

## Reglement der StockwerkeigentümerInnen-Gemeinschaft

..... strasse ....., Ostermundigen

### Inhaltsübersicht

#### Artikel

- 1 Gegenstand des Stockwerkeigentums
- 2 Aufteilung der Liegenschaft
- 3 Sonderrecht
- 4 Nutzung des Sonderrechts
  - Grundsatz
- 5 - Beschränkung
- 6 - Unterhaltspflicht
- 7 - Zutrittsrecht
- 8 - Verantwortlichkeit
- 9 Gemeinschaftliche Teile
- 10 Benützung der gemeinschaftlichen Teile
- 11 Reglementarische Sondernutzungsrechte
- 12 Ausübung der reglementarischen Sondernutzungsrechte
- 13 Hausordnung
- 14 Gemeinschaftliche Kosten
  - Begriff
- 15 - Verteilung
- 16 - Erneuerungsfonds
- 17 Versicherung
- 18 Unterhalts- und Instandstellungskosten
- 19 -Einzug der Beiträge
- 20 Änderung der Wertquoten
- 21 Verwaltung
- 22 Versammlung der Stockwerkeigentümerinnen
  - Befugnisse
- 23 - Einberufung
- 24 - Beschlussfähigkeit
- 25 - Ausübung des Stimmrechts
- 26 - Beschlussfassung
- 27 Verwalterin
  - Wahl
- 28 - Aufgaben
- 29 Rechtsstellung der Erwerberin
- 30 Ausschluss einer Stockwerkeigentümerin
- 31 Aufhebung des Stockwerkeigentums
- 32 Grundsatz des autofreien Wohnens
- 33 Gerichtsstand und Domizil
- 34 Gesetzliche Vorschriften
- 35 Anmerkung

## **Einleitende Feststellung**

Personen stehen im vorliegenden Reglement nur in der weiblichen Form. Diese gilt sinngemäss auch für Männer. Insbesondere gilt die weibliche Form mit derselben Bedeutung wie die im ZGB jeweils verwendete männliche Form.

Gegenstand des  
Stockwerk-  
eigentums

### **Artikel 1**

Das Grundstück Ostermundigen-Grundbuchblatt Nr. 74XX mit dem Wohnhaus Nr. ... ist gemäss Art. 712a ff, zu Stockwerkeigentum ausgestaltet.  
Jede Stockwerk-Einheit bildet einen Miteigentumsanteil, mit dem das Sonderrecht verbunden ist, bestimmte Teile des Gebäudes ausschliesslich zu benützen und innen auszubauen.

Aufteilung der  
Liegenschaft

### **Artikel 2**

1. Die Aufteilung des Gebäudes und die Lage und Grösse der Stockwerkeinheiten ergibt sich im einzelnen aus den Aufteilungsplänen, die Bestandteil der Begründungs-urkunde sind.
2. Es bestehen namentlich folgende Stockwerkeinheiten:  
(folgt Beschreibung gemäss Stockwerkbegründung)

Sonderrecht

### **Artikel 3**

1. Das Sonderrecht umfasst die zur betreffenden Stockwerk-Einheit gehörenden Räume und Einrichtungen.
2. Gegenstand des Sonderrechts sind insbesondere:
  - a. die innern Zwischenwände, soweit diese keine tragende Funktion haben;
  - b. die Fussböden und Decken, mit Ausnahme der Wärme- und Schallschutzisolationen und der Unterlagsböden;
  - c. die Verkleidung der Wände, welche die Stockwerk-Einheit bzw. die Nebenräume umschliesst;
  - d. die Fenster und Türen (einschliesslich der Eingangstüre), Rolläden, Sonnenstoren und Lamellenstoren;
  - e. die Küchen-, Bade- und Toiletteneinrichtungen, Einbauschränke;
  - f. die Leitungen von ihren Abzweigungen von der gemeinschaftlichen Leitung an.

Nutzung des Sonderrechts  
- Grundsatz

#### Artikel 4

1. In der Verwaltung, Benützung und baulichen Ausgestaltung der eigenen Räume und Einrichtungen ist die Stockwerkeigentümerin frei, soweit dies mit den gleichen Rechten jeder anderen Stockwerkeigentümerin und den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist oder dieses Reglement keine Einschränkungen enthält.
2. Innerhalb der Stockwerk-Einheit kann die betreffende Stockwerkeigentümerin Bauteile beseitigen oder umgestalten, soweit dadurch der Bestand, die konstruktive Gliederung oder die Festigkeit des Gebäudes, die Räume anderer Stockwerkeigentümerinnen oder die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes nicht berührt werden. Vorbehalten bleiben ferner die baupolizeilichen Bestimmungen sowie die Bestimmungen der Begründungsurkunde.
3. Änderungen an der Liegenschaft, die einer Stockwerkeigentümerin die bisherige Art der Benützung ihrer Räume erschweren oder verunmöglichen, können nur mit ihrer Zustimmung getroffen werden.

Beschränkung

#### Artikel 5

1. Untersagt ist der Stockwerkeigentümerin jede Nutzung oder Veränderung der Räume ihrer Stockwerk-Einheit, wodurch
  - die gemeinschaftlichen Bauteile beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden;
  - der Wert des Gebäudes gemindert wird;
  - das gute Aussehen des Gebäudes in Mitleidenschaft gezogen werden könnte.
2. Die Stockwerk-Einheiten sind grundsätzlich für Wohnzwecke bestimmt. Es dürfen darin nur Tätigkeiten (stilles Gewerbe, Büro, Praxis) ausgeübt werden, die auf die Mitbewohnerinnen keine lästige oder schädigende Folge haben, oder die nicht gegen das Ruhebedürfnis der Bewohnerinnen verstossen. Zweckänderungen sind der Verwalterin zu melden.
3. Im besondern ist den Stockwerkeigentümerinnen untersagt,
  - a. die Böden ihrer Räume übermässig zu belasten;
  - b. in ihren Räumen oder in gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft feuergefährliche, explosive oder übelriechende Stoffe aufzubewahren;
  - c. Feuchtigkeit oder Nässe entstehen zu lassen, die sich auf das Gebäude oder Teile davon nachteilig auswirken können.

Unterhaltungspflicht

## **Artikel 6**

Die Stockwerkeigentümerin ist verpflichtet, alle ihr zu Sonderrecht zugewiesenen Räume und Einrichtungen in einwandfreiem Zustand zu erhalten und bei Umbau oder Renovation der Stockwerkeinheit die bei der Errichtung des Bauwerks geltenden Auflagen betr. Energie (Minergie-P-Zertifizierung) und Schallschutz einzuhalten. Insbesondere ist es deshalb nicht erlaubt, Katzentüren in die Wohnungstüren oder Cheminées in den Wohnungen einzubauen.

Zutrittsrecht

## **Artikel 7**

1. Die Stockwerkeigentümerin hat der Verwalterin und anderen Beauftragten der Gemeinschaft den Zutritt und den Aufenthalt in ihren Räumen zum Zwecke der Feststellung und Behebung von Schäden zu gestatten.
2. Gleiches gilt für die Vornahme von Erneuerungs- und Umbauarbeiten am Gebäude.
3. Die Räume der Stockwerkeigentümerin sollen mit möglicher Rücksicht und nicht zur Unzeit beansprucht werden.

Verantwortlichkeit

## **Artikel 8**

1. Werden Vereinbarungen abgeschlossen, mit denen eine Stockwerk-Einheit an Dritte zum Gebrauch überlassen wird (z. B. Miete, Wohnrecht, Nutzniessung), so ist die Stockwerkeigentümerin verpflichtet, die Verwalterin davon zu unterrichten.
2. Beim Abschluss solcher Verträge ist die Stockwerkeigentümerin verpflichtet, den Dritten über die Vorschriften der Gemeinschaft zu orientieren.
3. Die Stockwerkeigentümerin haftet der Gemeinschaft und allen andern Stockwerkeigentümerinnen dafür, dass die Gemeinschaftsordnung auch durch alle Personen beachtet wird, die ihrem Haushalt oder Geschäftsbetrieb angehören oder denen sie sonstwie durch Vertrag den Aufenthalt in ihren Räumen oder deren Gebrauch gestattet hat.
4. Von einer Stockwerkeigentümerin, deren Mieterin die Gemeinschaftsordnung missachtet, kann, wenn wiederholte Ermahnungen fruchtlos bleiben, verlangt werden, dass sie den Mietvertrag durch Kündigung oder gegebenenfalls durch Rücktritt aus wichtigen Gründen auflöst. Zu dieser Aufforderung ist die Verwalterin befugt.

Gemeinschaftliche Teile

## **Artikel 9**

1. Bestandteile der Liegenschaft mit gemeinschaftlicher Nutzung sind insbesondere:
  - a. der Boden der Liegenschaft Nr. 7452;

- b. die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerk-Einheiten von Bedeutung sind;
  - c. Teile, welche die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen, wie Fassaden, Balkonbrüstungen, Pflanzentröge, usw.;
  - d. die gemeinsamen Umgebungsanlagen, Zugangswege, Lauben und Treppen;
  - e. die Wasch- und Tröcknerräume; **(allfällige weitere Teile vor Ort festzuhalten)**
  - f. alle weiteren Anlagen und Einrichtungen, die mehr als einer Stockwerk-Einheit 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, usw.).
2. Gemeinschaftlich sind ferner die für die Verwaltung und Erneuerung der Liegenschaft gebildeten Rückstellungen, die durch die Verwalterin gemachten Anschaffungen sowie Apparate und Gerätschaften für Reinigung und Unterhalt der Liegenschaft.

Benützung der  
gemeinschaft-  
lichen Teile

## Artikel 10

### Benützung der gemeinschaftlichen Teile

1. Jede Stockwerkeigentümerin ist befugt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen bestimmungsgemäss zu benützen, soweit dies mit dem gleichen Recht der andern Stockwerkeigentümerinnen und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.
2. in gemeinschaftlichen Teilen und Räumen (z.B. Treppenhäuser, Laubengänge, Vorgärten vor den Küchen) ist es, sofern keine baupolizeilichen Anforderungen verletzt werden und auf der Grundlage von gemeinsam festgelegten Richtlinien, erlaubt, Gegenstände zu lagern oder abzustellen.
3. Nicht gestattet sind:
  - a. irgendwelche Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes sowie an gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen vorzunehmen;
  - b. Namen- und Firmenschilder in den gemeinschaftlichen Teilen ohne Zustimmung der Verwalterin anzubringen.

Reglementari-  
sche Sonder-  
nutzungsrechte

## Artikel 11

**Anhand des konkreten Projekts zu definieren (z.B. Gartensitzplatz, etc.), mit Plan**

Ausübung der  
reglementari-  
schen Sonder-  
nutzungsrechte

## Artikel 12

1. Die gemäss Artikel 11 einzelnen Stockwerkeigentümerinnen zur ausschliesslichen Benützung zugewiesenen Teile des gemeinschaftlichen Eigentums (Gartensitzplätze, Balkone, Terrassen) sind von diesen grundsätzlich so zu benützen und zu unterhalten, wie wenn es Teile wären, die zu ihren Stockwerk-Einheiten gehörten.
2. Die berechtigten Stockwerkeigentümerinnen dürfen die Gartensitzplätze ohne Zustimmung der Verwalterin nicht umzäunen und auch keine andern baulichen Einrichtungen anbringen. Hochwachsende Bäume und Sträucher dürfen die Höhe von drei Metern nicht überschreiten.
3. Im übrigen gelten sinngemäss die in den Artikeln 4 bis 8 aufgestellten Bestimmungen.

Haus-  
ordnung

## Artikel 13

Weitere Vorschriften über die Benützung der Stockwerk-Einheiten und der gemeinsamen Teile, Anlagen und Einrichtungen können in einer Hausordnung aufgestellt werden. Sie wird auf Antrag der Verwalterin durch die Versammlung der Stockwerkeigentümerinnen mit einfachem Mehr beschlossen oder abgeändert.

Gemeinschaft-  
liche Kosten  
- Begriff

## Artikel 14

1. Gemeinschaftlich sind alle Kosten, die durch Benutzung, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile, Anlagen und Einrichtungen sowie durch die gemeinschaftliche Verwaltung entstehen.
2. Dazu gehören insbesondere:
  - a. die Kosten für den laufenden Unterhalt (einschliesslich Reinigung), Instandstellung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen;
  - b. die Kosten des Betriebes der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen;
  - c. Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten;
  - d. öffentlich-rechtliche Beiträge und Steuern, so wie sie den Stockwerkeigentümerinnen insgesamt auferlegt sind, z. B. für Strassenbau, Kanalisationsanschluss, Wasserversorgung;
  - e. Prämien für die Versicherung des Gebäudes gegen Feuer- und Wasserschaden, Glasbruchschaden, Haftung als Gebäudeeigentümerin, usw.;
  - f. die Kosten der Verwaltung; die Entschädigung an die Verwalterin;
  - g. die Einlagen in den Erneuerungsfonds.

Verteilung

**Artikel 15**

1. Die Kosten für Betrieb, Unterhalt und Erneuerung der Heizungsanlage mit Warmwasserversorgung werden nach dem vom Heizungsplaner aufgestellten Verteilerschlüssel auf die einzelnen Stockwerkeigentümerinnen verteilt.
2. Alle andern gemeinschaftlichen Kosten werden von den Stockwerkeigentümerinnen im Verhältnis ihrer Wertquoten getragen.
3. Eine Stockwerkeigentümerin, die durch Umstände, die auf eigenes Verhalten zurückgehen, die gemeinschaftlichen Kosten erhöht, hat für die betreffenden Mehrkosten allein aufzukommen.
4. Steht das Eigentum an einer Stockwerkeinheit mehreren Personen zu, so haften sie für den betreffenden Kostenanteil solidarisch.

Erneuerungsfonds

**Artikel 16**

1. Zur teilweisen Bestreitung der alle Stockwerkeigentümerinnen betreffenden Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten wird ein Erneuerungsfonds gebildet werden. Dieser wird durch jährliche Beiträge geüfnet, deren Höhe auf Antrag der Verwalterin durch Beschluss der Stockwerkeigentümer-Versammlung festgesetzt wird. Diese Beiträge sollen in der Regel insgesamt 1/2 % des Gebäudeversicherungswertes nicht übersteigen.
2. Der Erneuerungsfonds braucht nicht mehr geüfnet zu werden, wenn er die Höhe von 10% des Gebäudeversicherungswertes erreicht hat. Solange der Fonds die Höhe von 5% dieses Wertes nicht übersteigt, sollen ihm keine Unterhalts- und Instandstellungskosten belastet werden.
3. Aufwendungen zulasten des Erneuerungsfonds bedürfen eines Beschlusses der Versammlung der Stockwerkeigentümerinnen; vorbehalten bleibt die Bestreitung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten, für deren Bezahlung der Verwalterin keine andern Mittel zur Verfügung stehen.
4. Der Stockwerkeigentümerin steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung ihres Anteils am Erneuerungsfonds zu. Sie hat sich mit allfälligen Rechtsnachfolgerinnen bezüglich ihres Anteils direkt auseinanderzusetzen.

Versicherung

**Artikel 17**

1. Die Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Wasser- und Glasbruchschaden sowie die Versicherung der Gemeinschaft gegen die Haftpflicht als Gebäudeeigentümerin ist eine gemeinschaftliche Angelegenheit der Stockwerkeigentümerinnen.
2. Eine Stockwerkeigentümerin, die ihre Räume mit ausserordentlichen Aufwendungen baulich ausgestaltet hat, ist zur Leistung eines zusätzlichen Prämienanteils verpflichtet, wenn sie nicht eine Zusatzversicherung auf eigene Rechnung abschliesst.

3. Die Versammlung der Stockwerkeigentümerinnen beschliesst, welche weiteren Gefahren zu versichern sind. Vorbehalten bleiben die obligatorischen Versicherungen. Der Abschluss der Versicherungsverträge erfolgt durch die Verwalterin.

Unterhalts- und  
Instandstel-  
lungskosten

### **Artikel 18**

1. Die Gemeinschaft hat alle für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft notwendigen Unterhalts-, Instandstellungs- oder Erneuerungsarbeiten vornehmen zu lassen. Im Rahmen ihrer Zuständigkeit werden diese Arbeiten von der Verwalterin angeordnet.
2. Dringliche Massnahmen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren, kann, wenn die Verwalterin nichts vorkehrt, nötigenfalls jede Stockwerkeigentümerin von sich aus ergreifen, unter sofortiger Anzeige an die Verwalterin.
3. In allen Fällen tragen die Stockwerkeigentümerinnen die sich daraus ergebenden Kosten nach Massgabe der in Artikel 14 festgelegten Kostenverteilung.

Einzug der Beiträge

### **Artikel 19**

1. Die Stockwerkeigentümerinnen zahlen angemessene Vorschüsse an die gemeinschaftlichen Kosten. Die Höhe der Vorschüsse wird von der Versammlung der Stockwerkeigentümerinnen auf Antrag der Verwalterin zusammen mit der Genehmigung des Voranschlages jeweils für ein Rechnungsjahr festgesetzt.
2. Die Vorschüsse werden von Verwalterin eingezogen. Sie hat darüber in der Jahresrechnung abzurechnen.
3. Schuldnerin der jeweils nicht durch Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist die jeweilige Stockwerkeigentümerin zur Zeit des Rechnungsabschlusses.

Änderung der  
Wertquoten

### **Artikel 20**

1. Änderungen an der Wertquote bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümerinnen. Gleiches gilt für Änderungen in der Zuteilung einzelner Räume zu Sonderrecht; ebenso die Aufteilung oder Zusammenlegung von Stockwerken.  
Die Umwandlung gemeinschaftlicher Teile zu Sonderrecht oder zu reglementarischer Sondernutzung bedarf der Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümerinnen.  
Die betreffenden Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung und des Eintrages im Grundbuch.
2. Jede Stockwerkeigentümerin hat u. a. Anspruch auf Berichtigung der Wertquoten, wenn sie infolge von baulichen Veränderungen des Gebäudes oder seiner Umgebung unrichtig geworden sind.



Verwaltung

## Artikel 21

Trägerinnen der Verwaltung sind

- die Versammlung der Stockwerkeigentümerinnen;
- die Verwalterin.

Versammlung  
der Stockwerk-  
eigentümerinnen  
- Befugnisse

## Artikel 22

1. Die Versammlung der Stockwerkeigentümerinnen entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz, der Begründungsurkunde oder dem Reglement zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören, soweit sie nicht der Verwalterin zugewiesen sind.
2. Soweit das Gesetz nicht besondere Bestimmungen enthält, kommen die Vorschriften des Vereinsrechts sinngemäss zur Anwendung.
3. Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben zu:
  - a. Wahl und Abberufung der Verwalterin sowie deren Beaufsichtigung;
  - b. Genehmigung der Jahresrechnung und der Verteilung der Kosten auf die Stockwerkeigentümerinnen;
  - c. Festsetzung der Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds;
  - d. Genehmigung des Voranschlages und Festsetzung der von den Stockwerkeigentümerinnen auf die Kostenanteile zu leistenden Vorschüsse;
  - e. Entlastung der Verwalterin;
  - f. Ermächtigung der Verwalterin zur Führung eines Prozesses;
  - g. Erlass einer Hausordnung und weiterer Vorschriften für die Benutzung gemeinschaftlicher Teile, Anlagen und Einrichtungen;
  - h. Bezeichnung der abzuschliessenden Versicherungen;
  - i. Beschlüsse für die Durchführung von nötigen Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungsarbeiten.

Einberufung

## Artikel 23

1. Die Versammlung wird von der Verwalterin unter Beachtung einer Frist von mindestens 30 Tagen mit Angabe der zu behandelnden Gegenstände schriftlich einberufen.
2. Jahresrechnung sowie Anträge betreffend die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten sind den Stockwerkeigentümerinnen mit der Einladung zuzustellen.

3. Die ordentliche Jahresversammlung findet in der Regel innert sechs Monaten nach Rechnungsabschluss statt.
4. Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft es die Verwalterin als notwendig erachtet, oder wenn es ein oder mehrere Stockwerkeigentümerinnen, die mindestens einen Drittel der Anteile besitzen, verlangen.
5. Sofern nichts anderes beschlossen wird, wird die Versammlung durch die Verwalterin geleitet.
6. Über die Beschlüsse der Versammlung wird ein Protokoll geführt, das von der Vorsitzenden und von der Protokollführerin zu unterzeichnen ist. Die Protokolle sind von der Verwalterin aufzubewahren.

**Beschluss-  
fähigkeit**

**Artikel 24**

1. Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümerinnen, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtigt sind, mindestens aber deren zwei, anwesend oder vertreten sind.
2. Für den Fall der ungenügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen. Diese Versammlung ist beschlussfähig, wenn der dritte Teil aller Stockwerkeigentümerinnen, mindestens aber deren zwei, anwesend oder vertreten sind.

**Ausübung des  
Stimmrechts**

**Artikel 25**

1. Mehrere Personen, denen eine Stockwerk-Einheit gemeinschaftlich zusteht, haben ihr Stimmrecht durch eine von ihnen zu bezeichnende Vertreterin abzugeben. Wo die Kopfstimme zählt, haben sie nur eine Stimme.
2. Steht einer Stockwerkeigentümerin mehr als eine Stockwerk-Einheit zu, so kann sie die Rechte für jede Stockwerk-Einheit gesondert geltend machen. Für die Bemessung der Stimmkraft nach Köpfen hat sie für jede ihr gehörende Stockwerk-Einheit eine Stimme.
3. Eine Stockwerkeigentümerin kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch eine andere Stockwerkeigentümerin vertreten lassen.
4. Stockwerkeigentümerinnen mit Wohnsitz im Ausland haben ein Zustellungsdomizil in der Schweiz zu bezeichnen.
5. Die Nutzniesserin einer Stockwerk-Einheit hat sich mit der Eigentümerin über die Ausübung des Stimmrechts zu verständigen. Soweit nichts anderes vereinbart ist, übt die Nutzniesserin in allen Fragen der Verwaltung das Stimmrecht aus; bei baulichen Massnahmen, die bloss nützlich sind oder der Verschönerung oder Bequemlichkeit dienen, ist die Stockwerkeigentümerin stimmberechtigt.

Beschlussfassung

## Artikel 26

1. Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse grundsätzlich mit der Mehrheit der stimmenden Stockwerkeigentümerinnen, soweit nicht im Reglement oder im Gesetz etwas anderes vorgeschrieben ist.
2. Für Beschlüsse über bauliche Massnahmen gelten die Vorschriften über das gewöhnliche Miteigentum gemäss Art. 647c, 647d und 647e ZGB.
3. Für die Abänderung des vorliegenden Reglementes bedarf es grundsätzlich der Mehrheit der Stockwerkeigentümerinnen, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtig sind.

Die Abänderung des Reglementes in Bezug auf die Umschreibung der im Sonderrecht stehenden Teile des Gebäudes sowie der reglementarischen Sondernutzungsrechte bedarf zusätzlich der Zustimmung der jeweiligen Berechtigten.

4. Für Rechtsgeschäfte im Rahmen von Handänderungsurkunden gemäss Dekret vom 16. November 1925 bedarf es der Zustimmung der Mehrheit der Stockwerkeigentümerinnen, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtig sind. Dasselbe gilt für den Abschluss von Verträgen zur Begründung von Erschliessungsdienstbarkeiten (Wegrechte, Leitungsrechte). Die Verwalterin ist in diesen Fällen zur Unterzeichnung der entsprechenden Verträge ermächtigt.
5. Bei Stimmgleichheit entscheidet die Vorsitzende mit Stichentscheid. Ist die Vorsitzende selbst Stockwerkeigentümerin, erteilt sie den Stichentscheid mit einer zweiten Stimme.
6. Schriftliche Beschlussfassung oder verbindliche elektronische Stimmabgabe über einen gestellten Antrag ist zulässig, sofern nicht eine Stockwerkeigentümerin mündliche Beratung verlangt. Ein Beschluss ist angenommen, wenn die Mehrheit der Stockwerkeigentümerinnen, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtig sind, zustimmen.

Verwalterin  
- Wahl

## Artikel 27

1. Die Versammlung wählt eine Verwalterin, die Stockwerkeigentümerin oder Aussenstehende sein kann. Wählbar ist auch eine juristische Person.
2. Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümerinnen schliesst mit der Verwalterin einen Vertrag ab, in welchem die Dauer ihres Auftrages, Entschädigungsfragen, usw. geregelt sind.
3. Die Wahl der Verwalterin erfolgt erstmals auf die Dauer von zwei Jahren; erfolgt kein anderer Beschluss durch die Versammlung, so wird die Dauer jeweils um ein weiteres Jahr verlängert.

Aufgaben

## Artikel 28

1. Die Verwalterin vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung und führt die Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümerinnen aus. Sie hat

dabei die Vorschriften des Gesetzes, der Begründungsurkunde, des Reglementes und der Hausordnung streng zu beachten. Die Aufgaben der Verwalterin können in einem separaten Pflichtenheft näher umschrieben werden. Im übrigen gelten die Bestimmungen von Art. 712s und 712t ZGB.

2. Im Rahmen ihrer Kompetenzen vertritt die Verwalterin nach aussen sowohl die Gemeinschaft wie auch die Stockwerkeigentümerinnen. Zur Vertretung der Gemeinschaft im Zivilprozess bedarf die Verwalterin der Zustimmung durch die Versammlung; hingegen ist sie ermächtigt, bau- und planungsrechtliche Einsprachen und dergleichen selbständig vorzunehmen sowie Mängelrügen und Garantieansprüche geltend zu machen. Im Verfahren auf Erlass vorsorglicher Verfügungen kann die Ermächtigung an die Verwalterin auch nachträglich erteilt werden.
3. Ist die Verwalterin nicht selbst Stockwerkeigentümerin, so nimmt sie an der Versammlung der Stockwerkeigentümerinnen nur mit beratender Stimme teil.

Rechtsstellung  
der Erwerberin

### Artikel 29

1. Die geltende Nutzungs- und Verwaltungsordnung (Begründungsurkunde, Reglement, Hausordnung) sowie die von der Versammlung gefassten Beschlüsse und allfällige richterliche Urteile und Verfügungen sind für alle Rechtsnachfolgende einer Stockwerkeigentümerin und für die Erwerberin eines dinglichen Rechtes an einer Stockwerk-Einheit ohne weiteres verbindlich.
2. Jede Stockwerkeigentümerin ist verpflichtet, ihre Rechtsnachfolgerin über die entsprechenden Rechte und Pflichten zu orientieren.
3. Die Erwerberin einer Stockwerk-Einheit hat der Verwalterin vom erfolgten Eigentumsübergang ohne Verzug Kenntnis zu geben.

Ausschluss  
einer  
Stockwerk-  
eigentümerin

### Artikel 30

1. Eine Stockwerkeigentümerin kann aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn sie durch ihr Verhalten oder durch das Betragen von Personen, denen sie den Gebrauch der Stockwerk-Einheit überlassen hat oder für die sie einzustehen hat, ihre Verpflichtungen gegenüber allen oder einzelnen Mitberechtigten so schwer verletzt hat, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht mehr zugemutet werden kann. Dies gilt insbesondere bei wiederholter Verletzung des Vertrages gem. Art. 32 hienach.
2. Der Ausschluss erfolgt durch Urteil der Richterin auf Klage einer oder mehrerer Stockwerkeigentümerinnen.
3. Falls die Ausgeschlossene ihre Stockwerk-Einheit nicht innert der vereinbarten oder vom Richter angesetzten Frist veräussert, so wird sie nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken versteigert.
4. Die Bestimmungen über den Ausschluss finden sinngemäss Anwendung auf Personen, die an einer Stockwerk-Einheit ein Nutzniessungs- oder Wohnrecht besitzen oder diese aufgrund eines im Grundbuch vorgemerkten Miet- oder Pachtvertrages

nutzen.

Aufhebung des  
Stockwerk-  
eigentums

### **Artikel 31**

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

Grundsatz des  
autofreien Wohnens

### **Artikel 32**

Das Grundstück Ostermundigen-Grundbuchblatt Nr. 74XX mit dem Wohnhaus Nr. ... ist Teil der Überbauung „Autofreie Siedlung Oberfeld“ für welche der Grundsatz des autofreien Wohnens gilt. Die Überbauung stützt sich auf die Überbauungsordnung “VELO-stattAUTO“ der Gemeinde Ostermundigen vom ..... 2011 mit integriertem Vertrag mit den Grundeigentümerinnen. Dieser Vertrag ist dem vorliegenden Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft als Anhang beigelegt.

Falls eine Stockwerkeigentümerin wiederholt unbefugt gegen das in diesem Vertrag aufgestellte Parkierverbot verstösst, liegt ein wichtiger Grund für den Ausschluss dieser Stockwerkeigentümerin aus der Stockwerkeigentümerinnen-Gemeinschaft vor (vgl. Art. 30).

Gerichtsstand  
und Domizil

### **Artikel 33**

1. Die Stockwerkeigentümerinnen unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstande Ostermundigen, und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Ausland ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen. Betreibungsdomizil ist in diesem Fall die Adresse der Verwalterin.
2. Zustellungen an die Stockwerkeigentümerinnen können insgesamt an die Adresse der Verwalterin wirksam vorgenommen werden. Die Verwalterin trägt die Verantwortung, dass die Stockwerkeigentümerinnen, soweit notwendig, vom Inhalt dieser Zustellungen innert nützlicher Frist Kenntnis erhalten.

Gesetzliche  
Vorschriften

### **Artikel 34**

1. Soweit dieses Reglement nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über das Stockwerkeigentum (Art. 712a ff. ZGB) und über das gewöhnliche Miteigentum (Art. 647 ff. ZGB).
2. Auf die Versammlung der Stockwerkeigentümerinnen finden ergänzend die Vorschriften über die Organe des Vereins Anwendung (Art. 64 ff. ZGB).

Anmerkung

### **Artikel 35**

Dieses Reglement ist im Grundbuch auf Grundstück Ostermundigen-Grundbuchblatt Nr. 74XX anzumerken.

Die Verwalterin ist verpflichtet, alle spätern Änderungen im Grundbuch anmerken zu lassen. Sie ist zur Anmeldung gegenüber dem Grundbuchamt ermächtigt.

-----

Ostermundigen, den ..... 2011

Die Begründerin des Stockwerkeigentums:  
**Wohnbaugenossenschaft Oberfeld**