

REGLEMENT

DER

STOCKWERKEIGENTÜMER – GEMEINSCHAFT

DES GRUNDSTÜCKES BOLLIGEN-GRUNDBUCHBLATT NR. 5142

IN 3065 BOLLIGEN, EGGWEG 11

Einleitung

Das Reglement ist im Grundbuch angemerkt und für alle Beteiligten rechtsverbindlich. Seine Änderung ist gemäss nachstehenden Artikeln möglich.

Das Reglement wiederholt die wesentlichen Bestimmungen des Gesetzes und des Begründungsaktes und ergänzt sie. Nur soweit das Reglement sich stellende Fragen nicht ausdrücklich oder sinngemäss regelt, ist auf die gesetzlichen Bestimmungen, spez. über das Stockwerkeigentum (Art. 712 a - 712 t ZGB) und das Miteigentum (Art. 646 - 651 ZGB), sowie den auch beim Grundbuchamt deponierten Begründungsakt zurückzugreifen.

Das Reglement wird ergänzt

- durch die Hausordnung,
- und die Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft.

**Gegenstand des
Stockwerkeigentums**

Art. 1

Am Grundstück Eggweg 11, Bolligen-Grundbuchblatt Nr. 5142 besteht Stockwerkeigentum im Sinne von Art. 712 a ff ZGB.

Das Grundstück ist aufgeteilt in 22 Stockwerkeigentumsanteile, und zwar wie folgt:

	Grundstück Nr.	Lage	Art	Nebenraum im Untergeschoss	Wertquote
<i>de la Roche</i>	5142-1	Untergeschoss West	4½-Zimmerwohnung	Keller Nr. 5142-1	<u>71 / 1000</u>
<i>von M...</i>	5142-2	Untergeschoss West	3½-Zimmerwohnung	Keller Nr. 5142-2	<u>58 / 1000</u>
<i>...</i>	5142-3	Erdgeschoss Ost	4½-Zimmerwohnung	Keller Nr. 5142-3	<u>78 / 1000</u>
<i>de Mandelli</i>	5142-4	Erdgeschoss Süd	2½-Zimmerwohnung	Keller Nr. 5142-4	<u>42 / 1000</u>
<i>...</i>	5142-5	Erdgeschoss West	4½-Zimmerwohnung	Keller Nr. 5142-5	<u>74 / 1000</u>
	5142-6	Erdgeschoss West	3½-Zimmerwohnung	Keller Nr. 5142-6	<u>60 / 1000</u>
<i>...</i>	5142-7	Erdgeschoss Nord	1-Zimmerwohnung	Keller Nr. 5142-7	<u>29 / 1000</u>
<i>...</i>	5142-8	1. Obergeschoss Ost	4½-Zimmerwohnung	Keller Nr. 5142-8	<u>79 / 1000</u>
<i>...</i>	5142-9	1. Obergeschoss Süd	2½-Zimmerwohnung	Keller Nr. 5142-9	<u>43 / 1000</u>
<i>...</i>	5142-10	1. Obergeschoss West	4½-Zimmerwohnung	Keller Nr. 5142-10	<u>75 / 1000</u>
	5142-11	1. Obergeschoss West	3½-Zimmerwohnung	Keller Nr. 5142-11	<u>61 / 1000</u>
<i>...</i>	5142-12	1. Obergeschoss Nord	1½-Zimmerwohnung	Keller Nr. 5142-12	<u>30 / 1000</u>
<i>...</i>	5142-13	2. Obergeschoss Ost	4½-Zimmerwohnung	Keller Nr. 5142-13	<u>80 / 1000</u>
<i>...</i>	5142-14	2. Obergeschoss Süd	2½-Zimmerwohnung	Keller Nr. 5142-14	<u>44 / 1000</u>
<i>...</i>	5142-15	2. Obergeschoss West	4½-Zimmerwohnung	Keller Nr. 5142-15	<u>76 / 1000</u>
<i>...</i>	5142-16	2. Obergeschoss West	3½-Zimmerwohnung	Keller Nr. 5142-16	<u>62 / 1000</u>
<i>...</i>	5142-17	2. Obergeschoss Nord	1½-Zimmerwohnung	Keller Nr. 5142-17	<u>30 / 1000</u>
<i>von M...</i>	5142-18	Untergeschoss Mitte	Abstellraum		<u>2,1 / 1000</u>
<i>...</i>	5142-19	Untergeschoss Nord	Bastelraum		<u>5 / 1000</u>
<i>...</i>	5142-20	Erdgeschoss Mitte	Abstellraum		<u>0,3 / 1000</u>
<i>...</i>	5142-21	1. Obergeschoss Mitte	Abstellraum		<u>0,3 / 1000</u>
<i>...</i>	5142-22	1. Obergeschoss Mitte	Abstellraum		<u>0,3 / 1000</u>

Jede Stockwerkeinheit ist ein Miteigentumsanteil, mit dem das Sonderrecht untrennbar verbunden ist, bestimmte Teile des Gebäudes ausschliesslich zu benützen und innen auszubauen.

Die nicht als Stockwerkeigentum ausgeschiedenen Teile der Liegenschaft stehen grundsätzlich in gemeinschaftlicher Nutzung aller Stockwerkeigentümer, können aber durch dieses Reglement einzelnen oder einer Gruppe von Stockwerkeigentümern zur ausschliesslichen Benützung zugewiesen werden.

Teile, an denen
Sonderrecht besteht

Art. 2

1. Das Sonderrecht umfasst die zu den betreffenden Stockwerkeinheiten gehörenden Räume, Nebenräume und Einrichtungen. Lage und Grösse der Räume ergeben sich aus den Aufteilungsplänen.
2. Gegenstand des Sonderrechtes sind insbesondere:
 - a) Die inneren Zwischenwände, soweit diese keine tragende Funktion haben.
 - b) Die Fussböden und Decken, mit Ausnahme der rohen Betondecken und der Unterlagsböden und Isolationen.
 - c) Die Verkleidung der Wände, welche die Stockwerkeinheit bzw. die Nebenräume umschliessen.
 - d) Die Fenster und Türen, Rollläden, Sonnenstoren und Lamellenstoren.
 - e) Die Küchen-, Bade- und Toiletteneinrichtungen.
 - f) Die Leitungen von ihren Abzweigungen von der gemeinschaftlichen Leitung an.

Die gemeinschaftlichen Teile

Art. 3

1. Dazu gehören insbesondere:
 - a) Das Grundstück Bolligen-Grundbuchblatt Nr. 5142.
 - b) Die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeinheiten von Bedeutung sind.
 - c) Teile, welche die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen, wie Dach, Fassaden, Hausfassaden innerhalb der Balkone, Fensterumrandungen, Storenblende etc.

- e) Die Heizung, die Waschküche/Tröcknerraum, der disponible Raum, der Tankraum, der Eingangsraum zum Luftschuttkeller, der Kellerkorridor sowie der Veloabstellraum im Untergeschoss. Der Abstellraum im Erdgeschoss. Das Treppenhaus.
 - f) Alle weiteren Anlagen und Einrichtungen, die allen Stockwerkeigentümern oder mehreren von ihnen dienen, gleichgültig ob sich diese Anlagen und Einrichtungen innerhalb oder ausserhalb der Räume, an denen Sonderrecht besteht, befinden (z.B. Leitungen, Lüftungs- und Heizungskamine, Fernseh- und Radioleitungen, Briefkasten, Heizungsanlage mit Leitungen etc.).
2. Gemeinschaftlich sind ferner die für die Verwaltung der Liegenschaft gebildeten Rückstellungen, die durch den Verwalter gemachten Anschaffungen sowie Apparate und Gerätschaften für Reinigung und Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile.
 3. Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen zu benützen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes andern und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.

Reglementarische
Sondernutzungs-
rechte

Art. 4

a) Gartensitzplätze

Zwei Wohnungen im *Untergeschoss*, Nr. 5142-1 und 5142-2, verfügen über ausgeschiedene Gartensitzplätze, welche im Plan (Beilage Nr. 2 zur Begründungsurkunde) schwarz schraffiert eingezeichnet sind.

Vier Wohnungen im *Erdgeschoss*, Nr. 5142-3, 5142-4, 5142-5 und 5142 -7 verfügen über ausgeschiedene Gartensitzplätze, welche im Plan (Beilage Nr. 3 zur Begründungsurkunde) schwarz schraffiert eingezeichnet sind.

Die Eigentümer der Stockwerkeinheiten Nr. 5142-1, 5142-2, 5142-3, 5142-4, 5142-5, und 5142-7 haben das Recht, den im Plan mit der entsprechenden Stockwerkeinheit gekennzeichneten Sitzplatz ausschliesslich zu benützen.

Diese Sitzplätze gehören zu den betreffenden Stockwerkeinheiten und können gegen den Willen des jeweiligen Berechtigten nicht anders zugeteilt werden.

b) Autoabstellplätze und Einstellhallenplätze

Ein ausschliessliches Benutzungsrecht der Stockwerkeinheiten besteht an *sieben* zum Grundstück Bolligen-Grundbuchblatt Nr. 5140 gehörenden *Autoabstellplätzen* Nm. A 7 bis A 13. Diese Autoabstellplätze sind im Plan (Beilage Nr. 6 zur Begründungsurkunde) schwarz schraffiert eingezeichnet.

Ein ausschliessliches Benutzungsrecht der Stockwerkeinheiten besteht ausserdem an den *sechzehn Einstellhallenplätzen* Nrn. 24 bis 29 und Nm. 42 bis 51, in der benachbarten Einstellhalle am Eggweg 15A (Bolligen-Grundbuchblatt Nr. 5174). Diese Einstellhallenplätze sind im Plan (Beilage Nr. 7 zur Begründungsurkunde) schwarz schraffiert eingezeichnet.

Die Zuweisung dieser Parkplätze zu den einzelnen Stockwerkeinheiten erfolgt nach dem Verkauf der Wohnungen durch einen Nachtrag zum vorliegenden Reglement.

c) Ausübung der reglementarischen Sondernutzungsrechte

Die den einzelnen Stockwerkeinheiten zur ausschliesslichen Alleinbenutzung zugewiesenen Teile des gemeinschaftlichen Eigentums sind von diesen grundsätzlich so zu benützen und zu unterhalten, wie wenn es Teile wären, die zu ihren Stockwerkeinheiten gehören.

Benutzung der im
Sonderrecht stehen-
den Räume und Ein-
richtungen

Art. 5

1. In der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung der eigenen Räume ist der Stockwerkeigentümer frei, soweit dies mit den gleichen Rechte jedes anderen Stockwerkeigentümers und den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist oder dieses Reglement und die Begründungsurkunde keine Einschränkungen enthalten.
2. Innerhalb der Stockwerkeinheit kann der betreffende 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 Aussehen des Gebäudes nicht berührt werden. Vorbehalten bleiben ferner die baupolizeilichen Bestimmungen.
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.
4. Zum Schutze angrenzender Stockwerkeigentümer bzw. der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft ist jeder Stockwerkeigentümer verpflichtet, eine Versicherung gegen die Haftpflicht als Eigentümer einer Stockwerkeinheit abzuschliessen.
5. Die Eigentumswohnungen sollen grundsätzlich vom Eigentümer bewohnt bzw. genutzt werden. Eine Überlassung des Gebrauchs an Dritte ist jedoch gestattet. Eine Überlassung des Gebrauch an Dritte bedarf der Mitteilung an den Nachbar-Stockwerkeigentümer und den Verwalter.
6. Das Halten von Haustieren ist gestattet.
7. Die Bestimmungen der Hausordnung bleiben vorbehalten.

Kosten für den
Unterhalt der
gemeinschaftlich
benutzten
Teile

Art. 6

1. Soweit hienach keine abweichende Ordnung getroffen ist, werden die Kosten von den Stockwerkeigentümern im Verhältnis ihrer Wertquoten getragen.
2. Die Kosten für den Unterhalt und die Erneuerung derjenigen Gebäudeteile und Flächen, an welchen reglementarische Sondernutzungsrechte bestehen, gehen einzig zu Lasten der berechtigten Eigentümer.
3. Zu den allgemeinen Unkosten gehören die Auslagen für den laufenden Unterhalt, für Reparaturen und Erneuerungen der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen, ferner die Entschädigung eines allfälligen Verwalters sowie die von allen Stockwerkeigentümern gemeinsam zu tragenden öffentlich-rechtlichen Beiträge und Steuern. Der Verbrauch von Heizung und Warmwasser wird nach Quadratmeter oder Kubikmeter verrechnet.
4. Die Versicherung der Liegenschaft gegen Brand- und gegen Wasserschaden wird von der Stockwerkeigentümergeinschaft für das ganze Objekt, einschliesslich der von den einzelnen Stockwerkeigentümern in den von ihnen ausschliesslich benutzten Räumen erstellten baulichen Einrichtungen abgeschlossen, ebenso eine Eigentümerhaftpflichtversicherung.

Die Prämien für diese Versicherungen sind von den Stockwerkeigentümern nach Massgabe ihrer Wertquoten zu tragen.

Erneuerungsfonds

Art. 7

1. Zur teilweisen Bestreitung der alle Stockwerkeigentümer betreffenden Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten wird ein Erneuerungsfonds gebildet. Dieser wird durch jährliche Beiträge geäufnet, deren Höhe auf Antrag des Verwalters durch Beschluss der Stockwerkeigentümer-Versammlung festgesetzt wird. Diese Beiträge sollen in der Regel insgesamt den Betrag von ½% des Versicherungswertes der Kantonalen Gebäudeversicherung nicht übersteigen. Die Beitragspflicht beginnt ab 2003.
2. Der Erneuerungsfonds braucht nicht mehr geäufnet zu werden, wenn er die Höhe von 10% des Gebäudeversicherungswertes erreicht hat. Solange der Fonds die Höhe von 5% des Versicherungswertes nicht übersteigt, sollen ihm keine Unterhalts- und Instandstellungskosten belastet werden.
3. Aufwendungen zulasten 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.
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 auseinander zusetzen.

Einzug der Beiträge und Vorschüsse **Art. 8**

1. Beiträge und die darauf zu leistenden Vorschüsse werden vom Verwalter eingezogen.
2. 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 Voranschlages jeweils für ein Rechnungsjahr festgesetzt.
3. Der Verwalter ist berechtigt, die von der Versammlung festgesetzten Vorschüsse vierteljährlich einzukassieren. Er hat darüber in der Jahresrechnung abzurechnen.
4. Für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen hat die Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft Anspruch auf Eintrag des gesetzlichen Pfandrechtes gemäss Art. 712 i ZGB am Anteil des säumigen Stockwerkeigentümers. Die Eintragung kann vom Verwalter namens der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft innert nützlicher Frist bewirkt werden.

Organisation **Art. 9**

Die Träger der Verwaltung sind:

- a) Die Versammlung der Stockwerkeigentümer
- b) Der Verwalter

A. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer

Zuständigkeit **Art. 10**

1. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz dem Begründungsakt oder dem Reglement zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören, soweit sie nicht dem Verwalter zugewiesen sind.
2. Soweit das Gesetz nicht besondere Bestimmungen enthält, kommen die Vorschriften des Vereinsrechtes sinngemäss zur Anwendung.
3. Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse zu:
 - a) Wahl und Abberufung des Verwalters.
 - b) Genehmigung der Jahresrechnung und der Verteilung der Kosten unter die Stockwerkeigentümer.

- c) Festsetzung der Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfond.
- d) Genehmigung des Voranschlages und Festsetzung der von den Stockwerkeigentümern auf die Kostenanteile zu leistenden Vorschüsse.
- e) Entlastung des Verwalters.
- f) Ermächtigung des Verwalters zur Führung eines Prozesses.
- h) Erlass einer Hausordnung und von Benützungsreglementen für die gemeinschaftlichen Teile, Anlagen und Einrichtungen.
- i) Beschluss über die abzuschliessenden Versicherungen.
- k) Beschlüsse über die Durchführung von nötigen Unterhalts-, Reparaturkosten.

Einberufung und Leitung der Ver- sammlung

Art. 11

1. Die Versammlung wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens 20 Tagen mit Angabe der zu behandelnden Gegenstände schriftlich einberufen.
2. Jahresrechnung sowie Anträge betreffend die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten sind den Stockwerkeigentümern mit der Einladung zuzustellen oder mit entsprechendem Hinweis in der Liegenschaft zur Einsichtnahme aufzulegen.
3. Die ordentliche Jahresversammlung findet in der Regel innert drei Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres statt.
4. Ausserordentliche Versammlungen finden statt, sooft es der Verwalter als notwendig erachtet, oder wenn es zwei Stockwerkeigentümer verlangen.
5. Sofern nichts anderes beschlossen wird, wird die Versammlung durch den Verwalter geleitet.
6. Über die Beschlüsse der Versammlung ist ein Protokoll zu führen, das vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen ist. Die Protokolle sind vom Verwalter aufzubewahren.

Beschlussfähigkeit

Art. 12

1. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtigt ist, mindestens aber zwei Stockwerkeigentümer, anwesend oder vertreten sind.

2. Für den Fall der ungenügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von zehn Tagen seit der ersten stattfinden darf. Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn der dritte Teil aller Stockwerkeigentümer, mindestens aber zwei, anwesend oder vertreten sind.

Ausübung des Stimmrechtes

Art. 13

1. Mehrere Personen, denen eine Stockwerkeinheit gemeinschaftlich zusteht, haben ihr Stimmrecht durch einen von ihnen zu bezeichnenden Vertreter abzugeben.
2. Ein Stockwerkeigentümer kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch eine Drittperson vertreten lassen, die nicht der Gemeinschaft angehören muss.

Stimmrecht bei Nutzniessung

Art. 14

1. Der Nutzniesser einer Stockwerkeinheit hat sich mit dem Eigentümer über die Ausübung des Stimmrechtes zu verständigen.
2. Soweit nichts anderes vereinbart ist, übt der Nutzniesser in allen Fragen der Verwaltung das Stimmrecht aus; bei baulichen Massnahmen, die bloss nützlich sind oder der Verschönerung oder Bequemlichkeit dienen, ist er ohne andere Verfügung des Eigentümers der Stockwerkeinheit stimmberechtigt.

Beschlussfassung im allgemeinen

Art. 15

1. Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse mit der Mehrheit der stimmenden Stockwerkeigentümer, soweit nicht im Reglement oder im Gesetz etwas anderes vorgeschrieben ist.
2. Jeder Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer kann durch die schriftliche Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ersetzt werden (Zirkulationsbeschlüsse).

Qualifiziertes Mehr

Art. 16

1. Der Zustimmung der Mehrheit der Wertquotenanteile bedarf:
 - Die Anordnung von Erneuerung- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Sache bezwecken.
 - Die Aenderung der Benützungart der Stockwerkeinheiten.

- Die Vornahme von Grenzbereinigungen, Begründung von Dienstbarkeiten etc., soweit dadurch für die Stockwerkeigentümer keine Mehrbelastung entsteht bzw. das Sonderrecht in irgendwelcher Form eingeschränkt wird.
- Die Änderung dieses Reglementes (vorbehalten bleibt Art. 17 lit. a hienach).

Einstimmigkeit**Art. 17**

Der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bedürfen:

- a) Beschlüsse über die Abänderung des vorliegenden Reglements in Bezug auf die Umschreibung der im Sonderrecht stehenden Teile des Gebäudes (räumliche Ausscheidung).
- b) Beschlüsse über die Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung der Sache oder der Bequemlichkeit dienen.
- c) Der Beschluss über die Aufhebung des Stockwerkeigentums.
- d) Beschlüsse bezüglich der Verfügung über die Liegenschaft als Ganzes (Veräußerung, Belastung).

B. Der Verwalter**Wahl und
Abberufung****Art. 18**

1. Die Versammlung wählt einen Vertreter, der Stockwerkeigentümer oder Aussenstehender sein kann. Wählbar ist auch eine juristische Person bzw. ein Verwaltungsbüro. Die Amtsdauer beträgt jeweils zwei Jahre.
2. Der Verwalter kann von der Versammlung jederzeit abberufen werden; vorbehalten bleiben dessen vertraglichen Ansprüche.

**Vereinbarung mit
dem Verwalter****Art. 19**

Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer schliesst mit dem Verwalter einen Vertrag ab, in welchem die Kündigungsbestimmungen und Entschädigungsfragen etc. geregelt sind.

**Aufgaben und
Befugnisse
im allgemeinen**

Art. 20

Die Aufgaben und Befugnisse ergeben sich aus dem Vertrag sowie gemäss Art. 712 s ZGB. Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer schliesst mit dem Verwalter einen Vertrag ab, in welchem die Kündigungsbestimmungen und Entschädigungsfragen, etc. geregelt sind.

**Einzelne Befugnisse
und Aufgaben
des Verwalters**

Art. 21

Der Verwalter hat insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse:

- a) Ordentliche Verwaltung der Liegenschaft.
- b) Jährliche Berichterstattung über die Geschäftsführung und Rechnung.
- c) Erstellen eines Voranschlages für das folgende Rechnungsjahr, der auch für die vorläufige Bemessung der Vorschusszahlungen der Stockwerkeigentümer massgebend ist.
- d) Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten auf die einzelnen Stockwerkeigentümer, Rechnungsstellung und Einzug der Beiträge.
- e) Verwaltung und bestimmungsgemäss Verwendung der vorhandenen Geldmittel, Materialien, Geräte und Maschinen.
- f) Ordnungsgemässe Buchführung und Aufbewahrung aller die Liegenschaft betreffenden Akten, Protokolle und Register.
- g) Ausführung der Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer.
- h) Vornahme aller Massnahmen, die keinen Aufschub erleiden, um die Gemeinschaft vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren.
- i) Ist der Verwalter nicht selbst Stockwerkeigentümer, so nimmt er an der Versammlung der Stockwerkeigentümer nur mit beratender Stimme teil.

**Veräusserung und
Belastung**

Art. 22

Das Stockwerkeigentum ist veräusserlich und vererblich. Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, seine Stockwerkeinheit beliebig zu belasten.

**Rechtsstellung
des Erwerbers**

Art. 23

1. Die geltende Verwaltungs- und Nutzungsordnung (Begründungsakt, Reglement, Hausordnung etc.) sowie die von der Versammlung gefassten Beschlüsse und allfällige richterliche Urteile und Verfügungen sind für alle Rechtsnach-

folger eines Stockwerkeigentümers und für den Erwerber eines dinglichen Rechtes an einer Stockwerkeinheit ohne weiteres verbindlich.

2. Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, seinen Rechtsnachfolger über die entsprechenden Rechte und Pflichten zu orientieren.
3. Der Erwerber einer Stockwerkeinheit hat dem Verwalter vom erfolgten Eigentumsübergang ohne Verzug Kenntnis zu geben.

Ausschluss eines Stockwerkeigentümers

Art. 24

1. Ein Stockwerkeigentümer kann aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn er durch sein 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 mehr zugemutet werden kann.
2. Der Ausschluss erfolgt durch Urteil des Richters auf Klage eines oder mehrerer Stockwerkeigentümer, die durch Beschluss der Versammlung dazu ermächtigt worden sind.
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.

Ausschluss von anderen Berechtigten

Art. 25

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

Aufhebung des Stockwerkeigentums

Art. 26

Das Stockwerkeigentum kann nur durch Vereinbarung aller Stockwerkeigentümer aufgehoben werden. Vorbehalten bleibt die Aufhebung bei Zerstörung des Gebäudes.

Anmerkung des Reglements im Grundbuch

Art. 27

1. Dieses Reglement über die Nutzung und Verwaltung ist im Grundbuch auf den Grundstücken Bolligen-Grundbuchblatt Nm. 5142-1 bis 5142-22 anzumerken.

2. Der Verwalter ist verpflichtet, alle späteren Änderungen im Grundbuch anmerken zu lassen. Er ist zur Anmeldung gegenüber dem Grundbuch ermächtigt.

Abänderung des
Reglementes

Art. 28

1. Dieses Reglement kann jederzeit durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer abgeändert werden.
2. Hierzu bedarf es der Mehrheit der Wertquotenanteile (vorbehalten bleibt Art. 17 lit.a hievor).
3. Vorbehalten bleibt die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer, wenn diese vorgeschrieben ist.

* * * * *

Bern, den 8. Juni 2001

Namens der Stockwerkeigentümer:



(Marcel Zoss)