

R E G L E M E N T

für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer der  
Liegenschaft

Kirchlindach-Grundbuchblatt Nr. 1138

---

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
A Die Aufteilung des Eigentums	2
B Die Benutzung der im Sonderrecht stehenden Stockwerkseinheit	4
C Die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums	6
D Kosten, Erneuerungsfonds und Versicherungen	13
E Verwaltungshandlungen und bauliche Massnahmen	16
F Organisation	18
G Ausschluss aus der Gemeinschaft	21
H Schlussbestimmungen	22

A.

## Die Aufteilung des Eigentums

### 1. Gegenstand des Stockwerkeigentums

An der Besitzung Kirchlindach-Grundbuchblatt Nr. 1138 besteht Stockwerkeigentum im Sinne der Art. 712 A ff des Schweiz. Zivilgesetzbuches.

Jede Stockwerkseinheit ist ein Miteigentumsanteil mit welchem das Sonderrecht untrennbar verbunden ist, bestimmte Teile der genannten Besitzung (vergl. Ziff. 2) ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen.

### 2. Aufteilung der Besitzung

Gemäss Begründungsakt sind 62 Stockwerkseinheiten zur ausschliesslichen Einzelbenutzung ausgeschieden und deren Wertquote festgesetzt worden. Die Aufteilung der Besitzung ergibt sich im einzelnen aus den Aufteilungsplänen, welche dem Begründungsakt beiliegen.

### 3. Aenderungen der Wertquote

Aenderungen an der Wertquote und Aenderungen in der Zuteilung einzelner Räume zu Sonderrecht sind öffentlich zu beurkunden und im Grundbuch einzutragen. Sie bedürfen ausserdem der Zustimmung der unmittelbar beteiligten Stockwerkeigentümer+ der Genehmigung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer.

Jeder Stockwerkeigentümer hat Anspruch auf Berichtigung der Wertquote, wenn sie aus Irrtum unrichtig festgesetzt oder in Folge von baulichen Veränderungen des Gebäudes oder seiner Umgebung unrichtig geworden ist.

### 4. Das Sonderrecht

Das Sonderrecht gemäss Ziff. 1 Abs. 2 bezieht sich auf die gemäss Begründungsakt und Aufteilungsplan zur betreffenden Stockwerkseinheit gehörenden Räume und Einrichtungen.

Gegenstand des Sonderrechtes sind insbesondere:

- Die wohnungsinternen Zwischenwände
- Die Boden- und Deckenbeläge
- Die Verkleidung der Wände
- Die Cheminées inkl. Rauchabzug
- Die Fenster und Türen, einschliesslich der Wohnungstüre
- Die wohnungsinternen Treppen
- Die eingebauten Schränke
- Die Küchen-, Waschküchen, Bad-, Duschen- und Toiletteneinrichtungen
- Die Leitungen von ihren Abzweigungen von den gemeinschaftlichen Leitungen an, inkl. Telefoneinrichtung und Heizkörper
- Die Rolladen, Lamellen- und Sonnenstoren
- Die Oberlichtverglasungen
- Die Pergolas, Wintergärten und Geländer
- Die Gartenbepflanzungen
- Die Terrassenbeläge bis zur Wärme- bzw. Nässe-Isolation

Bezüglich der Wohnungstrennwände und Sichtschutzelemente gilt Ziff. 14.6. hienach.

##### 5. Das gemeinschaftliche Eigentum

Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören:

- Der Grund und Boden der Besetzung Kirchlindach-Grundbuchblatt Nr. 1138 inkl. Bepflanzung
- Die Aussenanlagen, soweit solche nicht einem Stockwerkeigentümer zur Sondernutzung zugewiesen sind
- Die gedeckten Auto-Abstellplätze und die Aussenparkplätze, beides unter Vorbehalt der Nutzung gemäss Ziff. 14.2. bzw. 14.3. hienach
- Die sämtlichen Gebäudeteile und Einrichtungen, soweit daran nicht das Sonderrecht zur ausschliesslichen Benutzung durch einzelne Stockwerkeigentümer begründet worden ist, insbesondere das Dach.

B.

Die Benutzung der im Sonderrecht stehenden Stockwerks-  
einheit

6. Grundsatz

Soweit dieses Reglement keine Einschränkungen enthält, ist der Stockwerkeigentümer in der Verwaltung, Benutzung und baulichen Aus- und Umgestaltung seiner eigenen Räume frei, darf jedoch keinem andern Stockwerkeigentümer die Ausübung des gleichen Rechtes erschweren.

7. Schranken der Benutzung

Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Nutzung oder Veränderung der Räume seiner Stockwerkseinheit, 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.

Im besonderen ist dem Stockwerkeigentümer untersagt, die beim Bezug der Stockwerkseinheit vorhandenen Schallisolationen zu verschlechtern.

8. Unterhaltspflicht

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die in seinem Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen auf seine Kosten so zu unterhalten, wie dies nötig ist, damit das Gebäude sein gutes Aussehen bewahrt und in einwandfreiem baulichen Zustand bleibt.

9. Zutrittsrecht

Der Stockwerkeigentümer hat den Vertretern und Beauftragten der Gemeinschaft den Zutritt zu, und den Aufenthalt in seiner Stockwerkseinheit zum Zwecke der Feststellung und Behebung von Schäden, sowie zu Erneuerungs- und Umbauarbeiten an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes entschädigungslos zu gestatten. Die Inanspruchnahme seiner Stockwerkseinheit zu diesen Vorkehren soll mit möglichster Rücksicht und nicht zur Unzeit erfolgen.

10. Verantwortlichkeit für Mitbewohner und Mieter

Der Stockwerkeigentümer haftet der Gemeinschaft und jedem ihrer Glieder dafür, dass die gesetzlichen Vorschriften und die Bestimmungen dieses Reglementes auch von allen Personen beachtet werden, welche seinem Haushalt oder Geschäftsbetrieb angehören oder welchen er den Aufenthalt in seiner Stockwerkseinheit oder deren Gebrauch gestattet hat.

C.

## Die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums

### 11. Grundsatz

Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, das gemeinschaftliche Eigentum zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes anderen Stockwerkeigentümers und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist. Die Bestimmungen von Art. 14 dieses Reglementes bleiben vorbehalten.

### 12. Schranken der Benutzung

Dem Stockwerkeigentümer ist namentlich untersagt:

- a. Am gemeinschaftlichen Eigentum bauliche Veränderungen vorzunehmen.
- b. Die Regulierung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden technischen Einrichtungen zu verändern.
- c. Das gemeinschaftliche Eigentum (insbesondere Fassaden, Hausgänge, Treppenhäuser, Eingangspartien, gemeinschaftliche Räume, Auto-Abstellplätze, Aussenanlagen etc.) in einer Art und Weise zu benutzen, welche für die gute Ordnung oder für das Aussehen des Gebäudes von Nachteil sein könnte.
- d. Das gemeinschaftliche Eigentum (ausgenommen die einem Stockwerkeigentümer zur reglementarischen Sondernutzung zugewiesenen Auto-Abstellplätze und Aussenparkplätze) ohne Zustimmung der Versammlung der Stockwerkeigentümer an Dritte freizugeben.

*insbesondere  
das Dach*

### 13. Sorgfaltspflicht

Bei der Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums hat jeder Stockwerkeigentümer die übliche Vorsicht anzuwenden, jede übermässige oder unnötige Beanspruchung zu unterlassen und sich strikte an die besonderen Gebrauchsanweisungen und die von der Eigentümerversammlung aufgestellten Vorschriften (z.B. Hausordnung) zu halten.

14. Besondere Bestimmungen

14.1. Reklame-Vorrichtungen / Beschriftungen

Das Anbringen von Reklame-Vorrichtungen am gemeinschaftlichen Eigentum ist jedem Eigentümer von gewerblich benützten Räumen gestattet. Ueber Grösse, Ausführung und Anordnung solcher An-schriften, sowie über das Anbringen anderer Be-schriftungen, entscheidet die Versammlung der Stockwerkeigentümer. Sie hat dabei Ziff. 12 lit. c dieses Reglementes zu beachten.

14.2. Gedekte Parkplätze *Wartquote 0.80 / 1000*

a. Wie aus den Aufteilungsplänen, Ebene U2, U1 und 0 ersichtlich ist, bestehen insgesamt 51 gedekte Auto-Abstellplätze. Diese Plätze werden wie folgt zur ausschliesslichen und alleinigen Benutzung zugewiesen:

- Der Abstellplatz Nr. 1 der Stockwerkseinheit Nr. 15
- " " Nr. 2 " " Nr. 14
- " " Nr. 3 " " Nr. 10
- " " Nr. 4 " " Nr. 11
- " " Nr. 5 " " Nr. 8
- " " Nr. 6 " " Nr. 12
- " " Nr. 7 " " Nr. 40
- " " Nr. 8 " " Nr. 6
- " " Nr. 9 " " Nr. 6
- " " Nr. 10 " " Nr. 24
- " " Nr. 11 " " Nr. 25
- " " Nr. 12 " " Nr. 45
- " " Nr. 13 " " Nr. 44
- " " Nr. 14 " " Nr. 7
- " " Nr. 15 " " Nr. 23
- " " Nr. 16 " " Nr. 43
- " " Nr. 17 " " Nr. 48
- " " Nr. 18 " " Nr. 49
- " " Nr. 19 " " Nr. 51
- " " Nr. 20 " " Nr. 41
- " " Nr. 21 " " Nr. 52

-	Der Abstellplatz Nr. 22 der Stockwerkseinheit Nr. 53			
-	"	"	Nr. 23	" " Nr. 37
-	"	"	Nr. 24	" " Nr. 59
-	"	"	Nr. 25	" " Nr. 56
-	"	"	Nr. 26	" " Nr. 57
-	"	"	Nr. 27	" " Nr. 47
-	"	"	Nr. 28	" " Nr. 55
-	"	"	Nr. 29	" " Nr. 60
-	"	"	Nr. 30	" " Nr. 50
-	"	"	Nr. 31	" " Nr. 42
-	"	"	Nr. 32	" " Nr. 9
-	"	"	Nr. 33	" " Nr. 13
-	"	"	Nr. 34	" " Nr. 13
-	"	"	Nr. 35	" " Nr. 38
-	"	"	Nr. 36	" " Fr. 39
-	"	"	Nr. 37	" " Nr. 30
-	"	"	Nr. 38	" " Nr. 38
-	"	"	Nr. 39	" " Nr. 54
-	"	"	Nr. 40	" " Nr. 17
-	"	"	Nr. 41	" " Nr. 27
-	"	"	Nr. 42	" " Nr. 44
-	"	"	Nr. 43	" " Nr. 35
-	"	"	Nr. 44	" " Nr. 28
-	"	"	Nr. 50	" " Nr. 17
-	"	"	Nr. 51	" " Nr. 41
-	"	"	Nr. 52	" " Nr. 52
-	"	"	Nr. 53	" " Nr. 53
-	"	"	Nr. 54	" " Nr. 37
-	"	"	Nr. 55	" " Nr. 59
-	"	"	Nr. 56	" " Nr. 56

b. Den Unterhalt der gesamten Parkfläche inkl. Verkehrsfläche, farbliche Abtrennung und Numerierung, sowie die Kosten der Reinigung, tragen die Stockwerkeigentümer gemäss Art. 16 hienach.

14.3. Aussen-Parkplätze Wertquote 0.2/1000

a. Wie aus den Aufteilungsplänen ersichtlich ist, bestehen insgesamt 20 Aussen-Parkplätze. Davon werden zur ausschliesslichen und alleinigen Benutzung zugewiesen:

-	Der	Parkplatz	Nr. 45	der	Stockwerkseinheit	Nr. 54
-	"	"	Nr. 46	"	"	Nr. 17
-	"	"	Nr. 47	"	"	Nr. 58
-	"	"	Nr. 48	"	"	Nr. 46
-	"	"	Nr. 49	"	"	Nr. 17

Die übrigen Aussen-Parkplätze stehen allen Stockwerkeigentümern zur Verfügung. Ueber eine allfällige Beschränkung oder Reglementierung der Benutzung dieser Parkplätze entscheidet die Versammlung der Stockwerkeigentümer.

b. Bezüglich Unterhalt gilt Ziff. 14.2. lit. b hievor.

14.4. Abstellflächen für Velos, Motos und Kehrrechtcontainer

Die in den Aufteilungsplänen für das Abstellen von Velos, Motos und Kehrrechtcontainer ausgedehnten Flächen stehen zu diesem Zweck jedem Stockwerkeigentümer zur Verfügung.

14.5. Waschküche, Bastelraum, Gemeinschaftsraum, Holzraum und Saunaraum

Ueber die Benutzung der Waschküche, des Bastelraumes, des Gemeinschaftsraumes, des Holzraumes und des Saunaraumes, welche zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, kann die Versammlung der Stockwerkeigentümer ein Reglement erlassen; sie beschliesst auch über die zusätzliche Ausstattung dieser Einrichtungen und setzt die Benützungsgebühren fest.

14.6. Wohnungstrennwände und Sichtschutzelemente

Wohnungstrennwände und Sichtschutzelemente befinden sich im Miteigentum. Jeder Grundeigentümer

trägt die Unterhaltskosten der ihm zugekehrten Seite und ist berechtigt, diese Seite farblich nach seinem Gutfinden zu gestalten. Veränderungen, welche einer Verschlechterung der Schallisolierung oder eine Verbesserung der Sicht zur Folge haben, dürfen nur mit Zustimmung des Nachbarn vorgenommen werden.

#### 14.7. Luftschutzräume

Ein Teil der von der Einwohnergemeinde Kirchlindach auf Gbl. Nr. 1138 erstellten und ihr gehörenden Luftschutzräume können in Friedenszeiten von den jeweiligen Eigentümern von Gbl. Nr. 1138, gemäss dem mit der Einwohnergemeinde Kirchlindach bestehenden Vertrag benutzt werden.

Es ist Sache der Versammlung der Stockwerkeigentümer, die Benutzung dieser Räume und der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Luftschutzräume (durch die Gemeinschaft, durch einzelne Stockwerkeigentümer oder durch Dritte) zu regeln und allfällige Benutzungs-Entschädigungen festzusetzen.

#### 14.8. Weinkeller      Wertquote 0.10/1000

Wie aus den Aufteilungsplänen ersichtlich ist, besteht ein zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörender Weinkeller. Derselbe ist in insgesamt 66 Fächer aufgeteilt, welche numeriert sind. Diese Fächer werden wie folgt zur ausschliesslichen und alleinigen Benutzung zugewiesen:

- Das Fach Nr. 1 der Stockwerkseinheit	Nr. 7
- " " Nr. 2 " "	Nr. 7
- " " Nr. 3 " "	Nr. 7
- " " Nr. 4 " "	Nr. 10
- " " Nr. 5 " "	Nr. 11
- " " Nr. 6 " "	Nr. 39
- " " Nr. 7 " "	Nr. 39
- " " Nr. 8 " "	Nr. 8
- " " Nr. 9 " "	Nr. 12
- " " Nr. 10 " "	Nr. 40
- " " Nr. 11 " "	Nr. 38
- " " Nr. 12 " "	Nr. 38

-	Das Fach	Nr. 13	der	Stockwerkseinheit	Nr. 38	
-	"	"	Nr. 14	"	"	Nr. 13
-	"	"	Nr. 15	"	"	Nr. 13
-	"	"	Nr. 16	"	"	Nr. 14
-	"	"	Nr. 17	"	"	Nr. 14
-	"	"	Nr. 18	"	"	Nr. 41
-	"	"	Nr. 19	"	"	Nr. 41
-	"	"	Nr. 20	"	"	Nr. 42
-	"	"	Nr. 21	"	"	Nr. 42
-	"	"	Nr. 22	"	"	Nr. 42
-	"	"	Nr. 23	"	"	Nr. 43
-	"	"	Nr. 24	"	"	Nr. 43
-	"	"	Nr. 25	"	"	Nr. 43
-	"	"	Nr. 26	"	"	Nr. 44
-	"	"	Nr. 27	"	"	Nr. 44
-	"	"	Nr. 28	"	"	Nr. 44
-	"	"	Nr. 29	"	"	Nr. 45
-	"	"	Nr. 30	"	"	Nr. 45
-	"	"	Nr. 31	"	"	Nr. 23
-	"	"	Nr. 32	"	"	Nr. 23
-	"	"	Nr. 33	"	"	Nr. 24
-	"	"	Nr. 34	"	"	Nr. 24
-	"	"	Nr. 35	"	"	Nr. 25
-	"	"	Nr. 36	"	"	Nr. 25
-	"	"	Nr. 37	"	"	Nr. 48
-	"	"	Nr. 38	"	"	Nr. 48
-	"	"	Nr. 39	"	"	Nr. 48
-	"	"	Nr. 40	"	"	Nr. 58
-	"	"	Nr. 41	"	"	Nr. 59
-	"	"	Nr. 42	"	"	Nr. 59
-	"	"	Nr. 43	"	"	Nr. 46
-	"	"	Nr. 44	"	"	Nr. 47
-	"	"	Nr. 45	"	"	Nr. 47
-	"	"	Nr. 46	"	"	Nr. 60
-	"	"	Nr. 47	"	"	Nr. 49

-	Das Fach	Nr. 48	der	Stockwerkseinheit	Nr. 49
-	"	"	Nr. 49	"	Nr. 49
-	"	"	Nr. 50	"	Nr. 50
-	"	"	Nr. 51	"	Nr. 50
-	"	"	Nr. 52	"	Nr. 50
-	"	"	Nr. 53	"	Nr. 51
-	"	"	Nr. 54	"	Nr. 54
-	"	"	Nr. 55	"	Nr. 54
-	"	"	Nr. 56	"	Nr. 55
-	"	"	Nr. 57	"	Nr. 55
-	"	"	Nr. 58	"	Nr. 52
-	"	"	Nr. 59	"	Nr. 53
-	"	"	Nr. 60	"	Nr. 56
-	"	"	Nr. 61	"	Nr. 56
-	"	"	Nr. 62	"	Nr. 37
-	"	"	Nr. 63	"	Nr. 57
-	"	"	Nr. 64	"	Nr. 57
-	"	"	Nr. 65	"	Nr. 57
-	"	"	Nr. 66	"	Nr. 9

#### 14.9. Abänderungen

Die Bestimmungen von Art. 14 können nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer abgeändert werden.

D.

Kosten, Erneuerungsfonds und Versicherungen

15. Direkte Kosten

Die Liegenschaftssteuer und andere das Sonderrecht betreffende Kosten, für welche dem einzelnen Stockwerkeigentümer Rechnung gestellt wird, sind von ihm selbst direkt zu bezahlen.

16. Nach Wertquote zu verteilende Kosten

Nach Wertquote werden unter Vorbehalt von Ziff. 17 hienach und soweit dieses Reglement diesbezüglich keine anderen Bestimmungen enthält, grundsätzlich alle Kosten verteilt, welche das gemeinschaftliche Eigentum betreffen. Dazu gehören insbesondere:

- a. Die Kosten für den Betrieb, den laufenden Unterhalt, die Reinigung, Instandstellung und Erneuerung.
- b. Die Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten.
- c. Die Aufwendungen für Hauswart und Verwaltung (inkl. Heizung).
- d. Die Brandversicherungsprämien und die Prämien für alle anderen gemeinsam abgeschlossenen Versicherungen.
- e. Die den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegten öffentlich-rechtlichen Beiträge, Gebühren und Abgaben, wie Wasserzins, ARA-Gebühren, allg. Strom etc.
- f. Die Einlagen in den Erneuerungsfonds.

Ein Stockwerkeigentümer, der durch sein Verhalten oder durch die Art der Benutzung die gemeinschaftlichen Lasten wesentlich erhöht, kann zur Uebernahme des Mehraufwandes verpflichtet werden.

17. Kosten für Heizung und Warmwasser

- a. Die Kosten für Heizung sind nach differenzierter Kalorienberechnung des Heizungsingenieurs zu verteilen, wobei Kalorienverluste nur insoweit zu berücksichtigen sind, als sie einem oder mehreren Eigentümern einen Vorteil verschaffen. Dieser Verteilschlüssel wird für die erste Heizperiode von der Atelier 5 AG verbindlich festgesetzt.
- b. Die Verteilung der Kosten für Unterhalt, Reinigung und Erneuerung der Heizanlage und aller dazu gehörenden Installationen erfolgt nach Wertquote.
- c. Die Kosten für die Aufbereitung von Warmwasser werden nach der Anzahl Zapfstellen verteilt.

18. Kostenbeiträge

- 18.1. Ueber die Zahlung der Beiträge und über die von den Stockwerkeigentümern zu leistenden Kostenvorschüsse fasst die Eigentümerversammlung die erforderlichen Beschlüsse. Ueber die geleisteten Vorschüsse wird jährlich abgerechnet.
- 18.2. Der Stockwerkeigentümer bleibt der Gemeinschaft gegenüber für die auf einen Mieter abgewälzten Kostenbeiträge haftbar.

19. Sicherstellung der Kostenbeiträge

Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer hat für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen Anspruch gegenüber jedem jeweiligen Stockwerkeigentümer auf Errichtung eines Pfandrechtes auf dessen Anteil (Art. 712 i ZGB).

20. Erneuerungsfonds

Zur Verteilung der Kosten grösserer Unterhaltsarbeiten auf mehrere Jahre wird ein Erneuerungsfonds geschaffen, über dessen Verwendung die Eigentümerversammlung beschliesst. Dieselbe bestimmt auch die Höhe der jährlichen Einlage, welche in der Regel 1/4 % des Gebäudeversicherungswertes nicht übersteigen soll.

Der Fonds gehört der Gemeinschaft und ist zinsbringend anzulegen. Die einbezahlten Beträge werden einem Stockwerkeigentümer, welcher sein Eigentum veräussert, nicht zurückerstattet. Dagegen steht es dem Verkäufer frei, sich seinen Anteil am Fonds vom Käufer bezahlen zu lassen.

## 21. Versicherungen

- 21.1. Die Eigentümer-Gemeinschaft versichert die Gebäude, einschliesslich die dem einzelnen Stockwerkeigentümer zu Sonderrecht zugeschiedenen Teile gegen Brand- und Wasserschaden und gegen die Folgen aus Haftpflicht des Stockwerkeigentümers.
- 21.2. Bezüglich den in den Gebäuden befindlichen Beweglichkeiten besteht seitens der Eigentümer-Gemeinschaft keine Haftung für Brand- und Wasserschaden. Die Versicherung dieses Risikos ist Sache des einzelnen Stockwerkeigentümers oder Mieters.
- 21.3. Der Stockwerkeigentümer, welcher sein Eigentum mit ausserordentlichem Aufwand besonders kostspielig ausbaut, hat über den ihm nach Wertquote anfallenden Prämienanteil hinaus einen zusätzlichen Anteil zu entrichten oder auf eigene Rechnung zusätzliche Versicherungen abzuschliessen.

E.

## Verwaltungshandlungen und bauliche Massnahmen

### 22. Grundsatz

Die Eigentümer-Gemeinschaft hat alle für die Erhaltung des Wertes und der Funktionsfähigkeit des gemeinschaftlichen Eigentums notwendigen Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten vornehmen zu lassen.

Werden solche Arbeiten oder die dazu erforderlichen Verwaltungshandlungen von der Eigentümerversammlung nicht beschlossen, so kann jeder Stockwerkeigentümer vom Richter verlangen, dass er sie anordnet.

Dringliche Massnahmen, die sofort getroffen werden müssen, um das gemeinschaftliche Eigentum vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren, können von jedem Stockwerkeigentümer auf Kosten der Gemeinschaft ergriffen werden.

Die Bestimmungen dieses Artikels sind zwingenden Rechts und können nicht aufgehoben werden.

### 23. Verwaltungshandlungen

23.1. Die Beschlussfassung über Verwaltungshandlungen fällt in die Kompetenz der Eigentümerversammlung. Es ist dazu das in Ziff. 25.4. festgesetzte Quorum erforderlich.

23.2. Als Verwaltungshandlungen gelten insbesondere:

- a. Das Einsetzen und Abberufen eines Verwalters und der Erlass eines für ihn verbindlichen Pflichtenheftes.
- b. Das Anstellen eines Hauswartes.
- c. Der Erlass einer Hausordnung.
- d. Die Festsetzung der von den Eigentümern zu entrichtenden Vorschüsse und Beiträge inkl. Zahlungsmodalitäten.
- e. Beschlussfassung über Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten, soweit es sich nicht um Arbeiten gemäss Ziff. 24 hienach handelt.

f. Beschlussfassung über Abänderung dieses Reglementes, ausgenommen Ziff. 14, Ziff. 24.1. und Ziff. 26.3., welche nur mit einstimmigem Beschluss abgeändert werden können.

23.3. Mit Beschluss der Eigentümerversammlung können einzelne dieser Befugnisse an den Verwalter übertragen werden.

24. Nützliche und der Verschönerung oder Bequemlichkeit dienende bauliche Massnahmen

24.1. Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder der Funktionsfähigkeit des gemeinschaftlichen Eigentums bezwecken, sowie bauliche Massnahmen, welche lediglich der Verschönerung oder der Ansehnlichkeit des gemeinschaftlichen Eigentums oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, können nur mit Zustimmung von 3/4 aller Wertquoten beschlossen werden.

Diese Bestimmung kann nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer abgeändert werden.

24.2. Mit dem in Ziff. 25.4. vorgesehenen Quorum können derartige Arbeiten bzw. Massnahmen auch gegen den Willen von nicht zustimmenden Stockwerkeigentümern ausgeführt werden, wenn die übrigen Stockwerkeigentümer den Kostenanteil der nicht zustimmenden übernehmen und kein Stockwerkeigentümer deswegen im Gebrauch oder in der Benutzung seines Anteils zum bisherigen Zweck erheblich oder dauernd beeinträchtigt wird.

F.

## Organisation

### 25. Eigentümerversammlung

#### 25.1. Allgemeines

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer ist das oberste Organ der Gemeinschaft.

Die Eigentümerversammlung entscheidet über alle Fragen, welche nach Gesetz dem Begründungsakt oder diesem Reglement zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören, soweit dafür nicht der Verwalter zuständig ist.

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

#### 25.2. Einberufung

Eine Eigentümerversammlung findet ordentlicherweise jährlich einmal statt, und zwar innert sechs Monaten seit Abschluss der Jahresrechnung.

Sie wird unter Beobachtung einer Frist von 20 Tagen und unter Bekanntgabe der Traktanden vom Präsidenten schriftlich einberufen. Die gefassten Beschlüsse sind zu protokollieren und aufzubewahren. Jedem Stockwerkeigentümer ist eine Protokoll-Abschrift auszuhändigen.

Ausserordentliche Versammlungen, für welche die vorstehenden Einberufungsvorschriften ebenfalls gelten, finden statt, so oft es der Verwalter bzw. der Präsident als notwendig erachtet, oder wenn es von Stockwerkeigentümern verlangt wird, welche wenigstens 15 % aller Wertquoten auf sich vereinigen.

#### 25.3. Stimmrecht

Das Stimmrecht jedes Stockwerkeigentümers bemisst sich nach der Wertquote der ihm zustehenden Anteile.

Mehrere Personen, welchen eine Stockwerkseinheit gesamthaft gehört, haben den zur Stimmabgabe berechtigten Vertreter zu bestimmen.

Jeder Stockwerkeigentümer kann sich an der Eigentümerversammlung mit schriftlicher Vollmacht durch einen anderen Stockwerkeigentümer oder seinen Mieter vertreten lassen.

Wird an einer Stockwerkseinheit eine Nutzniessung begründet, so steht dem Nutzniesser das Stimmrecht zu, sofern nicht zwischen ihm und dem Eigentümer eine andere Regelung vereinbart worden ist.

#### 25.4. Beschlussfassung

- a. Die Eigentümerversammlung ist beschlussfähig, wenn wenigstens die Hälfte der Wertquoten anwesend oder vertreten ist. Wird dieses Quorum nicht erreicht, so kann eine zweite Versammlung einberufen werden, welche in jedem Fall beschlussfähig ist.
- b. Zur Fassung eines verbindlichen Beschlusses ist in der Eigentümerversammlung die Zustimmung von 2/3 der anwesenden oder vertretenen Wertquoten erforderlich.

Vorbehalten bleiben Ziff. 23.2. lit. f, Ziff. 24.1. und Ziff. 26.3. dieses Reglementes.

#### 26. Der Verwalter

##### 26.1. Allgemeines

Als Verwalter kann die Eigentümer-Versammlung eine natürliche oder juristische Person wählen, welche nicht Stockwerkeigentümer sein muss. Er ist wieder wählbar. Die Amtsdauer beträgt zwei Jahre.

##### 26.2. Befugnisse und Pflichten

- a. Der Verwalter vollzieht die von der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse.

- b. Der Verwalter ist befugt, dringliche Massnahmen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren, vorzukehren.
- c. Der Verwalter führt in der Eigentümerversammlung den Vorsitz. Falls er nicht Stockwerkeigentümer ist, besitzt er das Antrags-, jedoch kein Stimmrecht.
- d. Der Erlass eines den Verwalter betreffenden Pflichtenheftes ist Sache der Eigentümerversammlung.

### 26.3. Mandatsträger

Auf Verlangen eines Viertels aller Wertquoten hat die Eigentümerversammlung als Verwalter eine Person einzusetzen, welche dem Kreis der Stockwerkeigentümer nicht angehört.

Diese Bestimmung kann nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer abgeändert werden.

G.

Ausschluss aus der Gemeinschaft

27. Ausschlussgründe

Ein Stockwerkeigentümer kann aus den in Art. 649 b ZGB aufgeführten Gründen aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden.

28. Verfahren

Der Ausschluss eines Stockwerkeigentümers erfolgt durch richterliches Urteil auf Klage im ordentlichen Verfahren.

H.

## Schlussbestimmungen

### 29. Anmerkung im Grundbuch

Dieses Benutzungs- und Verwaltungsreglement und seine Ergänzungen sind im Grundbuch anzumerken.

### 30. Eintritt des Erwerbers

Dieses Reglement und die von der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse, sowie die richterlichen Urteile und Verfügungen, sind auch für den Rechtsnachfolger eines Stockwerkeigentümers und für den Erwerber eines dinglichen Rechtes an einem Anteil verbindlich.

### 31. Orientierungspflicht

Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, den Erwerber seiner Stockwerkseinheit oder eines dinglichen Rechtes an ihr, wie eines Wohnrechtes oder der Nutzniessung, aufmerksam zu machen auf Bestimmungen dieses Benutzungs- und Verwaltungsreglementes, die im Grundbuch noch nicht angemerkt sind, und auch auf richterliche Urteile und Verfügungen, sowie auf Beschlüsse der Gemeinschaft, aus welchen sich für ihn Verpflichtungen ergeben können. Er haftet dem Erwerber für Schaden, der ihm aus der Verletzung dieser Verpflichtung erwächst, persönlich und ausschliesslich.

### 32. Gerichtsstand

Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstand Bern, und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Ausland ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen. Sie erwählen dann Betreibungsdomizil am hiesigen Wohnsitz oder bei der Geschäftsniederlassung der Verwaltung.

Bern, den 21. November 1983

Die Grundeigentümerin:  
EINFACHE GESELLSCHAFT  
IATAG

sig. P. Grimm

sig. A. Pini

sig. C. Flückiger