

NUTZUNGS- UND VERWALTUNGSREGLEMENT

der

Stockwerkeigentümergeinschaft

der

Liegenschaft Musterdorf-Grundbuchblatt Nummer

A. Die Aufteilung des Eigentums

Art. 1

An dem Grundstück Musterdorf-Grundbuchblatt Nr. mit den zwei projektierten Wohnhäusern besteht Stockwerkeigentum im Sinne von Art. 712 a ff. ZGB.

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

Art. 2

Die Liegenschaft Musterdorf-Grundbuchblatt Nr. ist gemäss Grundbucheintrag in folgende Stockwerkeinheiten aufgeteilt, für welche je ein besonderes Grundbuchblatt besteht:

Wertquote in
Tausendstel:

| | | |
|----|------------------------------------------------------|----------|
| 1. | <u>Stockwerkeigentumsanteil Musterdorf-Gbbl. Nr.</u> | 143/1000 |
| | <u>Im 1. Untergeschoss Haus 1</u> | |
| | - 1 Keller als abgetrennter Nebenraum | |
| | <u>in gelber Farbe</u> | |
| | <u>Im Erdgeschoss Haus 1</u> | |
| | Eine 4 ½-Zimmerwohnung enthaltend: | |
| | - 1 Kochen / Essen / Wohnen | |
| | - 3 Zimmer | |
| | - 1 Bad/WC | |
| | - 1 Dusche/WC | |
| | - 1 Korridor | |
| | <u>in gelber Farbe</u> | |
| 2. | <u>Stockwerkeigentumsanteil Musterdorf-Gbbl. Nr.</u> | 143/1000 |
| | <u>Im 1. Untergeschoss Haus 1</u> | |
| | - 1 Keller als abgetrennter Nebenraum | |
| | <u>in violetter Farbe</u> | |
| | <u>Im Obergeschoss Haus 1</u> | |
| | Eine 4 ½-Zimmerwohnung enthaltend: | |
| | - 1 Kochen / Essen / Wohnen | |
| | - 3 Zimmer | |
| | - 1 Bad / WC | |
| | - 1 Dusche / WC | |
| | - 1 Korridor | |
| | - 1 Balkon | |
| | <u>in violetter Farbe</u> | |
| | | <hr/> |
| | Uebertrag | 286/1000 |

Uebertrag 286/1000

3. Stockwerkeigentumsanteil Musterdorf-Gbbl. Nr. 151/1000

Im 1. Untergeschoss Haus 1

- 1 Keller als abgetrennter Nebenraum

in oranger Farbe

Im Obergeschoss / Dachgeschoss Haus 1

-1 Treppenhaus vom Ober- ins Dachgeschoss

in oranger Farbe

Im Dachgeschoss Haus 1

Eine 3½-Zimmerwohnung enthaltend:

- 1 Kochen / Essen / Wohnen
- 2 Zimmer
- 1 Abstellraum
- 1 Waschraum
- 1 Bad / WC
- 1 Bad / Dusche / WC
- 1 WC
- 1 Vorplatz
- 1 Korridor
- 2 Balkone

in oranger Farbe

4. Stockwerkeigentumsanteil Musterdorf-Gbbl. Nr. 143/1000

Im 1. Untergeschoss Haus 2

- 1 Keller als abgetrennter Nebenraum

in hellblauer Farbe

Im Erdgeschoss Haus 2

Eine 4½-Zimmerwohnung enthaltend:

- 1 Kochen / Essen / Wohnen
- 3 Zimmer

Uebertrag

580/1000

Uebertrag 580/1000

- 1 Bad/WC
- 1 Dusche/WC
- 1 Korridor

in hellblauer Farbe

5. Stockwerkeigentumsanteil Musterdorf-Gbbl. Nr. 143/1000

Im 1. Untergeschoss Haus 2

- 1 Keller als abgetrennter Nebenraum

in rosa Farbe

Im Obergeschoss Haus 2

Eine 4 ½-Zimmerwohnung enthaltend:

- 1 Kochen / Essen / Wohnen
- 3 Zimmer
- 1 Bad / WC
- 1 Dusche / WC
- 1 Korridor
- 1 Balkon

in rosa Farbe

6. Stockwerkeigentumsanteil Musterdorf-Gbbl. Nr. 151/1000

Im 1. Untergeschoss Haus 2

- 1 Keller als abgetrennter Nebenraum

in türkis Farbe

Im Obergeschoss / Dachgeschoss Haus 2

- 1 Treppenhaus vom Ober- ins Dachgeschoss

in türkis Farbe

Uebertrag

 874/1000

Uebertrag 874/1000

Im Dachgeschoss Haus 2

Eine 3 ½-Zimmerwohnung enthaltend:

- 1 Kochen / Essen / Wohnen
- 2 Zimmer
- 1 Abstellraum
- 1 Waschraum
- 1 Bad / WC
- 1 Bad / Dusche / WC
- 1 WC
- 1 Vorplatz
- 1 Korridor
- 2 Balkone

in türkis Farbe

7. Stockwerkeigentumsanteil Musterdorf-Gbbl. Nr. 21/1000

Im 1. Untergeschoss Haus 1

- 1 Raum disponibel 1

in lila Farbe

8. Stockwerkeigentumsanteil Musterdorf-Gbbl. Nr. 18/1000

Im 1. Untergeschoss Haus 1

- 1 Raum disponibel 2

in brauner Farbe

9. Stockwerkeigentumsanteil Musterdorf-Gbbl. Nr. 16/1000

Im 1. Untergeschoss Haus 2

- 1 Raum disponibel 3

in olivgrüner Farbe

Uebertrag

 929/1000

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Uebertrag | 929/1000 |
| 10. <u>Stockwerkeigentumsanteil Musterdorf-Gbbl. Nr.</u> | 11/1000 |
| <u>Im 1. Untergeschoss Haus 2</u> | |
| - 1 Raum disponibel 4 | |
| <u>in grauer Farbe</u> | |
| 11. <u>Stockwerkeigentumsanteil Musterdorf-Gbbl. Nr.</u> | 60/1000 |
| <u>Im 2. Untergeschoss Haus 1 und Haus 2</u> | |
| - 1 Einstellhalle mit 10 Autoabstellplätzen, 2 Abstellplätzen und VeloEinstellplätzen | |
| <u>in grüner Farbe</u> | |
| Total | <u>1000/1000</u> ===== |

Art. 3

Abänderung der Wertquoten und Stockwerkeinheiten

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

Gleiches gilt für die Aenderung in der Zuteilung einzelner Räume zu Sonderrecht. Die betreffenden Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung und des Grundbucheintrages.

Jeder Stockwerkeigentümer hat Anspruch auf Berichtigung der Wertquote, wenn sie aus Irrtum unrichtig festgesetzt oder wegen baulicher Veränderungen der Gebäude oder ihrer Umgebung unrichtig geworden ist.

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

Art. 4

Sonderrecht

Das Sonderrecht umfasst die hievor beschriebenen, zu den betreffenden Stockwerkeinheiten gehörenden Räume und Einrichtungen gemäss Begründungsakt und Aufteilungsplänen.

In diesem Sonderrecht sind insbesondere die folgenden Gebäudeteile enthalten:

1. die nichttragenden Mauern und Wände,
2. die Innenverkleidung sämtlicher Wände,
3. die Fussböden, deren Beläge und die Deckenverkleidung,
4. die Türen inkl. die Innenseite der Wohnungsabschlusstüre,
5. die eingebauten Schränke,
6. die Küchen-, Badezimmer-/Duschen- und Toiletteneinrichtungen,
7. alle Leitungen von der gemeinschaftlichen Leitung an sowie die dazugehörenden Installationen und Apparate,
8. alle Anlagen und Einrichtungen, die ausschliesslich einer einzigen Stockwerkeinheit dienen.

Art. 5

Gemeinschaftliches Eigentum

Zu den gemeinschaftlichen Teilen gehören:

1. Das Grund- und Bodenblatt Musterdorf-Grundbuchblatt Nr. .
2. Die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit der Gebäude oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind.
3. Teile, welche die äussere Gestalt und das Aussehen der Gebäude bestimmen (Fassaden, Fenster, Fensterläden, Kaminaufbauten über dem Dach, Balkongeländer usw.).
4. Anlagen und Einrichtungen, die auch den andern Stockwerkeigentümern oder mehreren von ihnen dienen, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sonderrecht stehenden Räume befinden, namentlich:
 - Die Zufahrt in die Autoeinstellhalle,
 - die Veloabstellplätze,
 - der Besucherparkplatz.

Haus 1

- die Kamine und Entlüftungsschächte,
- die gemeinschaftlichen Leitungen,
- der Eingang mit dem Treppenhaus vom 2. Untergeschoss ins 1. Untergeschoss,
- der Lift,
- der Skiraum,
- der Technikraum,
- der Waschraum,
- das Treppenhaus vom 1. Untergeschoss ins Erdgeschoss und vom Erdgeschoss ins Obergeschoss,
- der Korridor im 1. Untergeschoss.

Haus 2

- die Kamine und Entlüftungsschächte,
- die gemeinschaftlichen Leitungen,
- der Eingang mit dem Treppenhaus vom 2. Untergeschoss ins 1. Untergeschoss,
- der Lift,
- der Skiraum,
- der Abstellraum,
- der Technikraum,
- der Waschraum,
- das Treppenhaus vom 1. Untergeschoss ins Erdgeschoss und vom Erdgeschoss ins Obergeschoss,
- der Korridor im 1. Untergeschoss.

5. Gemeinschaftlich sind ferner die für die Verwaltung der Liegenschaft gemachten Anschaffungen für die Reinigung und den Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile.

B. Die Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen

Art. 6

Grundsätzliche Rechte und Pflichten

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

2. Innerhalb der Stockwerkeinheit kann der Stockwerkeigentümer Bauteile beseitigen oder umgestalten, soweit dadurch der Bestand, die konstruktive Gliederung, die Festigkeit der Gebäude, der Schallschutz nach SIA Norm 181, die Räume der andern Stockwerkeigentümer, die gemeinschaftlichen Gebäudeteile, die äussere Gestalt und das Aussehen der Gebäude nicht berührt werden. Vorbehalten bleiben ferner die baupolizeilichen Bestimmungen.
3. Jeder Stockwerkeigentümer hat dafür zu sorgen, dass die andern Stockwerkeigentümer weder durch ihn noch durch die andern Personen seines Haushaltes oder bei ihm verkehrende Drittpersonen durch Lärm oder andere Einwirkungen über das unvermeidliche Mass hinaus gestört werden.

Art. 7

Zweckbestimmung der Gebäude

Die Stockwerkeinheiten dürfen ausschliesslich zu Wohnzwecken und für ruhiges Gewerbe verwendet werden.

Die Haltung von Haustieren ist grundsätzlich erlaubt. Die Haustierhaltung darf aber nicht zu Immissionen, welcher Art auch immer, (Geruch, Lärm, etc.) führen.

Art. 8

Pflicht zum Unterhalt der Stockwerkeinheiten

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die Räume und Einrichtungen, die im Sonderrecht stehen, auf seine Kosten so zu unterhalten, dass den Gebäuden ein gutes Aussehen bewahrt wird und sie in einwandfreiem baulichen Zustande bleiben.

Sofern ein Stockwerkeigentümer Unterhaltsarbeiten unterlässt, die im Interesse des Aussehens oder des baulichen Zustandes der ganzen Gebäude geboten werden, so kann der Verwalter nach vorangehender Anzeige die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des säumigen Stockwerkeigentümers veranlassen.

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

Art. 9

Der Stockwerkeigentümer hat dem Verwalter und anderen Beauftragten der Gemeinschaft den Zutritt und den Aufenthalt in seinen Räumen zur Feststellung, Behebung oder Verhinderung von Schäden sowie zur Vornahme von Erneuerungs- und Umbauarbeiten zu gestatten. Die Räume sollen mit möglichster Rücksicht und nicht zur Unzeit beansprucht werden.

Art. 10

Haftung der Stockwerkeigentümer

Jeder Stockwerkeigentümer haftet den übrigen Stockwerkeigentümern dafür, dass die Gemeinschaftsordnung durch alle Personen beachtet wird, denen er den Aufenthalt in einer Stockwerkeinheit oder deren Gebrauch gestattet. Ferner haftet er für Schäden, die durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfaltspflichten und Instandstellungsverpflichtungen an den Räumlichkeiten und Einrichtungen der andern Stockwerkeigentümer oder am gemeinschaftlichen Eigentum entstanden sind.

Weiter besteht die Haftpflicht als Werkeigentümer i.S. Art. 58 OR gegenüber Drittpersonen, soweit es die im Sonderrecht stehenden Räumlichkeiten betrifft.

C. Die Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen

Art. 11

Die Benutzung im allgemeinen

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

Nicht gestattet ist dem Stockwerkeigentümer namentlich:

1. Jede Veränderung an gemeinschaftlichen Teilen der Gebäude oder deren Einrichtungen;
2. in gemeinschaftlichen Teilen, namentlich in Durchgängen und auf Treppen irgendwelche Gegenstände zu lagern oder abzustellen, die deren Benutzung beeinträchtigen oder der guten Ordnung und dem Aussehen der Gebäude nachteilig sind;

3. das Anbringen von Anschriften, Sonnenstoren, Reklamen, Firmenschildern etc. ohne Zustimmung der Stockwerkeigentümerversammlung.

Art. 12

Die Hausordnung

Die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums wird im weiteren durch die Hausordnung geregelt. Die Genehmigung und Abänderung der Hausordnung erfolgt durch die Stockwerkeigentümerversammlung, die gleichzeitig ebenfalls allfällige Gebühren für die Benutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen festsetzt.

Art. 13

Garten und Umschwung

Das Gartenareal und der Umschwung sollen entsprechend der Anlage zur Verschönerung der Umgebung dienen.

Die gelb schraffierte Terrassenfläche bildet reglementarisches Sondernutzungsrecht und wird der Stockwerkeinheit Musterdorf-Grundbuchblatt Nr. zugewiesen.

Die hellblau schraffierte Terrassenfläche bildet reglementarisches Sondernutzungsrecht und wird der Stockwerkeinheit Musterdorf-Grundbuchblatt Nr. zugewiesen.

D. Unterhalt, Umbau und Erneuerung der Gebäude

Art. 14

Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten

Die Gemeinschaft ist verpflichtet, die notwendigen Massnahmen, wie Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten, die für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft erforderlich sind, ausführen zu lassen.

Im Rahmen seiner Zuständigkeit werden die Arbeiten vom Verwalter angeordnet.

In dringenden und unbedingt notwendigen Fällen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren, kann jeder Stockwerkeigentümer die nötigen An-

ordnungen treffen und Massnahmen ergreifen, sofern der Verwalter bzw. der betroffene Stockwerkeigentümer nicht innert nützlicher Frist erreichbar ist.

Art. 15

Nützliche Aenderungen an der Liegenschaft

Bauliche Veränderungen und Verbesserungen, die über die ordnungsgemässe Instandhaltung und Instandsetzung der Liegenschaft hinausgehen, die jedoch eine Wertsteigerung und Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit mit sich bringen, können nur ausgeführt werden, wenn jeder Stockwerkeigentümer, dem diese Aenderungen erhebliche und bleibende Nachteile am Gebrauch seiner Sache bringen, seine Zustimmung erteilt. Verlangen diese Aenderungen von einem Stockwerkeigentümer unzumutbare Leistungen, die in einem Missverhältnis zum Wert seiner Stockwerkeinheit stehen, so können diese ohne seine Zustimmung nur durchgeführt werden, wenn die andern Stockwerkeigentümer den Kostenanteil ganz oder teilweise übernehmen.

Art. 16

Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen

Arbeiten, die lediglich der Verschönerung oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen (luxuriöse Massnahmen), können nur durchgeführt werden, wenn die nicht zustimmenden Stockwerkeigentümer im Gebrauch ihrer Sache und der gemeinschaftlichen Teile nicht beeinträchtigt werden und sie keine Mehrkosten übernehmen müssen.

Stockwerkeigentümer, die an die Kosten solcher Arbeiten keine Beiträge leisten, können die neugeschaffenen Anlagen und Einrichtungen erst benutzen, wenn sie den entsprechenden Anteil nachträglich bezahlen.

E. Versicherung, Zerstörung und Wiederaufbau der Gebäude

Art. 17

Versicherungen

Gegen Feuer und Elementarschäden sind die Gebäude einschliesslich der einzelnen Wohnungen bei der obligatorischen Gebäudeversicherung des Kantons Bern versichert. Ferner ist von der Stockwerkeigentümergeinschaft eine gemeinsame Hauseigentümer-Haftpflicht- und Wasserschadenversicherung bei einer privaten Versicherungsgesellschaft abzuschliessen.

Ein Stockwerkeigentümer, der seine Räume mit ausserordentlicher Aufwendung baulich ausgestaltet hat, kann zur Leistung eines zusätzlichen Prämienanteils verpflichtet werden.

Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, seine Beweglichkeiten selbst bei einer privaten Versicherungsgesellschaft gegen Feuer und Elementarschäden zu versichern.

Art. 18

Zerstörung und Wiederaufbau der Gebäude

Sind bei einer Zerstörung der Gebäude die Wiederaufbaukosten durch die Versicherung voll gedeckt oder kann die Leistung des Fehlbetrages jedem Stockwerkeigentümer zugemutet werden, so besteht eine Verpflichtung zum Wiederaufbau innerhalb der von der Gebäudeversicherung gesetzten Frist. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschliesst über den Wiederaufbau, wenn ein ungedeckter Mehrkostenbetrag von mehr als der Hälfte der Wiederaufbaukosten besteht, oder der Aufbau der Gebäude im bisherigen Umfange durch baupolizeiliche Vorschriften erschwert wird.

In besonders schwerwiegenden Fällen kann jeder Stockwerkeigentümer die Aufhebung des Stockwerkeigentums verlangen, wobei jedoch den aufbauwilligen Stockwerkeigentümern die Möglichkeit gegeben ist, durch Abfindung der übrigen, die Aufhebung abzuwenden. Die Abfindungssumme soll dem Verkehrswert entsprechen und ist durch drei Mitglieder der Gülterschätzungskommission festzusetzen.

F. Die gemeinschaftlichen Kosten

Art. 19

Allgemeine Beitragspflicht

Die Stockwerkeigentümer haben an die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und die Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung und an die Betriebskosten Beiträge nach Massgabe ihrer Wertquoten zu leisten, soweit nicht eine andere Kostenaufteilung massgebend ist.

Dazu gehören insbesondere:

1. Die Kosten für den laufenden Unterhalt, die Instandstellung, Erneuerung und Reinigung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen, soweit sie nicht einzelnen Stockwerkeigentümern zugewiesen sind.
2. Die Kosten für Heizung und Warmwasser.
3. Die öffentlichrechtlichen Steuern, Abgaben und Gebühren, soweit sie den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegt sind.
4. Die Prämien für die von der Stockwerkeigentümergeinschaft gesamthaft abgeschlossenen Versicherungen.
5. Die Kosten der Verwaltung.
6. Die Einlagen in den Erneuerungsfonds.

Ein Stockwerkeigentümer, der in unverhältnismässiger Weise die gemeinschaftlichen Kosten erhöht, hat für die daraus erwachsenden Aufwendungen allein aufzukommen.

Art. 20

Heizung und Stromkosten

Die Heizung der Gebäude erfolgt mittels Wärmepumpe. Die diesbezüglichen Kosten werden pro Haus verteilt. Die genaue Aufteilungsart erfolgt durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer.

Der Stromverbrauch für die Beleuchtung der gemeinschaftlich genutzten Räume wird im Verhältnis der Wertquoten getragen.

Art. 21

Einzug der Beiträge und Vorschüsse

Die Höhe der Beiträge und Vorschüsse sowie der Zeitpunkt des Inkassos wird von der Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Antrag des Verwalters mit der Genehmigung des Voranschlages jeweils für ein Kalenderjahr festgesetzt. Vorschüsse und Beiträge sind innert 30 Tagen seit Rechnungsstellung zahlbar. Schuldner der nicht durch

Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Stockwerkeigentümer am Jahresende.

Art. 22

Sicherung der Beiträge

Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer besitzt im Sinne von Art. 712 i und k ZGB für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen ein gesetzliches Pfandrecht an dem entsprechenden Stockwerkanteil und ein Retentionsrecht an den sich in diesen Räumen befindlichen Beweglichkeiten.

Art. 23

Erneuerungsfonds

Der Erneuerungsfonds wird durch jährliche Beiträge geäufnet, deren Höhe durch Beschluss der Stockwerkeigentümer festgesetzt wird. Die Durchführung dieser Versammlung richtet sich nach dem Nutzungs- und Verwaltungsreglement der Stockwerkeigentümergeinschaft.

Der Fonds soll in der Regel 4% der Gebäudeversicherungswerte nicht übersteigen.

Ueber die Verwendung des Fonds beschliesst die Stockwerkeigentümerversammlung. Er soll in erster Linie zur Bezahlung von grösseren Reparaturen dienen. Der Fonds ist auf den Namen der Gemeinschaft bei einer Bank anzulegen.

G. Die Organe der Stockwerkeigentümergeinschaft

Art. 24

Organisation

Die Organe der Stockwerkeigentümergeinschaft sind:

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

Art. 25

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer

1. Zuständigkeit und Beschlussfassung

Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtigt ist, anwesend oder vertreten ist. 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 mindestens 1/4 der Stockwerkeigentümer anwesend oder vertreten sind.

Jeder Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer kann durch die schriftliche Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ersetzt werden (Zirkulationsbeschlüsse).

Die Versammlung beschliesst namentlich über folgende Aufgaben und Geschäfte:

a) Mit der Mehrheit der anwesenden Stockwerkeigentümer, die zugleich die Mehrheit der Wertquoten vertreten

- Genehmigung der Jahresrechnung und des Voranschlages.
- Festsetzung der Beiträge und Vorschüsse.
- Festsetzung der Gebühren für die Benützung gemeinschaftlicher Einrichtungen.
- Festsetzung der Zahlungsfristen.
- Festsetzung der Aufteilungsart der Heizungskosten.
- Anschaffungen für den normalen Unterhalt.
- Wahl und Abberufung des Verwalters und dessen Beaufsichtigung.
- Entlastung des Verwalters.
- Genehmigung und Abänderung der Hausordnung.
- Genehmigung und Abänderung des Pflichtenheftes für den Verwalter sowie Festsetzung der Kompetenzen des Verwalters.
- Abänderung dieses Reglementes.

- Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten unter Vorbehalt des Art. 28 hiernach.

- Für alle Entscheide, die nicht unter lit. b) namentlich aufgeführt sind.

b) Mit der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer

- Nützliche Aenderungen an der Liegenschaft gemäss Art. 15 hievor.

- Beschluss über die Aufhebung des Stockwerkeigentums (Art. 31), mit Ausnahme des Falles gemäss Art. 18 Abs. 2.

2. Einberufung und Leitung

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer wird vom Verwalter durch schriftliche Einladung mindestens 14 Tage vor der Versammlung einberufen.

Die ordentliche Versammlung findet alljährlich spätestens drei Monate nach Abschluss des Geschäftsjahres statt.

Eine ausserordentliche Versammlung kann vom Verwalter jederzeit, so oft es die Geschäfte verlangen, einberufen werden.

Ferner ist eine ausserordentliche Versammlung einzuberufen, wenn dies mindestens 1/4 der Stockwerkeigentümer verlangen.

Der Verwalter leitet die Versammlung, protokolliert die Beschlüsse und bewahrt die Protokolle auf.

3. Ausübung des Stimmrechtes

Jeder Stockwerkeigentümer hat pro Stockwerkeinheit grundsätzlich eine Stimme.

Mehrere Personen, denen eine Stockwerkeinheit gemeinschaftlich zusteht, haben nur eine Stimme, die sie durch einen Vertreter abgeben. Bei Nutzniessung und Wohnrecht gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Ein Stockwerkeigentümer kann sich durch einen andern Stockwerkeigentümer oder durch eine Drittperson vertreten lassen.

Stockwerkeigentümer, die ihren Wohnsitz im Ausland haben, sollen einen im Amtsbezirk Saanen wohnenden Zustellungsbevollmächtigten bezeichnen. Unterlassen sie dies, so gilt der Verwalter als ihr Bevollmächtigter.

Art. 26

Der Verwalter

Rechtsstellung

1. Der Verwalter steht zur Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer im Auftragsverhältnis gemäss Art. 394 ff OR.
2. Vorbehältlich der in diesem Reglement im einzelnen geordneten Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich diese sinngemäss aus den gesetzlichen Bestimmungen über die Organe juristischer Personen gemäss Art. 54 und 55 ZGB.
3. Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer schliesst mit dem Verwalter einen Vertrag ab, in welchem die Dauer seines Amtes, Kündigungsbestimmungen und Entschädigungsfragen etc. geregelt sind.

Art. 27

Wahl und Abberufung

1. Die Versammlung wählt einen Verwalter, der Stockwerkeigentümer oder Aussenstehender sein kann. Wählbar ist auch eine juristische Person.
2. Die Wahl des Verwalters erfolgt für die Dauer von einem Jahr; erstmals für 2 Jahre. Erfolgt kein anderer Beschluss durch die Versammlung, so wird die Dauer jeweils um ein weiteres Jahr verlängert.
3. Der Verwalter kann von der Versammlung jederzeit abberufen werden; vorbehalten bleiben dessen vertragliche Ansprüche.
4. Lehnt die Versammlung die Abberufung des Verwalters unter Missachtung von wichtigen Gründen ab, so kann jeder Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist richterliche Abberufung verlangen.

Art. 28

Aufgaben und Befugnisse im allgemeinen

1. Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften des Gesetzes und dieses Reglementes und unter Berücksichtigung der Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer.
2. Er wacht darüber, dass die Vorschriften des Gesetzes, des Reglementes und allfälliger Hausordnungen beachtet werden.
3. Der Verwalter kann Reparaturen und Anschaffungen bis zum Betrage von Fr. 2'000.-- im Einzelfalle, jedoch nicht mehr als Fr. 5'000.-- pro Jahr, in eigener Zuständigkeit veranlassen.
4. Ist der Verwalter nicht selbst Stockwerkeigentümer, so nimmt er an der Versammlung der Stockwerkeigentümer nur mit beratender Stimme teil.

Aufgaben und Befugnisse im einzelnen

Dem Verwalter obliegt insbesondere:

- a) die ordentliche Verwaltung der Häuser zu besorgen,
- b) der Versammlung der Stockwerkeigentümer alljährlich einen Bericht über Geschäftsführung und Rechnung zu erstatten,
- c) der Versammlung der Stockwerkeigentümer einen Voranschlag für das folgende Kalenderjahr vorzulegen mit Antrag für die Bemessung der Beiträge,
- d) die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten auf die einzelnen Miteigentümer zu verteilen, diesen Rechnung zu stellen und deren Beiträge einzuziehen,
- e) die vorhandenen Geldmittel zu verwalten und bestimmungsgemäss zu verwenden,
- f) die Bücher, Protokolle, Aktenstücke und Pläne der Gemeinschaft sorgfältig zu führen und ordnungsgemäss aufzubewahren,
- g) alle Massnahmen zu treffen, die keinen Aufschub ertragen, um die Gemeinschaft vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren,
- h) Vorschläge für notwendige Arbeiten zur Instandstellung, Instandhaltung und Wert-erhaltung der Liegenschaft, nebst den Kostenvoranschlägen vorzubereiten,
- i) Anstellung und Beaufsichtigung des Hauswartes.

Im weiteren ist er verpflichtet:

- a) die Gelder der Gemeinschaft von seinem Vermögen getrennt zu halten,
- b) den gesamten Geldverkehr über die Konten der Gemeinschaft abzuwickeln,
- c) an der Stockwerkeigentümersversammlung teilzunehmen.

Die Uebertragung weiterer Aufgaben und Befugnisse sowie die Festsetzung der Kompetenzlimiten erfolgt in einem Pflichtenheft.

Vertretung der Gemeinschaft

In allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung vertritt der Verwalter die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer nach aussen.

Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters

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

Sollte ein Stockwerkeigentümer Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft sein, so hat er bei der Behandlung des Rekurses kein Stimmrecht.

H. Aenderungen bei den Stockwerkeigentümern und Aufhebung des Stockwerkeigentums

Art. 29

Handänderungen und dingliche Belastung

Jede Stockwerkeinheit ist als Grundstück im Grundbuch eingetragen und kann selbständig veräussert, vererbt und dinglich belastet werden.

Der Erwerber übernimmt die sämtlichen Rechte und Pflichten gegenüber der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer und hat dem Verwalter vom Eigentumsübergang ohne Verzug Kenntnis zu geben.

Art. 30

Der Ausschluss eines Stockwerkeigentümers

Ein Stockwerkeigentümer kann aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn er durch sein eigenes Verhalten oder durch das Betragen von Personen, denen er den Gebrauch der Sache überlassen hat oder für die er einzustehen hat, seine Verpflichtungen gegenüber allen oder einzelnen Mitberechtigten so schwer verletzt hat, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann.

Diese Voraussetzung ist namentlich dann gegeben, wenn wesentliche Vorschriften dieses Reglementes missachtet werden und die vorschriftswidrige Haltung trotz mehrmaliger Aufforderung durch den Verwalter nicht aufgegeben wird. Nachdem die Versammlung der Stockwerkeigentümer den Ausschluss eines Mitgliedes beschlossen hat, erfolgt dieser durch Urteil des Richters.

Art. 31

Aufhebung des Stockwerkeigentums

Das Stockwerkeigentum kann unter Vorbehalt der Bestimmungen bei Zerstörung der Gebäude nur mit der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer aufgehoben werden.

Ein sich nach durchgeführter Liquidation des Gemeinschaftsvermögens ergebender Aktivsaldo ist mangels anderer Abrede im Verhältnis der Wertquoten aufzuteilen.

I. Gerichtsstand und weitere Bestimmungen

Art. 32

Gerichtsstand und Domizil

Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstande am Orte der Liegenschaft, und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Ausland ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen.

Sie bestimmen diesfalls als Betreibungsdomizil den Wohnsitz des Verwalters, sofern nicht ausdrücklich eine andere Vertretung im Amtsbezirk Saanen bezeichnet wird.

Art. 33

Weitere Bestimmungen

Im weiteren gelten ergänzend die Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, namentlich Art. 64 ff. über die Organe des Vereins, Art. 647 ff. über das Miteigentum und Art. 712 a ff. über das Stockwerkeigentum.

Art. 34

Anmerkung im Grundbuch

Dieses Nutzungs- und Verwaltungsreglement ist im Grundbuch anzumerken.

Musterdorf,

Die Gesuchstellerinnen:

Der Notar: