

NUTZUNGS- UND VERWALTUNGSREGLEMENT

für die
STOCKWERKEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT
KÖNIZ-GRUNDBUCHBLATT NR. 6007
(Könizstrasse 276)

* * * * *

I. AUFTEILUNG DES EIGENTUMS

Art.1. Gegenstand des Stockwerkeigentums

- 1.1 An der Liegenschaft **Köniz-Grundbuchblatt Nr. 6007** mit der **Büro- und Gewerbeliegenschaft an der Könizstrasse 276** besteht Stockwerkeigentum im Sinne von Art. 712 a ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB).
- 1.2 Die Begriffe Stockwerkeinheit bzw. Stockwerkeigentumsanteil im Sinne des vorstehenden Reglements sind Miteigentumsanteile, mit denen das **Sonderrecht** untrennbar verbunden ist, bestimmte Teile des Gebäudes (vgl. Art. 2) ausschliesslich zu benützen und innen auszubauen.
- 1.3 Die **nicht zu Sonderrecht** ausgeschiedenen Teile des Gebäudes stehen in gemeinschaftlicher Nutzung aller Stockwerkeigentümer, können aber durch dieses Reglement einzelnen oder einer Gruppe von Stockwerkeigentümern zur ausschliesslichen Benützung zugewiesen werden.

Art.2. Aufteilung der Liegenschaft

- 2.1 Die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Grösse der Stockwerkeinheiten ergeben sich im Einzelnen aus der Begründungsurkunde und den Aufteilungsplänen, die Bestandteil der Begründungsurkunde sind, sowie allfälligen späteren

Abänderungen der Begründungsurkunde und der Aufteilungspläne. Zusammenfassend bestehen folgende Stockwerkeinheiten:

Gbbl. Nr.	Lage	Art	Nebenräume / regl. Sondernutzung	Wertquote
6007-1	Erdgeschoss	Büro- und Gewerberäume (süd)	keine	72/1000
6007-2	Erdgeschoss	Büro- und Gewerberäume (nord)	keine	74/1000
6007-3	1. Obergeschoss	Büro- und Gewerberäume (süd)	keine	82/1000
6007-4	1. Obergeschoss	Büro- und Gewerberäume (nord)	keine	67/1000
6007-5	2. Obergeschoss	Büro- und Gewerberäume (süd)	keine	82/1000
6007-6	2. Obergeschoss	Büro- und Gewerberäume (nord)	keine	67/1000
6007-7	3. Obergeschoss	Büro- und Gewerberäume (süd)	keine	82/1000
6007-8	3. Obergeschoss	Büro- und Gewerberäume (nord)	keine	67/1000
6007-9	4. Obergeschoss	Büro- und Gewerberäume (süd)	keine	82/1000
6007-10	4. Obergeschoss	Büro- und Gewerberäume (nord)	keine	67/1000
6007-11	Dachgeschoss	Büro- und Gewerberäume (süd)	Dachterrasse	71/1000
6007-12	Dachgeschoss	Büro- und Gewerberäume (nord)	Dachterrasse	73/1000
6007-13	1. Untergeschoss	Einstellhalle	keine	57/1000
6007-14	2. Untergeschoss	Einstellhalle	keine	57/1000
				<u>1000/1000</u>

- 2.2 Die Stockwerkeinheiten Nr. 6007-13 und 6007-14 (Einstellhallen) sind in jeweils je 19 Miteigentumsanteile zu je 1/19 aufgeteilt, wofür die Grundbuchblätter Nrn. 6007-13-1 bis 6007-13-19 und 6007-14-1 bis 6007-14-19 eröffnet worden sind. Für die Autoeinstellhalle besteht eine separate Nutzungs- und Verwaltungsordnung.

Art.3. Änderungen

- 3.1 Änderungen an der Wertquote bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer mit einfachem Mehr.
- 3.2 Die Umwandlung gemeinschaftlicher Teile zu Sonderrecht und umgekehrt bedarf der Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer.
- 3.3 Die Aufteilung oder Zusammenlegung von Stockwerkeinheiten bedarf der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer.
- 3.4 Die betreffenden Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung und des Eintrages im Grundbuch.
- 3.5 Jeder Stockwerkeigentümer hat Anspruch auf Berichtigung der Wertquoten, wenn sie aus Irrtum unrichtig festgesetzt oder infolge von baulichen Veränderungen des Gebäudes oder seiner Umgebung unrichtig sind.

I. SONDERRECHT

Art.4. Teile, an denen Sonderrecht besteht

- 4.1 Das Sonderrecht umfasst die zur betreffenden Stockwerkeinheit gehörenden Räume, Nebenräume und Einrichtungen.
- 4.2 Gegenstand des Sonderrechts sind insbesondere:
 - a. die inneren Zwischenwände, soweit diese keine tragende Funktion haben;
 - b. die Fussböden und Decken, mit Ausnahme der rohen Betondecke, der Unterlagsböden und Isolationen;
 - c. die Fenster, Dachflächenfenster und Türen der Stockwerkeinheit (einschliesslich die Eingangstüren zu den einzelnen Einheiten), Rollläden, Sonnen- und Lamellentoren;

- d. die innere Verkleidung der Wände, welche die Stockwerkeinheit bzw. die Nebenräume umschliesst, soweit sie nicht zum Schallschutz der Wohnungstrennwände gehört;
- e. die Küchen- und Sanitäreinrichtungen sowie Einbauschränke;
- f. die Leitungen von ihren Abzweigungen von der gemeinschaftlichen Leitung an;
- h. Für die zu den Stockwerkeinheiten im Dachgeschoss gehörenden Terrasse inkl. Wasserabläufe bis zum Eingang in die Hauptleitung (Nr. 6007-11 und Nr. 6007-12) werden reglementarische Sondernutzungsrechte begründet (vgl. Art. 14 hienach);

Art.5. Benützung im allgemeinen

- 5.1 In der Verwaltung, Benützung und baulichen Ausgestaltung der eigenen Räume ist jeder Stockwerkeigentümer frei, soweit dies mit den gleichen Rechten jedes andern Stockwerkeigentümers und den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist, oder dieses Reglement keine Einschränkungen enthält.
- 5.2 Innerhalb der Stockwerkeinheit kann der betreffende Stockwerkeigentümer Bauteile beseitigen oder umgestalten, soweit dadurch der Bestand, die konstruktive Gliederung, die Festigkeit oder die Akustik des Gebäudes, die Räume anderer Stockwerkeigentümer oder die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes nicht berührt werden. Vorbehalten bleiben ferner die baupolizeilichen Bestimmungen und die Bestimmungen der Begründungsurkunde.
- 5.3 Änderungen an der Liegenschaft, die einem Stockwerkeigentümer die bisherige Art der Benützung seiner Räume erschweren oder verunmöglichen, können nur mit seiner Zustimmung getroffen werden.

Art.6. Beschränkung

- 6.1 Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Nutzung oder Veränderung der Räume seiner Stockwerkeinheit, wodurch
 - a. die gemeinschaftlichen Bauteile beschädigt oder in deren Funktion beeinträchtigt werden;
 - b. der Wert des Gebäudes gemindert wird;

- c. das gute Aussehen des Gebäudes leidet;
- d. andere Bewohner durch übermässige Einwirkung belästigt oder geschädigt werden können.

6.2 Im Besonderen ist dem Stockwerkeigentümer untersagt:

- a. die Böden seiner Räume übermässig zu belasten;
- b. in seinen Räumen oder in gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft (Keller, Eingang, Treppenhaus usw.) feuergefährliche, explosive, gesundheitsschädigende oder übelriechende Stoffe aufzubewahren;
- c. Feuchtigkeit oder Nässe entstehen zu lassen, die sich auf die Liegenschaft oder Teile davon nachteilig auswirken können;
- d. den zur Stockwerkeinheit gehörenden Teilen durch die Art der Benützung eine äussere Erscheinung zu geben, die das gute Aussehen des Hauses beeinträchtigt;
- e. ohne Zustimmung des Verwalters Aufschriften, Reklamevorrichtungen und dergleichen an den zur Stockwerkeinheit gehörenden Räumen und Bauteilen anzubringen.

6.3 Die Bestimmungen einer allfälligen Hausordnung bleiben vorbehalten.

Art.7. Zweckbestimmung

- 7.1 Die Stockwerke dürfen nur zu den im Begründungsakt und in diesem Reglement umschriebenen Zwecken verwendet werden. Nutzung, die übermässige Einwirkungen (wie Lärm, Erschütterungen, üble Gerüche oder Verunreinigungen) zur Folge haben sowie Nutzungen durch das Erotikgewerbe sind zweckwidrig und damit unzulässig. Im Übrigen wird auf die öffentlich-rechtlichen Vorschriften verwiesen.
- 7.2 Die Stockwerkeinheiten Nrn. 6007-1 bis 6007-12 sind für Büro- und Gewerbe (namentlich Dienstleistungsbetriebe im Medizinalbereich, Verkaufsstellen, wie auch Bürobetriebe im weiteren Sinne) bestimmt. Sie dürfen jedoch auch für Gastronomiebetriebe und andere Gewerbetätigkeiten genutzt werden, soweit sie zonenkonform sind. Die Stockwerkeinheiten Nrn. 6007-13 und 6007-14 dienen dagegen als Autoeinstellhallen.
- 7.3 Zweckänderungen sind dem Verwalter und den übrigen Stockwerkeigentümern zu melden.

Art.8. Unterhaltungspflicht

- 8.1 Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, alle ihm zu Sonderrecht zugewiesenen Räume und Einrichtungen in einwandfreiem Zustand zu erhalten.
- 8.2 Zu Lasten des einzelnen Stockwerkeigentümers gehen die Kosten für Unterhalt und Reparatur von Gegenständen und Einrichtungen, die ausschliesslich zu seiner Stockwerkeinheit gehören (vgl. Art. 4) oder an denen er ein Sondernutzungsrecht im Sinne von Abschnitt IV hiernach besitzt.
- 8.3 Sofern der Stockwerkeigentümer Unterhaltsarbeiten unterlässt, die im Interesse des Aussehens des ganzen Gebäudes geboten wären oder deren Unterlassung sich auf die übrigen Stockwerkeigentümer störend auswirkt, so kann der Verwalter nach einmaliger Mahnung und vorangegangener Anzeige die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des säumigen Stockwerkeigentümers veranlassen.
- 8.4 Gegenüber einer solchen Anordnung kann der Stockwerkeigentümer den Entscheid der Versammlung der Stockwerkeigentümer anrufen, die über die Vornahme der betreffenden Arbeiten mit Mehrheitsbeschluss nach Wertquoten entscheidet.

Art.9. Zutrittsrecht

- 9.1 Der Stockwerkeigentümer hat dem Verwalter und anderen Beauftragten der Gemeinschaft den Zutritt und den Aufenthalt in seinen Räumen zum Zwecke der Feststellung und Behebung von Schäden zu gestatten.
- 9.2 Gleiches gilt für die Vornahme von Erneuerungs- und Umbauarbeiten am Gebäude.
- 9.3 Die Räume des Stockwerkeigentümers sollen mit möglichster Rücksicht und nicht zur Unzeit beansprucht werden.

Art.10. Verantwortlichkeit

- 10.1 Der Stockwerkeigentümer haftet der Gemeinschaft und jedem anderen Stockwerkeigentümer dafür, dass die Gemeinschaftsordnung auch durch alle Personen beachtet wird, die seinem Geschäftsbetrieb angehören, oder denen er durch Vertrag oder sonst wie den Aufenthalt in seinen Räumen oder deren Gebrauch gestattet hat.

- 10.2 Vom Stockwerkeigentümer, dessen Mieter usw. die Gemeinschaftsordnung missachten, kann, wenn wiederholte Ermahnungen fruchtlos bleiben, verlangt werden, dass er das Vertragsverhältnis (Mietvertrag usw.) durch Kündigung oder gegebenenfalls durch Rücktritt aus wichtigen Gründen auflöst. Zu dieser Aufforderung ist der Verwalter befugt.
- 10.3 Werden Vereinbarungen abgeschlossen, mit denen eine Stockwerkeinheit an Dritte zum Gebrauch überlassen wird (z.B. Miete, Nutzniessung), so ist der Stockwerkeigentümer verpflichtet den Verwalter davon zu unterrichten.
- 10.4 Beim Abschluss solcher Verträge ist der Stockwerkeigentümer verpflichtet, den Dritten über die Vorschriften der Gemeinschaft zu orientieren.

II. GEMEINSCHAFTLICHE TEILE

Art.11. Gemeinschaftliche Teile

- 11.1 Bestandteile der Liegenschaft mit gemeinschaftlicher Nutzung sind 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 Stockwerkeinheiten von Bedeutung sind;
 - c. die Teile, welche die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen, wie Fassaden, Balkonbrüstungen, Fassadenverstrebenungen, usw.;
 - d. der Eingangsraum und das Treppenhaus mit Vorplätzen;
 - e. die gemeinsamen Umgebungsanlagen, die Gehwege, Vorplätze und Zufahrt zur Autoeinstellhalle;
 - f. der Technikraum im Untergeschoss mit allgemeinen Haustechnikinstallationen;
 - g. der Velounterstand und der Containerplatz im Einfahrtsbereich der Autoeinstellhalle;
 - h. der Vorplatz/Treppe und die Korridore im Untergeschoss;
 - i. die Besucherparkplätze;
 - j. der Liftschacht mit Lift;

- k. die Briefkastenanlage im Eingangsbereich;
 - l. alle weiteren Anlagen und Einrichtungen, die mehr als einer Stockwerkeinheit dienen, gleichgültig, ob sich diese Anlagen und Einrichtungen innerhalb oder ausserhalb der Räume, an denen Sonderrecht besteht, befinden (z.B. Leitungen für Heizung, Warmwasser, Elektrizität, Telefon, Radio und Fernsehen, Lüftungskamine, Sanitärschächte, usw.).
- 11.2 Gemeinschaftlich sind ferner die für die Verwaltung und Erneuerung der Liegenschaft gebildeten Rückstellungen, die durch den Verwalter gemachten Anschaffungen sowie Apparate und Gerätschaften für Reinigung und Unterhalt der Bauten und Anlagen.

Art.12. Benützung im Allgemeinen

- 12.1 Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen bestimmungsgemäss zu benützen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes andern und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.
- 12.2 Nicht gestattet sind insbesondere:
- a. irgendwelche Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes sowie an gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen vorzunehmen;
 - b. in gemeinschaftlichen Teilen und Räumen, namentlich im Eingangsraum, Treppenhaus, Technikraum, Korridoren usw. irgendwelche Gegenstände zu lagern oder abzustellen, sofern es sich nicht um hierfür speziell vorgesehene Räume handelt;
 - c. Namen- und Firmenschilder in Treppenhäusern, Hauseingängen oder anderswo in den gemeinschaftlichen Anlagen ohne Zustimmung des Verwalters anzubringen.
- 12.3 Ist für die Benützung von Einrichtungen und Räumen die Aufstellung besonderer Vorschriften nötig, so wird der Verwalter zum Erlass derselben ermächtigt.
- 12.4 Die Veloabstellplätze stehen ausschliesslich zum Abstellen von Velos, Mofas, Trottinetts, Kinderwagen und ähnlichen leichten Fortbewegungsmitteln zur Verfügung.

Art.13. Hausordnung

- 13.1 Weitere Vorschriften über die Benützung der Stockwerkeinheiten und der gemeinschaftlichen Teile, Anlagen und Einrichtungen können in einer Hausordnung aufgestellt werden. Sie wird auf Antrag des Verwalters durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer mit einfachem Mehr beschlossen oder abgeändert.
- 13.2 Die Hausordnung ist auch für Personen verbindlich, denen der Stockwerkeigentümer die im Sonderrecht stehenden Räume zur Benützung überlassen hat.

III. REGLEMENTARISCHE SONDERNUTZUNGSRECHTE

Art.14. Reglementarische Sondernutzung der Dachterrassen

- 14.1 Die beiden Stockwerkeinheiten (Büro- und Gewerberäume) im Dachgeschoss verfügen je über eine Attikaterasse. Diese Attikaterassen werden den jeweiligen Eigentümern der Einheiten Nrn. 6007-11 und 6007-12 je zur ausschliesslichen reglementarischen Sondernutzung zugewiesen. Diese sind im Aufteilungsplan für das Dachgeschoss mit der entsprechenden Farbe der Stockwerkeinheit schraffiert eingezeichnet und mit den entsprechenden Stockwerkeinheit bezeichnet.
- 14.2 Die Eigentümer der Stockwerkeinheiten Nrn. 6007-11 und 6007-12 haben das Recht, die ihnen zugewiesenen Attikaterassen ausschliesslich zu benützen. Diese Bereiche und Anlagen werden durch dieses Reglement der gemeinschaftlichen Nutzung entzogen.
- 14.3 Sämtliche hiervor begründeten Sondernutzungsrechte gehören zu den betreffenden Stockwerkeinheiten und können gegen den Willen des jeweiligen Berechtigten nicht aufgehoben oder anders zugeteilt werden.

Art.15. Ausübung

- 15.1 Die Stockwerkeigentümer, denen gemäss Art. 14 Teile des gemeinschaftlichen Eigentums zur ausschliesslichen Benützung zugewiesen wurden, sind verpflichtet, diese

von diesen grundsätzlich so zu benützen und zu unterhalten, wie wenn es Teile wären, die zu ihren Stockwerkeinheiten gehörten.

- 15.2 Für die Vornahme baulicher Veränderungen an der zur Sondernutzung zugewiesenen Attikaterassen (Aufstellen oder Erstellen von festen baulichen Installationen, festen baulichen Einrichtungen und festen baulichen Anlagen, Veränderungen des Bodenbelags) bedarf es eines Beschlusses der Stockwerkeigentümergeinschaft mit einfachem Mehr.
- 15.3 Die Kosten für den Unterhalt und die Erneuerung der Bodenplatten auf den Attikaterassen gehen zu Lasten der jeweiligen berechtigten Stockwerkeinheit. Die Kosten für den Unterhalt, die Erneuerung und Reparaturen an den darunter liegenden Isolationen, Abdichtungen und weiteren Bauteilen mit Dachfunktion sowie an den Mauerbrüstungen und Geländern gehen zu Lasten der Stockwerkeigentümergeinschaft.

IV. GEMEINSCHAFTLICHE KOSTEN

Art.16. Begriff

- 16.1 Gemeinschaftlich sind alle Kosten, die durch Benützung, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile, Anlagen und Einrichtungen sowie durch die gemeinschaftliche Verwaltung entstehen.
- 16.2 Gemeinschaftliche Kosten sind insbesondere:
- a. die Kosten für den laufenden Unterhalt (einschliesslich Reinigung), Instandstellung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft, der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen sowie für die Anschaffung der für diesen Zweck erforderlichen Maschinen und Geräte;
 - b. die Kosten des Betriebes der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen (Lift, Elektrizität, Wasser, PV-Anlage und dergleichen);
 - c. die Betriebs- und übrigen Kosten der Heizungsanlage;
 - d. die Kalt- und Warmwasserversorgung;

- e. die Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten;
- f. die öffentlich-rechtlichen Beiträge und Steuern, soweit sie den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegt sind (für Strassenbau, Kanalisationsanschluss, Wasserversorgung, usw.);
- g. die Prämien für die Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Wasser- und Glaschaden an gemeinschaftlichen Teilen, Haftung als Gebäudeeigentümer und weitere Versicherungen, welche die Stockwerkeigentümer gemeinsam abschliessen;
- h. die Kosten der Verwaltung, insbesondere die Entschädigung des Verwalters und des Hauswartes;
- i. die Einlagen in den Erneuerungsfonds.

Art.17. Grundsatz für die Verteilung

- 17.1 Soweit in diesem Reglement keine abweichende Ordnung getroffen ist, werden die gemeinschaftlichen Kosten von allen Stockwerkeigentümern im Verhältnis ihrer Wertquoten getragen.
- 17.2 Wenn das Mass der Benutzung einzelner Einrichtungen aus Gründen, die nicht beim Stockwerkeigentümer liegen, eine dauernde und erhebliche Veränderung erfahren hat, kann eine andere Verteilung der Kosten verlangt werden. Für eine Neuverteilung der Kosten ist eine Reglementsänderung erforderlich.

Soweit sich die tatsächlichen Verhältnisse gegenüber dem Zustand im Zeitpunkt der Begründung des Stockwerkeigentums nicht verändert haben, ist eine Abänderung der Kostenverteilung nur mit Zustimmung derjenigen Stockwerkeigentümer zulässig, die durch diese Änderung stärker belastet werden.
- 17.3 Ist streitig, ob Kosten gemeinschaftlich oder von einzelnen Stockwerkeigentümern zu tragen sind, oder nach welchem Verteilschlüssel gemeinschaftliche Kosten aufzuteilen sind, entscheidet die Versammlung der Stockwerkeigentümer nach Anhörung des Verwalters.
- 17.4 Ein Stockwerkeigentümer, der durch Umstände, die auf sein Verhalten zurückgehen, die gemeinschaftlichen Kosten erhöht, hat für die betreffenden Mehrkosten allein aufzukommen.

- 17.5 Steht das Eigentum an einer Stockwerkeinheit mehreren Personen zu, so haften sie für den betreffenden Kostenanteil solidarisch.

Art.18. Abweichungen vom Grundsatz

- 18.1 Die **Verteilung der Heizkosten** erfolgt innerhalb der Stockwerkeigentümergeinschaft nach Verbrauch gemäss individuellem Zählerstand.

Hingegen tragen die Stockwerkeigentümer die Kosten der Allgemeinelektrizität, der gemeinschaftlichen Kosten der Heizungsanlage sowie der PV-Anlage mit allen zudienenden Anlagen (laufender Unterhalt und Betrieb; Reparaturen, Erneuerungen, Versicherungen, Serviceabonnement, Heizkosten der gemeinsamen Räume, Verwaltung, usw.) im Verhältnis ihrer Wertquoten.

- 18.2 Der **Verbrauch von Frischwasser** und damit auch die **Abwassermenge** werden für die Stockwerkeinheiten gemäss individuellen Zählern erfasst und in Rechnung gestellt.

Der nicht zuteilbare Restverbrauch wird im Verhältnis ihrer Wertquoten auf die Stockwerkeigentümer aufgeteilt.

Die **Grundgebühren für Frischwasser und Abwasser** werden den Stockwerkeigentümern gemäss Rechnungsstellung des Versorgers verrechnet.

- 18.3 Die Stockwerkeigentümer von Nr. 6007 nehmen an einem **Zusammenschluss zum Eigenverbrauch** im Sinne des Energiegesetzes (EnmG) zwecks gemeinschaftlicher Nutzung der von der **Solaranlage** auf dem Dach des Gebäudes erzeugten Energie teil. Zur Regelung der Nutzung dieser Solaranlage im Einzelnen einschliesslich Kostenverteilung besteht eine separate Nutzungs- und Verwaltungsordnung.

Art.19. Erneuerungsfonds

- 19.1 Zur teilweisen Bestreitung der alle Stockwerkeigentümer betreffenden Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten kann ein Erneuerungsfonds gebildet werden. Dieser wird durch jährliche Beiträge geäufnet, deren Höhe auf Antrag des Verwalters durch Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer mit einfachem Mehr festgesetzt wird. Diese Beiträge sollen in der Regel insgesamt den Betrag von 1 ‰ des Gebäudeversicherungswertes nicht übersteigen. Die Einlage des Stockwerkeigentümers erfolgt im Rahmen seiner Wertquote.

- 19.2 Der Erneuerungsfonds braucht nicht mehr geäufnet zu werden, wenn er die Höhe von 7 % des Gebäudeversicherungswertes erreicht hat. Solange der Fonds die Höhe von 3 % des Gebäudeversicherungswertes nicht übersteigt, sollen ihm keine Unterhalts- und Instandstellungskosten belastet werden.
- 19.3 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 andere Mittel nicht zur Verfügung stehen.
- 19.4 Dem Stockwerkeigentümer steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils am Erneuerungsfonds zu. Er hat sich mit allfälligen Rechtsnachfolgern bezüglich seines Anteils direkt auseinanderzusetzen.

Art.20. Einzug der Beiträge und Vorschüsse

- 20.01 Die Stockwerkeigentümer zahlen angemessene Vorschüsse an die gemeinschaftlichen Kosten. Die Höhe der Vorschüsse wird von der Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Antrag des Verwalters zusammen mit der Genehmigung des Vorschlages jeweils für ein Rechnungsjahr festgesetzt.
- 20.02 Beiträge und Vorschüsse hierauf werden vom Verwalter eingezogen. Er hat darüber in der Jahresrechnung abzurechnen.
- 20.03 Schuldner der nicht durch Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Stockwerkeigentümer am Ende des Rechnungsjahres. Die Abrechnung auf den Stichtag ist zwischen Verkäufer und Käufer direkt vorzunehmen.

Art.21. Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten

- 21.1 Für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen hat die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer Anspruch auf Eintragung eines Grundpfandrechtes am Anteil des säumigen Stockwerkeigentümers.
- 21.2 Die Eintragung ist vom Verwalter namens der Stockwerkeigentümergeinschaft innert nützlicher Frist zu erwirken.

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

V. UNTERHALT, UMBAU UND ERNEUERUNG DER LIEGENSCHAFT

Art.22. Versicherung des Gebäudes

- 22.1 Die Versicherung des ganzen Gebäudes gegen Feuer-, Wasser- und Glasbruchschäden sowie die Versicherung der Gemeinschaft gegen die Haftpflicht als Gebäudeeigentümer ist eine gemeinschaftliche Angelegenheit der Stockwerkeigentümer.
- 22.2 Ein Stockwerkeigentümer, der seine Räume mit ausserordentlichen Aufwendungen baulich ausgestaltet hat, ist zur Leistung eines zusätzlichen Prämienanteils verpflichtet, wenn er nicht eine Zusatzversicherung auf eigene Rechnung abschliesst.
- 22.3 Die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschliesst, welche Gefahren zu versichern sind. Vorbehalten bleiben die obligatorischen Versicherungen. Der Abschluss der entsprechenden Versicherungsverträge erfolgt durch den Verwalter.

Art.23. Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten

- 23.1 Die Gemeinschaft hat alle für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft notwendigen Unterhalts-, Wiederherstellungs- oder Erneuerungsarbeiten vornehmen zu lassen. Im Rahmen seiner Zuständigkeit werden diese Arbeiten vom Verwalter angeordnet.
- 23.2 Werden diese Arbeiten oder hierzu notwendige Verwaltungshandlungen von der Versammlung der Stockwerkeigentümer nicht beschlossen, so kann jeder Stockwerkeigentümer vom Richter verlangen, dass er sie anordnen oder den Verwalter oder einen Dritten zu ihrer Anordnung und Durchführung ermächtige.
- 23.3 Dringliche Massnahmen, die sofort 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, unter sofortiger Anzeige an den Verwalter.

- 23.4 In allen Fällen tragen die Stockwerkeigentümer die sich daraus ergebenden Kosten nach Massgabe der hiervor festgelegten Regelung über die Kostenverteilung.

Art.24. Nützliche Änderungen an der Liegenschaft

- 24.1 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 einer Sache zum bisherigen Zweck erheblich oder dauernd beeinträchtigt wird, ohne dessen Zustimmung nicht durchgeführt werden.
- 24.2 Verlangt die Änderung von einem Stockwerkeigentümer Aufwendungen, die ihm nicht zumutbar sind, weil sie beispielsweise in einem Missverhältnis zum Wert seiner Stockwerkeinheit 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.25. Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen

- 25.1 Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, können nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ausgeführt werden.
- 25.2 Wird die Arbeit mit 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.
- 25.3 Stockwerkeigentümer, die an die Kosten solcher Arbeiten keine Beiträge leisten, können die neu geschaffenen Anlagen und Einrichtungen erst benützen, wenn sie den entsprechenden Anteil an den ursprünglichen Kosten nachträglich erbringen.

Art.26. Zerstörung des Gebäudes

- 26.1 Wird das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört und ist der Wiederaufbau nicht ohne schwer tragbare Belastung oder unter Preisgabe von mehreren Räumen, die zu Sonderrecht zugewiesen sind, möglich, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen.
- 26.2 Die Stockwerkeigentümer, welche die Gemeinschaft fortsetzen wollen, können die Aufhebung durch Abfindung der übrigen zum Verkehrswert im Falle des Wiederaufbaues abwenden.
- 26.3 Für den Beschluss über den Wiederaufbau sind die Bestimmungen über die nützlichen Änderungen an der Liegenschaft anwendbar (Art. 24).

VI. DIE VERWALTUNG

Art.27. Träger der Verwaltung

Träger der Verwaltung sind:

- a. die Versammlung der Stockwerkeigentümer
- b. der Verwalter

a) Versammlung der Stockwerkeigentümer

Art.28. Befugnisse

- 28.1 Die Versammlung der Stockwerkeigentümer entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz, der Begründungsurkunde oder dem Reglement zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören, soweit sie nicht dem Verwalter zugewiesen sind.
- 28.2 Soweit das Gesetz nicht besondere Bestimmungen enthält, kommen die Vorschriften des Vereinsrechtes sinngemäss zur Anwendung.

- 28.3 Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse zu:
- a. die Wahl und die Abberufung des Verwalters sowie dessen Beaufsichtigung;
 - b. die Genehmigung der Jahresrechnung und der Verteilung der Kosten unter die Stockwerkeigentümer;
 - c. die Wahl und Abberufung des Rechnungsprüfers;
 - d. die Festsetzung der Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds;
 - e. die Genehmigung des Voranschlages und die Festsetzung der von den Stockwerkeigentümern auf die Kostenanteile zu leistenden Vorschüsse;
 - f. die Entlastung des Verwalters;
 - g. die Ermächtigung des Verwalters zur Führung eines Prozesses;
 - h. die Bezeichnung des Stellvertreters des Verwalters;
 - j. der Erlass einer Hausordnung und weiterer Vorschriften für die Benutzung gemeinschaftlicher Teile, Anlagen und Einrichtungen;
 - j. die Beschlüsse über die Durchführung von nötigen Unterhalts-, Reparatur- oder Erneuerungsarbeiten;
 - k. die Entscheidung über Rekurse gegen Verfügungen des Verwalters.

Art.29. Einberufung und Leitung der Versammlung

- 29.1 Die Versammlung wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens 20 Tagen mit Angabe der zu behandelnden Gegenstände schriftlich einberufen.
- 29.2 Die Jahresrechnung sowie Anträge betreffend die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten sind den Stockwerkeigentümern spätestens mit der Einberufung zur Versammlung zuzustellen.
- 29.3 Die ordentliche Jahresversammlung findet jeweilen innert 3 Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres statt.

- 29.4 Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft es der Verwalter als notwendig erachtet, oder wenn es mindestens 1/5 aller Stockwerkeigentümer verlangen.
- 29.5 Fehlt ein Verwalter oder gibt dieser dem Begehren eines Stockwerkeigentümers um Einberufung keine Folge, so kann die Versammlung von jedem Stockwerkeigentümer einberufen werden.
- 29.6 Der Verwalter leitet die Versammlung, sofern nichts anderes beschlossen ist.
- 29.7 Über die Beschlüsse der Versammlung ist ein Protokoll zu führen, das vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen ist. Die Protokolle sind innerhalb von 30 Tagen nach der Versammlung an alle Stockwerkeigentümer zu verteilen und an der nächsten Versammlung der Stockwerkeigentümer zu genehmigen.

Art.30. Beschlussfähigkeit

- 30.1 Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtigt sind, mindestens aber deren vier, anwesend oder vertreten sind.
- 30.2 Für den Fall der ungenügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 20 Tagen seit der ersten stattfinden darf. Diese Versammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens 1/5 aller Stockwerkeigentümer anwesend oder vertreten sind.

Art.31. Ausübung des Stimmrechtes

- 31.1 Mehrere Personen, denen eine Stockwerkeinheit gemeinschaftlich zusteht, haben ihr Stimmrecht durch einen von ihnen zu bezeichnenden Vertreter abzugeben.
- 31.2 Steht einem Stockwerkeigentümer mehr als eine Stockwerkeinheit zu, so kann er die Rechte für jede Stockwerkeinheit gesondert geltend machen.
- 31.3 Ein Stockwerkeigentümer kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch eine Person vertreten lassen, die nicht der Gemeinschaft anzugehören braucht.
- 31.4 Stockwerkeigentümer mit Wohnsitz im Ausland haben einen in der Schweiz wohnenden Zustellungsbevollmächtigten zu bezeichnen.

Art.32. Stimmrecht bei Nutzniessung oder Wohnrecht

- 32.1 Der Nutzniesser einer Stockwerkeinheit hat sich mit dem Eigentümer über die Ausübung des Stimmrechtes zu verständigen.
- 32.2 Soweit eine Vereinbarung nicht nachgewiesen ist, übt der Nutzniesser in allen Fragen der Verwaltung das Stimmrecht aus; nur bei baulichen Massnahmen, die bloss nützlich sind, oder der Verschönerung oder Bequemlichkeit dienen, gilt der Eigentümer - eine andere Vereinbarung vorbehalten - als stimmberechtigt.

Art.33. Beschlussfassung im allgemeinen

- 33.1 Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse grundsätzlich mit der einfachen Mehrheit der stimmenden Stockwerkeigentümer, soweit nicht im Reglement oder im Gesetz etwas anderes vorgeschrieben ist.
- 33.2 Bei Stimmgleichheit gilt derjenige Antrag als genehmigt, der den höheren Wertquotenanteil auf sich vereinigt. Kommt auch dadurch keine Mehrheit zustande, entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid. Ist der Vorsitzende selbst Stockwerkeigentümer, erteilt er den Stichentscheid mit einer zweiten Stimme.
- 33.3 Über Verhandlungsgegenstände, die nicht in der Einladung angekündigt worden sind, können Beschlüsse nur gefasst werden, wenn damit alle Stockwerkeigentümer einverstanden sind.
- 33.4 Schriftliche Beschlussfassungen (Zirkularbeschlüsse) sind zulässig, sofern nicht ein Stockwerkeigentümer mündliche Beratung verlangt. Ein solcher Beschluss ist angenommen, wenn die Mehrheit der Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigt sind, zustimmen.

Art.34. Qualifiziertes Mehr

Der Zustimmung der Mehrheit der Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigt sind, bedürfen:

- 34.1 die Anordnung von Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Sache bezwecken;
- 34.2 die Änderung dieses Reglementes (Art. 35 dieses Reglementes bleibt vorbehalten);

34.3 die Zirkularbeschlüsse (Art. 33 Ziff. 4).

Art.35. Einstimmigkeit

Der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bedürfen:

- 35.1 Beschlüsse über die Abänderung des Reglements, soweit sich dieses bezieht auf:
- a. die Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen und die Verbindlichkeit von Beschlüssen der Versammlung der Stockwerkeigentümer;
 - b. die Umschreibung der im Sonderrecht stehenden Teile des Gebäudes (räumliche Ausscheidung Art. 2) und Umschreibung der Teile, an denen Sonderrecht besteht (Art. 4);
 - c. die Änderung der unter Art. 7 umschriebenen Zweckbestimmung;
 - d. die Abänderung der Bestimmungen über den Ausschluss eines Stockwerkeigentümers (Art. 47);
- 35.2 unter Vorbehalt von Art. 25 Ziff. 2 Beschlüsse über Arbeiten die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung der Sache oder der Bequemlichkeit dienen;
- 35.3 der Beschluss über die Aufhebung des Stockwerkeigentums (Art. 49);
- 35.4 Beschlüsse bezüglich der Verfügung über die Liegenschaft als Ganzes (Veräußerung, Belastung).

Art.36. Anfechtung der Versammlungsbeschlüsse

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

b) Der Verwalter

Art.37. Wahl und Abberufung

- 37.1 Die Versammlung der Stockwerkeigentümer wählt den Verwalter, der Stockwerkeigentümer oder Aussenstehender sein kann. Der Verwalter soll über die erforderlichen Fähigkeiten und Erfahrungen für die Erfüllung der ihm obliegenden Aufgaben verfügen. Wählbar ist auch eine juristische Person.
- 37.2 Kommt die Wahl des Verwalters nicht zustande, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Ernennung durch den Richter verlangen.
- 37.3 Der Verwalter kann von der Versammlung jederzeit abberufen werden. Vorbehalten bleiben dessen vertragliche Ansprüche.
- 37.4 Lehnt die Versammlung der Stockwerkeigentümer die Abberufung des Verwalters trotz Bestehens wichtiger Gründe ab, so kann jeder Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist die richterliche Abberufung verlangen.

Art.38. Vereinbarungen mit dem Verwalter

- 38.1 Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer schliesst mit dem Verwalter einen Vertrag ab, in welchem die Dauer seines Amtes, Kündigungsbestimmungen und Entschädigungsfragen usw., geregelt sind.
- 38.2 Die Wahl des Verwalters erfolgt erstmals auf die Dauer von fünf Jahren, entsprechend der Garantiefristdauer. Erfolgt kein anderer Beschluss durch die Versammlung, so wird die Dauer jeweils um ein weiteres Jahr verlängert.

Art.39. Stellvertretung des Verwalters

Der durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer gewählte Stellvertreter des Verwalters handelt anstelle desselben, wenn dieser aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen daran gehindert ist und ein Aufschub der Handlung nicht tunlich ist.

Art.40. Aufgaben und Befugnisse im allgemeinen

- 40.1 Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung und führt die Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer aus. Er hat dabei die Vorschriften des Gesetzes, der Begründungsurkunde, des Reglementes und der Hausordnung streng zu beachten. Die Aufgaben des Verwalters können in einem separaten Pflichtenheft näher umschrieben werden. Im Übrigen gelten die Bestimmungen von Art. 712s und 712t ZGB.
- 40.2 Die Versammlung kann durch Beschluss dem Verwalter finanzielle Rahmenkompetenzen einräumen, die über die Budgetkompetenz hinausgehen.
- 40.3 Der Verwalter nimmt an den Versammlungen der Stockwerkeigentümer nur mit beratender Stimme teil, sofern er nicht selbst Stockwerkeigentümer ist. Vorbehalten bleibt die Bestimmung über den Stichentscheid bei Stimmengleichheit (Art. 33 Ziff. 2).

Art.41. Einzelne Befugnisse und Aufgaben des Verwalters

- 41.1 Der Verwalter hat insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse:
 - a. die ordentliche Verwaltung der Liegenschaft;
 - b. die jährliche Berichterstattung vor der Versammlung der Stockwerkeigentümer über die Geschäftsführung und Rechnung;
 - c. die Erstellung eines Voranschlages für das folgende Rechnungsjahr, der auch für die vorläufige Bemessung der Vorschusszahlungen der Stockwerkeigentümer massgebend ist;
 - d. die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten auf die einzelnen Stockwerkeigentümer sowie die Rechnungstellung und der Einzug der Beiträge;
 - e. die Verwaltung und bestimmungsgemässe Verwendung der vorhandenen Geldmittel, Materialien, Geräte und Maschinen;
 - f. die sorgfältige Führung und ordnungsgemässe Aufbewahrung der Bücher, Protokolle, Register, usw. der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer;
 - g. die Ausführung der Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer;

- h. der Abschluss der Versicherungsverträge nach den Weisungen der Versammlung der Stockwerkeigentümer;
- i. die Vornahme aller Massnahmen, die keinen Aufschub ertragen, um die Gemeinschaft vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren;
- k. die Anstellung und Beaufsichtigung des Hauswartes.

41.2 Der Verwalter führt und verwahrt folgende Akten:

- a. das Verzeichnis der Eigentümer mit Angabe der Wertquoten;
- b. die Aufteilungspläne der Liegenschaft;
- c. die Erwerbs- und Begründungsakten für Stockwerkeigentum;
- d. das Original des Reglements, der Hausordnung und allfälliger weiterer Benützungsgreglemente;
- e. den Verwaltungsvertrag, den Hauswartvertrag, allfällige Mietverträge, Versicherungsverträge, Serviceverträge und dergleichen.

Art.42. Vertreter der Gemeinschaft

- 42.1 Im Rahmen seiner Kompetenzen vertritt der Verwalter nach aussen sowohl die Gemeinschaft wie auch die Stockwerkeigentümer.
- 42.2 Zur Vertretung der Stockwerkeigentümer im Zivilprozess bedarf der Verwalter der Zustimmung durch die Versammlung.
- 42.3 Für die Vertretung der Stockwerkeigentümer im Verfahren auf Erlass vorsorglicher Verfügungen kann die Ermächtigung an den Verwalter auch nachträglich erteilt werden.

Art.43. Haftung der Gemeinschaft für Handlungen des Verwalters

Weder die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer noch diese selbst werden durch andere als rechtsgeschäftliche Handlungen des Verwalters verpflichtet.

Art.44. Beschwerde gegen Verfügungen des Verwalters

- 44.1 Gegen selbständige Verfügungen des Verwalters kann der betroffene Stockwerkeigentümer innert 14 Tagen an die Versammlung der Stockwerkeigentümer Beschwerde erheben.
- 44.2 Die Versammlung entscheidet endgültig über die Beschwerde.

VII. ÄNDERUNGEN IM BESTAND DER STOCKWERKEIGENTÜMER UND AUFHEBUNG DES STOCKWERKEIGENTUMS

Art.45. Veräusserung und Belastung

Das Stockwerkeigentum ist veräusserlich und vererblich. Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, sein Stockwerk beliebig zu belasten. Es besteht kein Vorkaufsrecht der übrigen Stockwerkeigentümer.

Art.46. Rechtsstellung des Erwerbers

- 46.1 Die geltende Nutzungs- und Verwaltungsordnung (Begründungsakt, Reglement, Hausordnung, usw.) sowie die von der Versammlung gefassten Beschlüsse und allfälligen richterlichen Urteile und Verfügungen sind für alle Rechtsnachfolger eines Stockwerkeigentümers und für den Erwerber eines dinglichen Rechtes an einer Stockwerkeinheit ohne weiteres verbindlich.
- 46.2 Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, seinen Rechtsnachfolger über die entsprechenden Rechte und Pflichten zu orientieren. Im Unterlassungsfall haftet er der Stockwerkeigentümergeinschaft gegenüber persönlich für allen daraus entstehenden Schaden.
- 46.3 Der Erwerber einer Stockwerkeinheit hat vom Eigentumsübergang dem Verwalter ohne Verzug Kenntnis zu geben.

Art.47. Ausschluss eines Stockwerkeigentümers

- 47.1 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 Stockwerkeinheit 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.
- 47.2 Der Ausschluss erfolgt durch Urteil des Richters auf Klage eines oder mehrerer Stockwerkeigentümer, die durch Beschluss der Versammlung mit einfacher Mehrheit nach Personen dazu ermächtigt worden sind. Der Auszuschliessende ist dabei nicht mitzuzählen.
- 47.3 Falls der Ausgeschlossene seine Stockwerkeinheit nicht innert der vereinbarten oder vom Richter angesetzten Frist veräussert, so wird sie nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken versteigert. Der Antrag auf Versteigerung kann vom Verwalter gestellt werden.

Art.48. Ausschluss von anderen Berechtigten

Die Bestimmungen über den Ausschluss finden sinngemäss Anwendung auf Personen, die an einer Stockwerkeinheit ein Nutzniessungs- oder Wohnrecht besitzen oder dieses aufgrund eines im Grundbuch vorgemerkten Miet- oder Pachtvertrages nutzen.

Art.49. Aufhebung des Stockwerkeigentums

- 49.1 Das Stockwerkeigentum kann nur durch Vereinbarung aller Stockwerkeigentümer aufgehoben werden. Vorbehalten bleibt die Aufhebung bei Zerstörung des Gebäudes (vgl. Art. 26).
- 49.2 Wird das Stockwerkeigentum durch Veräusserung der ganzen Liegenschaft aufgehoben, so teilen die Stockwerkeigentümer den Erlös mangels anderer Abrede im Verhältnis der Wertquoten.

VIII. VERSCHIEDENES

Art.50. Anmerkung des Reglementes im Grundbuch

- 50.1 Dieses Reglement über die Benützung und Verwaltung ist im Grundbuch anzumerken.
- 50.2 Der Verwalter ist verpflichtet, für die Anmerkung aller späteren Änderungen am Reglement besorgt zu sein.

Art.51. Abänderung des Reglementes

Dieses Reglement kann jederzeit durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer abgeändert werden. Dabei sind die Bestimmungen über die Beschlussfassung einzuhalten (vgl. Art. 34 Ziff. 2 und Art. 35 Ziff. 1).

Art.52. Gerichtsstand und Domizil

- 52.1 Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstand am Ort der Liegenschaft und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Ausland ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen. Sie wählen dann das Betreibungsdomizil am hiesigen Wohnsitz oder bei der Geschäftsniederlassung des Verwalters.
- 52.2 Zustellungen an die Stockwerkeigentümer können insgesamt an die Adresse des Verwalters wirksam vorgenommen werden. Der Verwalter trägt die Verantwortung, dass die Stockwerkeigentümer, soweit notwendig, vom Inhalt dieser Zustellungen innert nützlicher Frist Kenntnis erhalten.

Art.53. Verweis auf gesetzliche Bestimmungen

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

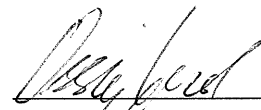
- 53.2 Auf die Versammlung der Stockwerkeigentümer finden ergänzend die Vorschriften über die Organe des Vereins Anwendung (Art. 64 ff ZGB).

* * * * *

Niederbipp, 27.10.2025

**Die Begründerin des
Stockwerkeigentums:**

Ossig Immo Service GmbH:



(Gerd Ossig)