, um die Gemeinschaft vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren.

### **Art. 38** **Vertretung der Gemeinschaft**

In allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung vertritt der Verwalter im Bereiche der ihm zustehenden Aufgaben sowohl die Gemeinschaft wie auch die einzelnen Stockwerkeigentümer nach aussen.

Zur Vertretung der Stockwerkeigentümer im Zivilprozess bedarf der Verwalter der Zustimmung durch die Versammlung.

### **Art. 39** **Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters**

Gegen selbständige Verfügungen des Verwalters kann der betroffene Stockwerkeigentümer innert 14 Tagen an die Versammlung der Stockwerkeigentümer Rekurs erheben.

Der Entscheid der Stockwerkeigentümersammlung kann gerichtlich angefochten werden.



## **G. Änderungen im Bestand der Stockwerkeigentümer**

### **Art. 40**

#### **Veräußerung und Belastung**

Das Stockwerkeigentum ist veräußerlich und vererblich. Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, sein Stockwerk beliebig zu belasten. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über das Vorkaufsrecht der übrigen Stockwerkeigentümer.

### **Art. 41**

#### **Vorkaufsrecht**

Den Stockwerkeigentümern steht ein Vorkaufsrecht gegenüber Dritten zu, die eine Stockwerkseinheit erwerben.

Das Vorkaufsrecht ist beschränkt auf den Eigentümer der Stockwerkseinheit, die im gleichen Haus (Kappelenring Nr. 24 A, B oder C) auf gleichem Wohngeschoss liegt wie die zu verkaufende Stockwerkseinheit.

Das Vorkaufsrecht ist ausgeschlossen, wenn der Erwerber mit dem bisherigen Stockwerkeigentümer in gerader Linie verwandt oder verschwägert ist. Ferner ist das Vorkaufsrecht beim ersten Verkauf der Stockwerkseinheiten durch den Ersteller ausgeschlossen.

Das Vorkaufsrecht ist innert 30 Tagen, nachdem der Vorkaufsberechtigte vom Verkaufsfall Kenntnis erhalten hat, auszuüben. Der Verkäufer ist verpflichtet, den Vorkaufsberechtigten rechtzeitig von seiner Verkaufsabsicht zu informieren.

Dieses Vorkaufsrecht wird im Grundbuch vorgemerkt.

### **Art. 42**

#### **Rechtsstellung des Erwerbers**

Die von den Stockwerkeigentümern vereinbarte oder beschlossene Verwaltungs- und Nutzungsordnung (Begründungsakt, Reglement, Hausordnung) wie die von ihnen gefassten Verwaltungsbeschlüsse sowie allfällige richterliche Urteile und Verfügungen, sind für Alle Rechtsnachfolger eines Stockwerkeigentümers und für den Erwerber eines dinglichen Rechtes an einer Stockwerkseinheit ohne weiteres verbindlich.

Jeder Stockwerkeigentümer ist gehalten, von den sich aus Vereinbarung und Reglement ergebenden Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger Kenntnis zu geben.

Der Verwalter ist verpflichtet, den künftigen Erwerber einer Stockwerkseinheit oder eines dinglichen Rechtes daran auf Veranlassung des bisherigen Eigentümers über die bestehende Verwaltungs- und Nutzungsordnung vollständig zu orientieren. Der Erwerber eines Stockwerkes hat dem Verwalter vom Eigentumsübergang unverzüglich Kenntnis zu geben.

### **Art. 43**

#### **Ausschluss eines Stockwerkeigentümers**

Ein Stockwerkeigentümer kann aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn er durch sein eigenes Verhalten oder durch das Betragen 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.

Der Ausschluss erfolgt durch Urteil des Richters auf Klage eines oder mehrerer Stockwerkeigentümer, die durch Beschluss der Versammlung dazu ermächtigt worden sind. Zur An-

nahme dieses Beschlusses ist die einfache Mehrheit der stimmenden Stockwerkeigentümer erforderlich. Der Auszuschliessende ist dabei nicht mitzuzählen.

Falls der Ausgeschlossene sein Stockwerk nicht innert der vereinbarten oder vom Richter angesetzten Frist veräussert, so wird es nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken versteigert. Der Antrag auf Versteigerung kann vom Verwalter gestellt werden.

Diese Bestimmungen über den Ausschluss finden sinngemäss Anwendung auf Personen, die an einem Stockwerk ein Nutzniessungsrecht oder Wohnrecht besitzen oder dieses auf Grund eines im Grundbuch vorgemerkten Mietvertrages nutzen.

## **H. Verschiedenes**

### **Art. 44 Anmerkung**

Dieses Reglement über die Benutzung und Verwaltung ist im Grundbuch angemerkt.

Der Verwalter ist gehalten, für die Anmerkungen aller Änderungen des Reglementes besorgt zu sein.

### **Art. 45 Abänderungen des Reglementes**

Dieses Reglement kann jederzeit durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer abgeändert werden.

Dazu bedarf es der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigt sind.

Vorbehalten bleibt die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer sowie die Zustimmung einzelner, durch die Reglementsänderung besonders betroffener Stockwerkeigentümer, wo diese im Reglement oder im Gesetz vorgeschrieben ist.

### **Art. 46 Gerichtsstand und Domizilklausel**

Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für Alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstände am Orte der Liegenschaft, und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Auslande ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen. Betreibungsdomizil ist für diesen Fall der Wohnsitz oder die Geschäftsniederlassung des Verwalters.

Zustellungen an die Stockwerkeigentümer können insgesamt an die Adresse des Verwalters wirksam vorgenommen werden. Der Verwalter trägt die Verantwortung, dass die Stockwerkeigentümer, wo notwendig, vom Inhalte dieser Zustellungen innert nützlicher Frist Kenntnis erhalten.

### **Art. 47 Verweis auf gesetzliche Bestimmungen**

Soweit dieses Reglement nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des Schweiz. Zivilgesetzbuches über das Stockwerkeigentum (Art. 712 lit. a ff.) und über das einfache Miteigentum (Art. 647 ff.).

Für die Versammlung der Stockwerkeigentümer und den Ausschuss finden ergänzend die Vorschriften über die Organe des Vereins (Art. 64 ff. ZGB) Anwendung.

Dieses Reglement ersetzt dasjenige vom 15. Mai 1973 und tritt wie folgt in Kraft:

- Art. 15 (Kostenverteilung) rückwirkend ab 1. Januar 1974.
- Alle übrigen Artikel ab 14. November 1974.

Hinterkappelen, den 13. November 1974  
Walter J. Heller AG Bauunternehmung Bern