


746 I
28. Jan. 1982
E-R.


Urschrift Nr. 845

Oeffentliche Urkunde

betreffend Errichtung von Stockwerkeigentum

Sch. & H. A. I

Plans. No.

Beilagen:

- 1 Reglement
- 1 Zustimmung
Stiftungsrat
- 5 Aufteilungs-
pläne

Martin Schwarz, Notar des Kantons Bern, mit Büro in Bern, Neuengasse 25,

beurkundet:

Die

Personalfürsorgestiftung der Ramseier AG, Bauunternehmung,

Stiftung mit Sitz in Bern, Gryphenhübeliweg 46, hier handelnd durch den zur Einzelzeichnung berechtigten Präsidenten des Stiftungsrates, Herrn Hans Rudolf Ramseier, von Bern und Eggwil, in Stettlen,

erklärt:

Kirchlindach 1473
1473- 1 bis -8

I. Liegenschaftsbeschreibung

Die Personalfürsorgestiftung der Ramseier AG, Bauunternehmung, ist Eigentümerin der folgenden Liegenschaft in der Einwohnergemeinde Kirchlindach:

Grundbuchblatt Nr. 1473,
enthaltend:

- a. Wohnhaus Nr. 9
- b. 7,39 Aren, Hausplatz, Umschwung,
Lindenrain, Lindenhof.

Amtlicher Wert: (unvollendet) Fr. 188'700.--

Erwerbstitel

Kauf, eingetragen am 4.9.1979, Beleg 8049

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Lasten: Mitbenützung am Gemeinschaftsraum zG 1153
Wasserdurchleitungsrecht zG 78, 79

Kontrolliert
Der Reg. Statthalter II

10. Nov. 1982



Grundpfandrechte

Im I. Rang

Fr. 220'000.--, 8% Maximalzinsfuss, Schuldbrief vom 4.9.1979, Beleg 8049/I, zugunsten zugunsten der Eigentümerin.

Im II. Rang

Fr. 200'000.--, 8% Maximalzinsfuss, Schuldbrief vom gleichen Tag, Beleg 8050, zugunsten der Eigentümerin. Faustpfandgläubiger: Schweizerischer Bankverein in Bern.

Im III. Rang

Fr. 200'000.--, 8% Maximalzinsfuss, Schuldbrief vom gleichen Tag und Beleg, zugunsten derselben, Faustpfandgläubiger: Derselbe.

Im IV. Rang

Fr. 200'000.--, 8% Maximalzinsfuss, Schuldbrief vom gleichen Tag und Beleg, zugunsten derselben, Faustpfandgläubiger: Derselbe.

Im V. Rang

Fr. 180'000.--, 8% Maximalzinsfuss, Schuldbrief vom gleichen Tag und Beleg, zugunsten derselben, Faustpfandgläubiger: Derselbe.

Vormerkungen

- a. Bedingtes Kaufsrecht zG Einwohnergemeinde Kirchlindach bis 4.9.1984 Lö-Bew. 752/II/82
- b. Limitiertes Vorkaufsrecht zG Einwohnergemeinde Kirchlindach bis 4.9.1989. Gelöscht - Uebertragen auf die StW-Einheiten

Anmerkungen

- a. Dazu gehören 9/36 Anteile an Nr. 1153
- b. Dazu gehören 9/36 Anteile an Nr. 1478.

Beschreibung der Anmerkungsparzellen

- Grundbuchblatt Nr. 1478,
enthaltend:

- a. Autoeinstellhalle
- b. 7,97 Aren Gebäudeplatz, Lindenhof

Amtlicher Wert:

Fr. 400.--

- Grundbuchblatt Nr. 1153,
enthaltend:

35,71 Aren Land, Wege, Spielplätze, Gemeinschaftsanlagen,
Parkplätze, Lindenhof,

Amtlicher Wert:

Fr. 1'780.--

Erwerbtitel für beide Grundstücke:

Ausgestaltung zu einem Anmerkungsgrundstück, eingetragen
am 18. Juni 1979, Beleg 5501

Aenderung, eingetragen am 4. September 1979, Bel. 8048

Aenderung, eingetragen am 20. August 1980, Bel. 7680

Aenderung, eingetragen am 25. September 1980, Bel. 8768

Dienstbarkeiten und Grundlasten für Nr. 1478:

Recht: Unterirdisches Grenzanbaurecht zL 1477

Lasten: Zivilschutzraum zG Einwohnergemeinde Kirchlin-
dach

Wasserdurchleitungsrecht zG 78, 79

Baurecht Nr. 1519 bis 30. April 2080

Dienstbarkeiten und Grundlasten für Nr. 1153:

Recht: Mitbenützung am Gemeinschaftsraum zL 1473

Lasten: Wasserdurchleitungsrecht zG 78, 79

Wasserdurchleitungsrecht zG 141

Elektrische Anlage zG BKW

Baurecht Nr. 1519 bis 30. April 2080.

Grundpfandrechte auf beiden Nrn. keine

Vormerkungen auf beiden Nrn.:

1. Vereinbarung über die Heimfallsentschädigung

2. Aufhebung der Vorkaufsrechte (Art. 682 Abs. 2 ZGB)

Anmerkungen auf beiden Nrn.:

Nutzungs- und Verwaltungsreglement.

II. Erklärung über die Bildung von Miteigentums-
anteilen und deren Ausgestaltung zu Stockwerkeigentum

1. Die Personalfürsorgestiftung der Ramseier AG hat auf der Parzelle Nr. 1473 gemäss den Projektplänen des Architekten Andreas Furrer, Optingenstrasse 14, Bern, das Mehrfamilienhaus Lindenrain 9 erstellt. Die Liegenschaft enthält 8 Wohnungen auf 4 Geschossen sowie Neben- und Allgemeinräume im Sockelgeschoss.

2. Die Liegenschaft wird aufgeteilt in 8 Miteigentumsanteile, welche zu Stockwerkeigentum ausgestaltet werden, gemäss den dieser Urkunde als Beilagen beigehefteten und von der Grundeigentümerin unterzeichneten Aufteilungsplänen.

Die in den 5 Grundrissplänen mit roter Farbe gekennzeichneten Wohnungen und Nebenräume sind Gegenstand der Sondernutzung. Alle übrigen Teile des Wohnhauses verbleiben in der gemeinschaftlichen Nutzung, was in den Aufteilungsplänen durch Kennzeichnung mit grüner Farbe zum Ausdruck gebracht wird. Soweit an gemeinschaftlichen Teilen obligatorische Sondernutzungsrechte gemäss Reglement bestehen, wird diese Tatsache zusätzlich durch Schraffierung mit schwarzer Farbe gekennzeichnet.

Die Nebenräume tragen die gleiche Nummer wie die entsprechende Stockwerkeinheit.

3. Die Stockwerkeinheiten umfassen demnach folgende Gebäudeteile:

- 11/100*
3.1. Stockwerkeinheit Nr. 1 (Grundbuchblatt Nr. 1473-1) enthaltend:

3 1/2-Zimmerwohnung im Sockelgeschoss, umfassend:
Entrée, Wohn-/Essraum mit offener Küche,
2 weitere Zimmer, Bad, Kellerabteil.

- 12/100*
3.2. Stockwerkeinheit Nr. 2 (Grundbuchblatt Nr. 1473-2) enthaltend:

4 1/2-Zimmerwohnung im Erdgeschoss, umfassend:
Entrée, Wohn-/Essraum mit offener Küche,
3 weitere Zimmer, Bad,
Kellerabteil im Sockelgeschoss.

- 9/100*
3.3. Stockwerkeinheit Nr. 3 (Grundbuchblatt Nr. 1473-3) enthaltend:

2 1/2-Zimmerwohnung im Erdgeschoss, umfassend:
Entrée, Wohn-/Essraum mit offener Küche,
Balkon, 1 weiteres Zimmer, Bad,
Kellerabteil im Sockelgeschoss.

- 10/100*
3.4. Stockwerkeinheit Nr. 4 (Grundbuchblatt Nr. 1473-4)
enthaltend:

3 1/2-Zimmerwohnung im Erdgeschoss, umfassend:
Entrée, Wohn-/Essraum mit offener Küche,
2 weitere Zimmer, Bad,
Kellerabteil im Sockelgeschoss.

- 20/100*
3.5. Stockwerkeinheit Nr. 5 (Grundbuchblatt Nr. 1473-5)
enthaltend:

5 1/2-Zimmerwohnung West im Ober- und Dachgeschoss,
umfassend:

- im Obergeschoss
Entrée, Wohn-/Essraum mit offener Küche, Balkon,
2 weitere Zimmer, Dusche, Treppe,
- im Dachgeschoss
Galerie, 2 Zimmer, Laube, Bad, Reduit, Estrich.
Kellerabteil im Sockelgeschoss.

- 10/100*
3.6. Stockwerkeinheit Nr. 6 (Grundbuchblatt Nr. 1473-6)
enthaltend:

3 1/2-Zimmerwohnung im Obergeschoss, umfassend:
Wohn-/Essraum mit offener Küche, Balkon,
2 weitere Zimmer, Bad, Reduit,
Kellerabteil im Sockelgeschoss.

- 18/100*
3.7. Stockwerkeinheit Nr. 7 (Grundbuchblatt Nr. 1473-7)
enthaltend:

5 1/2-Zimmerwohnung Ost im Ober- und Dachgeschoss,
umfassend:

- im Obergeschoss
Entrée, Wohn-/Essraum mit offener Küche, Balkon,
2 weitere Zimmer, Dusche, Treppe
- im Dachgeschoss
Galerie, 2 Zimmer, Laube, Bad, Reduit,
Kellerabteil im Sockelgeschoss.

^{10/100}
3.8. Stockwerkeinheit Nr. 8 (Grundbuchblatt Nr. 1473-8),
enthaltend:

2-Zimmerwohnung im Dachgeschoss, umfassend:
Treppenaufgang, Wohn-/Essraum mit offener Küche,
1 weiteres Zimmer, Bad, Estrich,
Kellerabteil im Sockelgeschoss.

4. Für die in den Grundrissplänen und der hievor festge-
setzten verbalen Aufteilung zu Stockwerkeigentum aus-
geschiedenen Wohneinheiten sind im Grundbuch von Kirch-
lindach die folgenden Stockwerkeigentumsblätter zu er-
öffnen:

- Stockwerkeinheit Nr. 1: Grundbuchblatt Nr. 1473-1
- Stockwerkeinheit Nr. 2: Grundbuchblatt Nr. 1473-2
- Stockwerkeinheit Nr. 3: Grundbuchblatt Nr. 1473-3
- Stockwerkeinheit Nr. 4: Grundbuchblatt Nr. 1473-4
- Stockwerkeinheit Nr. 5: Grundbuchblatt Nr. 1473-5
- Stockwerkeinheit Nr. 6: Grundbuchblatt Nr. 1473-6
- Stockwerkeinheit Nr. 7: Grundbuchblatt Nr. 1473-7
- Stockwerkeinheit Nr. 8: Grundbuchblatt Nr. 1473-8

240.-

5. Wertquoten

Die Wertquoten für die einzelnen Stockwerkeinheiten
werden wie folgt festgesetzt:

- Für Grundbuchblatt Nr. 1473-1:	11/100
- Für Grundbuchblatt Nr. 1473-2:	12/100
- Für Grundbuchblatt Nr. 1473-3:	9/100
- Für Grundbuchblatt Nr. 1473-4:	10/100
- Für Grundbuchblatt Nr. 1473-5:	20/100
- Für Grundbuchblatt Nr. 1473-6:	10/100
- Für Grundbuchblatt Nr. 1473-7:	18/100
- Für Grundbuchblatt Nr. 1473-8:	10/100
	<u>100/100</u>
	=====

6. Die in Ziffer 2 bzw. 3 ausgeschiedenen Räumlichkeiten
sind grundsätzlich zu Wohnzwecken bestimmt. Der Verwen-
dung zu anderen, insbesondere zu gewerblichen Zwecken
ist nur gestattet, wenn die anderen Stockwerkeigentümer
in der Benützung ihrer Stockwerkeinheiten in keiner Weise
beeinträchtigt werden und ausserdem die Gemeinschaft
der Stockwerkeigentümer der Aenderung des Verwendungs-
zweckes zustimmt.

- 7. Die Benützung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen sowie die Verwaltung des Gebäudes werden in einem Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft geordnet. she Beilage.

8x40.- 80.-

Dieses Verwaltungsreglement bildet als Beilage einen integrierenden Bestandteil dieser Urkunde und ist im Grundbuch auf allen Stockwerkeigentumsanteilen anzumerken.

Für spätere Abänderungen des Reglementes gelten die gesetzlichen Bestimmungen sowie eventuelle abweichende Bestimmungen des Reglementes selber.

III. Neuordnung der übrigen Einträge

- 8. Amtliche Werte
u. Die amtlichen Werte der einzelnen Stockwerkeinheiten werden mit separaten Bescheinigungen durch das Steuerbüro Kirchlindach nach Bauvollendung eröffnet.
- 9. Dienstbarkeiten
u. Die hievor angezeigten Dienstbarkeiten betreffen die Liegenschaft als Ganzes und bleiben auf dem Hauptblatt bestehen. Auf die Miteigentumsblätter sind diese Dienstbarkeiten demzufolge nicht zu übertragen.
- 10. Grundpfandrechte
Die hievor angezeigten, in der I. - V. Pfandstelle auf Kirchlindach-Grundbuchblatt Nr. 1473 haftenden Schuldbriefe werden im Zusammenhang mit der angeforderten Aufteilung zu Stockwerkeigentum wie folgt neu geordnet, bzw. auf die einzelnen Stockwerkeinheiten verteilt:

4 x 5.-	20.-	Teillo
8 x 5.-	40.-	Verkauf
8 x 5.-	40.-	Ind.
4 x 20.-	80.-	Einlage
	<u>180.-</u>	

- Der Schuldbrief von Fr. 220'000.-- (im I. Rang) ist in 2 Schuldbriefe mit Titelsummen von Fr. 120'000.-- und von Fr. 100'000.-- aufzuteilen, indem der bisherige Titel unter Vornahme einer entsprechenden Teilentkräftung auf Fr. 120'000.-- zu reduzieren ist, während für die verbleibende Schuld- und Pfandsumme von Fr. 100'000.-- ein neuer Schuldbrief von Fr. 100'000.-- auszustellen ist.

Diese Schuldbriefe haften künftig ausschliesslich in gleichbleibender I. Pfandstelle konkurrenzfrei auf folgenden Stockwerkeinheiten:

- Fr. 120'000.-- auf Grundbuchblatt Nr. 1473-2
- Fr. 100'000.-- auf Grundbuchblatt Nr. 1473-1.

- Der Schuldbrief von Fr. 200'000.-- (im II. Rang) ist in zwei Schuldbriefe mit einer Titelsumme von je Fr. 100'000.-- aufzuteilen, indem der bisherige Titel unter Vornahme einer entsprechenden Teilentkräftung auf Fr. 100'000.-- zu reduzieren ist, während für den anderen Teil der Schuld- und Pfandsumme in der Höhe von Fr. 100'000.-- ein neuer Schuldbrief auszustellen ist.

Diese Schuldbriefe von je Fr. 100'000.-- haften künftig ausschliesslich (unter Vornahme einer entsprechenden Rangänderung) vorgangs- und konkurrenzfrei in I. Pfandstelle auf den Stockwerkeinheiten Nrn. 1473-3 und 1473-4.

- Der Schuldbrief von Fr. 200'000. (im III. Rang) haftet künftig ausschliesslich (unter Vornahme einer entsprechenden Rangänderung) vorgangs- und konkurrenzfrei in der I. Pfandstelle auf der Stockwerkeinheit Nr. 1473-5.

- Der Schuldbrief von Fr. 200'000. (im IV. Rang) ist in 2 Schuldbriefe mit einer Titelsumme von je Fr. 100'000.-- aufzuteilen, indem der bisherige Titel unter Vornahme einer entsprechenden Teilentkräftung, auf Fr. 100'000.-- zu reduzieren ist, während für den anderen Teil der Schuld- und Pfandsumme in der Höhe von Fr. 100'000.-- ein neuer Schuldbrief auszustellen ist.

Diese Schuldbriefe von je Fr. 100'000.-- haften künftig ausschliesslich (unter Vornahme einer entsprechenden Rangänderung) vorgangs- und konkurrenzfrei in I. Pfandstelle auf den Stockwerkeinheiten Nrn. 1473-6 und 1473-8.

- Der Schuldbrief von Fr. 180'000.-- (im V. Rang) haftet künftig ausschliesslich (unter Vornahme einer entsprechenden Rangänderung) vorgangs- und konkurrenzfrei in I. Pfandstelle auf der Stockwerkeinheit Nr. 1473-7.

Für die zufolge Aufteilung entstandenen neuen Schuldbriefe gelten unverändert die Zins- und Abzahlungsbestimmungen sowie auch der Maximalzinsfuss, die in den reduzierten Schuldbriefen enthalten sind. Der Notar wird ermächtigt, die neu auszustellenden Schuldbriefe im Namen der Grundeigentümerin zu unterzeichnen und diese beim Grundbuchamt Bern in Empfang zu nehmen.

Auf dem Hauptblatt Nr. 1473 sind die bisherigen Grundpfandeinträge zu streichen, unter gleichzeitiger Anmerkung der Tatsache, dass die Stockwerkeinheiten verpfändet sind.

8 x 5. - 40. -

Für die nunmehr lediglich je auf einer Stockwerkeinheit haftenden Schuldbriefe werden jeweils die anderen Stockwerkeinheiten aus der Pfandhaft entlassen.

Nach durchgeführter Neuordnung haften folgende Grundpfandrechte (Schuldbriefe) in I. Pfandstelle vorgangs- und konkurrenzfrei auf den einzelnen Stockwerkeinheiten:

- Auf Nr. 1473-1:	Fr. 100'000.--
- Auf Nr. 1473-2:	Fr. 120'000.--
- Auf Nr. 1473-3:	Fr. 100'000.--
- Auf Nr. 1473-4:	Fr. 100'000.--
- Auf Nr. 1473-5:	Fr. 200'000.--
- Auf Nr. 1473-6:	Fr. 100'000.--
- Auf Nr. 1473-7:	Fr. 180'000.--
- Auf Nr. 1473-8:	Fr. 100'000.--

6 x 10. - 60. -

Die Grundpfandgläubigerin sowie der Schweizerische Bankverein in Bern, als Faustpfandgläubigerin, erteilen ihre Zustimmungen zur hievor anbegehrten Neuordnung der Grundpfandrechte durch separate Erklärungen.

Zustimmung GG Genehmigung als Beilage. FG auf Seite 12.

11. Vormerkungen

Das bedingte Kaufsrecht bis 4. September 1984 gemäss Beleg 8049/79 ist mit der Erstellung des Mehrfamilienhauses Lindenrain Nr. 9 gegenstandslos geworden und demnach zu löschen. Die berechnigte Einwohnergemeinde Kirchlindach erteilt dazu ihre Zustimmung durch separate Löschungsbewilligung. *Lö-Bew. 752/82*

8 x 5. - 40. -

Das limitierte Vorkaufsrecht zu Gunsten der Einwohnergemeinde Kirchlindach betrifft die einzelnen Stockwerkeinheiten und ist demnach auf den Stockwerkeigentumsblätter Nrn. 1473-1 bis 1473-8 vorzumerken. Auf dem Hauptblatt ist diese Vormerkung in der Folge zu löschen.

12. Anmerkungen

9 x 5. - 45. -

12.1. Von den 9/36 Anteilen an der Umgebungsparzelle Nr. 1153 werden den 8 hievor begründeten Stockwerkeinheiten je 1/36 Anteil gewidmet, so dass auf den Grundbuchblättern Nrn. 1473-1 bis 1473-8 anzumerken ist: "Dazu gehört 1/36 Anteil an Nr. 1153."

Auf dem Hauptblatt Nr. 1473 ist die Anmerkung "Dazu gehören 9/36 Anteile an Nr. 1153" zu löschen und an deren Stelle einzuschreiben: "Dazu gehört 1/36 Anteil an Nr. 1153".

Auf dem Blatt der Anmerkungsparzelle Nr. 1153 ist in der Eigentumskolonne

- für das herrschende Grundstück Nr. 1473 ein Anteil von 1/36 anstelle von bisher 9/36 einzutragen,
- die Stockwerkeinheiten Nrn. 1473-1 bis 1473-8 als weitere herrschende Grundstücke mit einem Anteil von je 1/36 einzutragen.

9 x 5 = 45 -

- 12.2. Die 9/36 Anteile an Nr. 1478 verkörpern das alleinige Benützungsrecht an 9 Autoeinstellplätzen in der Autoeinstellhallenparzelle Nr. 1478. Diese Einstellplätze werden im Zusammenhang mit der Begründung von Stockwerkeigentum wie folgt auf die einzelnen Einheiten verteilt bzw. den Stockwerkeinheiten neu gewidmet (Art. 32 GbVO).

Stockwerkeinheiten Nrn. -1, -2, -3, -4, -6, -7, -8:

je 1 Platz
2 Plätze

Stockwerkeinheit Nr. -5:

Das Grundbuchamt wird um Abänderung folgender Einträge ersucht:

- Auf dem Hauptblatt Nr. 1473 ist die Anmerkung "Dazu gehören 9/36 Anteile an Nr. 1478" zu löschen,
- Auf den Stockwerkeigentumsblättern Nrn. 1473-1, -2, -3, -4, -6, -7 und -8 sind anzumerken: "Dazu gehört 1/36 Anteil an Nr. 1478"
- Auf dem Stockwerkeigentumsblatt Nr. 1473-5 ist anzumerken: "Dazu gehören 2/36 Anteile an Nr. 1478"
- Auf dem Blatt der Zugehörparzelle Nr. 1478 ist in der Eigentumskolonne
 - das Grundstück Nr. 1473 als herrschende Liegenschaft zu streichen,
 - die Stockwerkeinheiten Nrn. 1473-1 bis 1473-8 als weitere herrschende Grundstücke mit Anteilen von 1/36 (bzw. 2/36 für Nr. 1473-5) einzutragen.

IV. Schlussbestimmungen

13. Vollmacht
Der beurkundende Notar wird ermächtigt, allfällig vom Grundbuchamt Bern verlangte formelle oder redaktionelle Aenderungen an diesem Vertrag im Namen der Grundeigentümerin vorzunehmen.
14. Eintragungsbewilligung
Die Personalfürsorgestiftung der Ramseier AG, Bauunternehmung, erteilt ihre Einwilligung zur grundbuchlichen Behandlung dieser Urkunde.
15. Ausfertigungen
Diese Urkunde ist als Rechtsgrundaussweis für das Grundbuchamt Bern und je als Beweismittel für die Personalfürsorgestiftung der Ramseier AG, Bauunternehmung, sowie die Stockwerkeigentümergeinschaft dreifach auszufertigen.

Schlussverbal

Der Notar liest diese Urkunde der ihm persönlich bekannten und handlungsfähigen Urkundspartei bzw. deren Vertreter wörtlich vor. Dieser erklärt, die Urkunde enthalte den Ausdruck seines Willens und unterzeichnet die Urschrift mit dem Notar.

Die Beurkundung vollzieht sich ohne Unterbrechung und in Anwesenheit beider Mitwirkenden im Büro des Notars in Bern, Neuengasse 25, am neunzehnten November eintausendneunhunderteinundachtzig.

19. November 1981

Der Notar:
sig. M. Schwarz, Notar

Die Urkundspartei
bzw. deren Vertreter:
Personalfürsorgestiftung
der Ramseier AG, Bauunternehmung
sig. Ramseier

Vorstehende erste Ausfertigung, welche im Xeroxverfahren hergestellt worden ist, stimmt mit der Urschrift Nr. 845 wörtlich genau überein und dient dem Grundbuchamt Bern als Rechtsgrundausweis.



M. Schwarz
Bern

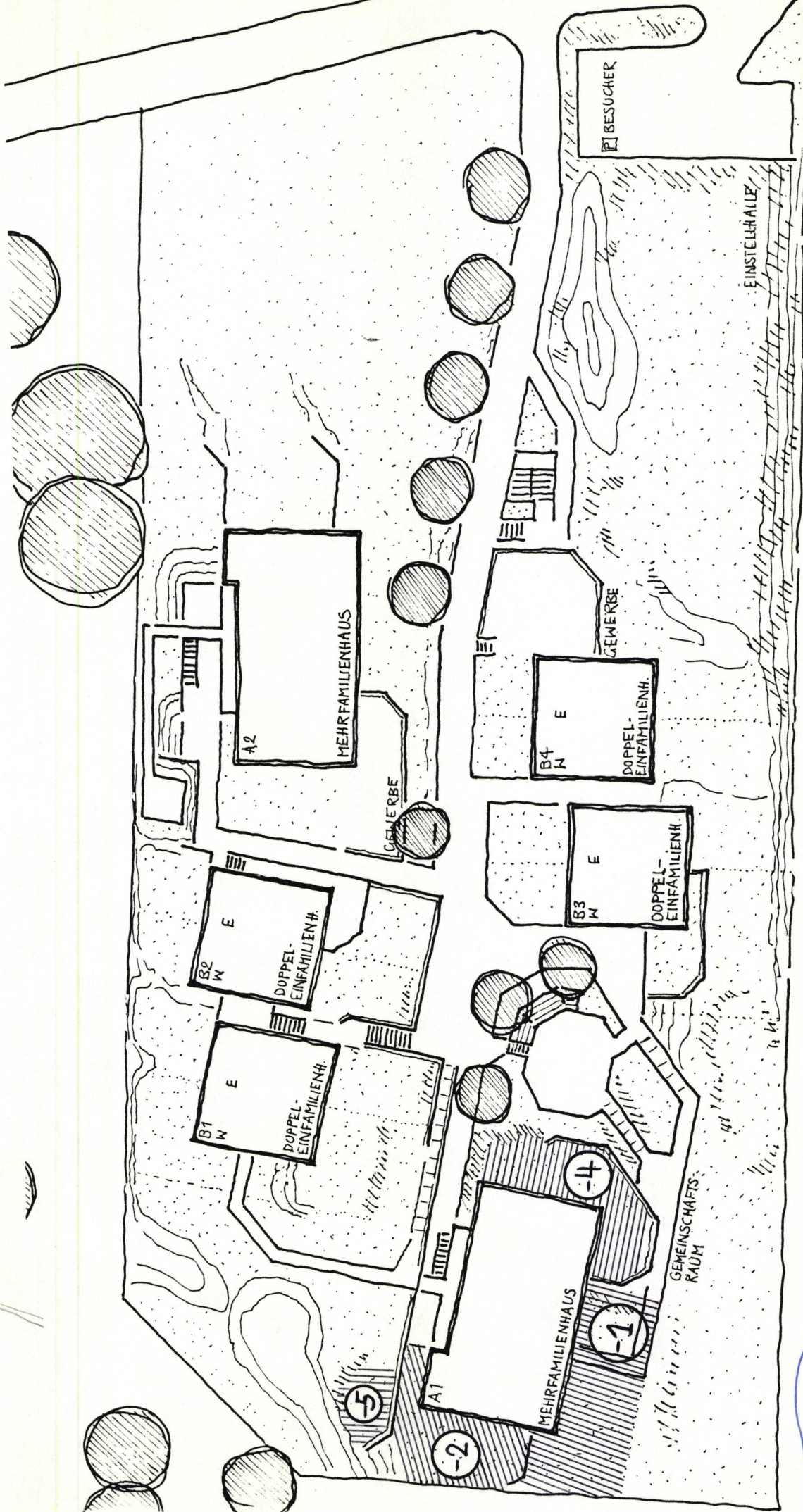
Erklärung

Wir sind mit dem Inhalt der vorliegenden Urkunde in allen Teilen einverstanden.

Bern, den 1. Dezember 1981

SCHWEIZERISCHER BANKVEREIN

Hammir



Personalfürsorgestiftung der
Ramseier AG, Bauunternehmung

Handwritten signature in blue ink.

28. Jan. 1982

746 I

R e g l e m e n t
für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer
in der Liegenschaft Lindenrain 9 in Kirchlindach

A. Die Aufteilung des Eigentums

Art. 1

Gegenstand des Stockwerkeigentums

1. An der Liegenschaft Kirchlindach-Grundbuchblatt Nr. 1473 mit dem Wohnhaus Lindenrain Nr. 9 besteht Stockwerkeigentum im Sinne von Art. 712 ff. ZGB.
2. Jede Stockwerkeinheit ist Miteigentumsanteil, mit dem das Sonderrecht verbunden ist, bestimmte Teile des Gebäudes (vgl. Art. 2) ausschliesslich zu benützen und innen auszubauen.

Art. 2

Aufteilung des Gebäudes

1. Die Liegenschaft ist gemäss Eintrag im Grundbuch in folgende Stockwerkeinheiten aufgeteilt, für welche je ein besonderes Grundbuchblatt besteht:

Stockwerk- einheit Nr.	Lage	Bezeichnung	Wertquote
1473-1	Sockelgeschoss	3 1/2-Zimmerwohnung	11/100
1473-2	Erdgeschoss	4 1/2-Zimmerwohnung	12/100
1473-3	Erdgeschoss	2 1/2-Zimmerwohnung	9/100
1473-4	Erdgeschoss	3 1/2-Zimmerwohnung	10/100
1473-5	Ober- und Dachgeschoss	5 1/2-Zimmerwohnung	20/100
1473-6	Obergeschoss	3 1/2-Zimmerwohnung	10/100
1473-7	Ober- und Dachgeschoss	5 1/2-Zimmerwohnung	18/100
1473-8	Dachgeschoss	2-Zimmerwohnung	<u>10/100</u>
			100/100
			=====

1. Die Nebenräume (Kellerabteile) tragen in den Aufteilungsplänen die gleiche Nummer wie die Stockwerkeinheiten, zu denen sie gehören.
2. Die Aufteilung des Gebäudes ergibt sich im einzelnen aus den Aufteilungsplänen, die Bestandteil des Begründungsaktes sind.
3. Das Sonderrecht ist mit dem betreffenden Miteigentumsanteil untrennbar verbunden.

Art. 3

Aenderung an der Wertquote

(Miteigentumsanteil)

Aenderungen an der Wertquote bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer. Gleiches gilt für Aenderungen in der Zuteilung einzelner Räume zu Sonderrecht. Die betreffenden Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung und des Eintrages im Grundbuch.

Jeder Stockwerkeigentümer hat Anspruch auf Berichtigung der Wertquoten, wenn sie aus Irrtum unrichtig festgesetzt oder infolge baulicher Veränderungen des Gebäudes oder dessen Umgebung unrichtig geworden sind.

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

Art. 4

Teile, an denen Sonderrecht besteht

Das Sonderrecht umfasst die zum betreffenden Stockwerk gehörenden Räume und Einrichtungen. Lage und Grösse der Räume ergeben sich aus dem Begründungsakt und den Aufteilungsplänen. Gegenstand des Sonderrechts sind insbesondere:

- a) Die inneren Zwischenwände, soweit sie keine tragende Funktion haben
- b) Die Fussböden, deren Beläge und der Deckenverputz
- c) Die Verkleidung der Wände gegen die im Sonderrecht stehenden Räume
- d) Die Türen (ausgenommen diejenigen gegen gemeinschaftliche Teile)
- e) Die eingebauten Schränke
- f) Die Küchen-, Badezimmer- und Toiletteneinrichtungen
- g) Die Leitungen von ihren Abzweigungen von der gemeinschaftlichen Leitung an
- h) Die Rolläden, Lamellenstoren und die Balkonstoren.

Art. 5

Gemeinschaftliche Teile

Im gemeinschaftlichen Eigentum stehen alle Gebäudeteile und Einrichtungen, die nicht ausdrücklich zu Sonderrecht ausgeschieden sind. Dazu gehören 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 Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind
- c) Alle Anlagen und Einrichtungen, die auch den andern Stockwerkeigentümern oder mehreren von ihnen für die Benützung der Räume dienen, gleichzeitig ob sich diese innerhalb oder ausserhalb der Räume, an denen Sonderrecht besteht, befinden
- d) Teile, welche die äussere Gestaltung und das Aussehen des Gebäudes bestimmen.

Gemeinschaftlich sind ferner die für die Verwaltung der Liegenschaft gebildeten Rückstellungen sowie die Apparate und Gerätschaften für Reinigung und Unterhalt der gemeinsamen Teile.

B. Die Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen

Art. 6

Grundsatz

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 vereinbart 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 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. Aenderungen an der Liegenschaft, die dem Stockwerkeigen-

tümer die bisherige Art der Benutzung seiner Räume erschweren oder verunmöglichen, können nur mit seiner Zustimmung getroffen werden.

Art. 7
Beschränkung des Nutzungsrechtes

1. Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Nutzung oder Veränderung der Räume seiner Stockwerkeinheit, wodurch gemeinschaftliche Bauteile beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden, der Wert oder das gute Aussehen des Hauses leidet oder andere Bewohner durch übermässige Einwirkung belästigt oder geschädigt werden können.
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 feuergefährliche oder explosive Stoffe unterzubringen
 - c) Feuchtigkeit, Kälte und 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.
3. Die Bestimmungen der Hausordnung bleiben vorbehalten.

Art. 8
Zweckbestimmung

1. Die Stockwerke dürfen nur zu den im Begründungsakt und in diesem Reglement umschriebenen Zwecken verwendet werden.
2. Die Stockwerke sind grundsätzlich zu Wohnzwecken bestimmt.
3. Die Verwendung zu anderen, insbesondere zu gewerblichen Zwecken bedarf der Zustimmung der Mehrheit der übrigen Stockwerkeigentümer.

Art. 9Pflicht zum Unterhalt des Stockwerkes

1. Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die Räumlichkeiten und Einrichtungen auf seine Kosten so zu unterhalten, dass das Haus ein gutes und einheitliches Aussehen bewahrt und in einwandfreiem Zustand bleibt.
2. Sofern ein Stockwerkeigentümer Unterhaltsarbeiten unterlässt, die im Interesse des Aussehens oder des baulichen Zustandes des ganzen Gebäudes geboten wären, so kann der Verwalter nach vorangegangener Anzeige die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des säumigen Stockwerkeigentümers veranlassen.
3. Gegen eine solche Anordnung kann der betroffene Stockwerkeigentümer den Entscheid der Stockwerkeigentümerversammlung anrufen, die über die Vornahme der betreffenden Arbeiten entscheidet.

Art. 10Zutrittsrecht zu den Wohnungen und Duldung von Arbeiten

1. Der Stockwerkeigentümer hat dem Verwalter und andern Beauftragten der Gemeinschaft Zutritt und Aufenthalt in seinen Räumen, nach rechtzeitiger Voranmeldung zum Zwecke der Feststellung und Behebung von Schäden und zur Vornahme von Erneuerungs und Umbauarbeiten am Gebäude, zu gestatten.
2. Die Räume des Stockwerkeigentümers sollen mit möglichster Rücksicht und nicht zur Unzeit beansprucht werden.

Art. 11Verantwortlichkeit für die Bewohner des Stockwerkes

1. Der Stockwerkeigentümer haftet der Gemeinschaft und jedem ihrer Glieder dafür, dass die Gemeinschaftsordnung auch durch alle Personen beachtet wird, die seinem Haushalt oder Betrieb angehören oder denen er durch Vertrag oder sonstwie den Aufenthalt in seiner Stockwerkeinheit oder deren Gebrauch gestattet hat.
2. Vom Stockwerkeigentümer, dessen Mieter die Gemeinschaftsordnung missachtet, kann, wenn wiederholte Ermahnungen fruchtlos bleiben, verlangt werden, dass er den Mietvertrag durch Kündigung oder gegebenenfalls durch Rücktritt aus wichtigen Gründen auflöst.

3. Zu dieser Aufforderung ist der Verwalter befugt.
4. Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, den Verwalter zu unterrichten, wenn er sein Stockwerk dauernd Dritten zum Gebrauch überlässt (Mietverträge, Einräumung von Wohn- und Nutzniessungsrechten).

C. Die Benutzung der gemeinschaftlichen
Teile und Einrichtungen

Art. 12

Die Benutzung im Allgemeinen

1. Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Recht jeder andern und mit den Interessen der Gemeinschaft zu vereinbaren ist.
2. Nicht gestattet ist namentlich:
 - a) Irgendwelche Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft vorzunehmen
 - b) In gemeinschaftlichen Teilen irgendwelche Gegenstände zu lagern oder abzustellen, die deren Benutzung beeinträchtigen, insbesondere den freien Durchgang behindern oder der guten Ordnung und dem Aussehen des Gebäudes nachteilig sein können
 - c) Namen und Firmenschilder im Hauseingang oder anderswo ohne Zustimmung des Verwalters anzubringen.
3. Ist für die Benutzung von Einrichtungen und Räumen die Aufstellung besonderer Vorschriften nötig, so wird der Verwalter zum Erlass derselben ermächtigt.

Art. 13

Ausschliessliche Benutzungsrechte

1. Zugunsten der Eigentümerin der nachgenannten Stockwerkeinheiten bestehen folgende ausschliessliche Benutzungsrechte:
 - 1.1. Stockwerkeinheit Nr. 1
Ausschliessliches Benutzungsrecht am gedeckten Sitzplatz westlich des Hauses am Vorgarten südlich und westlich des Hauses.
 - 1.2. Stockwerkeinheit Nr. 2
Ausschliessliches Benutzungsrecht am Sitzplatz/Vorgarten westlich und nordwestlich des Hauses.
 - 1.3. Stockwerkeinheit Nr. 4
Ausschliessliches Benutzungsrecht am Vorplatz/Vorgarten östlich und südöstlich des Hauses.
 - 1.4. Stockwerkeinheit Nr. 5
Ausschliessliches Benutzungsrecht am Sitzplatz nordwestlich des Hauses.
2. Es wird in Bezug auf diese ausschliesslichen Benutzungsrechte auf die Pläne im Begründungsakt verwiesen.
3. Jeder Stockwerkeigentümer hat für den Unterhalt des ihm zur ausschliesslichen Benutzung überlassenen Teils der Liegenschaft aufzukommen, wie wenn er daran ein Sonderrecht besässe.

Art. 14

Hausordnung

1. Nähere Vorschriften über die Benützung der Stockwerke und der gemeinschaftlichen Teile können in einer Hausordnung aufgestellt werden. Sie wird auf Antrag des Verwalters durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer mit einfacher Mehrheit beschlossen und abgeändert.
2. Die Hausordnung ist auch für Personen verbindlich, denen der Stockwerkeigentümer die im Sonderrecht stehenden Räume zur Benützung überlassen hat.

D. Die Kosten für die Verwaltung und den Unterhalt
der gemeinschaftlich benutzten Teile

Art. 15

Begriff der gemeinschaftlichen Kosten

1. Gemeinschaftlich sind alle Kosten, die durch Benutzung, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile und die gemeinschaftliche Verwaltung entstehen.
2. Dazu gehören insbesondere:
 - a) Die Kosten für den laufenden Unterhalt (eingeschlossen Reinigung), Instandstellung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft und 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
 - c) Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umgebungsarbeiten
 - d) Oeffentlichrechtliche Beiträge und Steuern, soweit sie den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegt sind
 - e) Prämien für die Versicherung des Gebäudes gegen Feuer- und Wasserschaden und für die Haftung als Werkeigentümer
 - f) Die Kosten der Verwaltung, insbesondere die Entschädigung an den Verwalter
 - g) Die Einlagen in einen Erneuerungsfonds.

Art. 16Grundsatz für die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten

1. Soweit keine abweichende Ordnung getroffen ist, werden die Kosten von den Stockwerkeigentümern im Verhältnis der Wertquoten getragen.
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.
3. Ein Stockwerkeigentümer, der durch Umstände, die auf sein Verhalten zurückgehen, die gemeinschaftlichen Lasten erhöht, hat für die daraus erwachsenden Aufwendungen allein aufzukommen.
4. Sind an einem Stockwerk mehrere Personen beteiligt, so haften sie für den betreffenden Kostenanteil solidarisch.

Art. 17Erneuerungsfonds

1. Zur teilweisen Bestreitung der alle Stockwerkeigentümer treffenden Unterhalts, Instandstellungs und Erneuerungskosten wird ein Erneuerungsfonds gebildet. Dieser wird durch jährliche Beiträge geäufnet, deren Höhe durch Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer festgesetzt wird. Die jährlichen Beiträge sollen in der Regel insgesamt 1 o/oo des jeweiligen Neuwertes des Gebäudes, welcher von der Gebäudeversicherung des Kantons Bern festgelegt wird, nicht übersteigen.
2. Der Erneuerungsfonds braucht nicht mehr geäufnet zu werden, wenn er die Höhe von 3 % dieses Neuwertes erreicht hat. Solange der Fonds die Höhe von 1 % dieses Wertes 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.

Art. 18

Einzug der Beiträge und Vorschüsse

1. Die Stockwerkeigentümer zahlen angemessene Vorschüsse an die gemeinschaftlichen Kosten. Deren Höhe wird von der Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Antrag des Verwalters zusammen mit der Genehmigung des Voranschlages jeweils für ein Kalenderjahr festgelegt.
2. Die Vorschüsse sind jeweilen halbjährlich im voraus an den Verwalter zu leisten; es wird darüber nach Jahresende abgerechnet.
3. Schuldner der nicht durch Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Stockwerkeigentümer am Jahresende.
4. Beanstandungen betreffend die Verwaltung, die gemeinschaftlichen Anlagen und Gebäudeteile usw. sowie betreffend die eigene Stockwerkeinheit berechtigen nicht zur Verweigerung der Beiträge (resp. Vorschüsse) an die gemeinschaftlichen Kosten (inkl. Erneuerungsfonds).
5. Nicht termingerecht erfolgte Leistungen werden ohne Mahnung vom Fälligkeitstermin hinweg verzugszinspflichtig.

Art. 19

Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten

1. Für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen hat die Gemeinschaft Anspruch auf Eintragung des Pfandrechtes am Anteil des säumigen Stockwerkeigentümers (Art. 712 lit. i ZGB).
2. Die Eintragung ist vom Verwalter namens der Gemeinschaft innert nützlicher Frist zu bewirken.
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.

- 4. Pfand und Retentionsrecht bestehen auch für Forderungen aus Ersatzvornahme von Unterhaltsarbeiten.

E. Unterhalt, Umbau und Erneuerung des Gebäudes

Art. 20

Versicherung des Gebäudes

- 1. Die Versicherung des ganzen Gebäudes gegen Feuer und andere Gefahren sowie für die Haftpflicht des Werkeigentümers ist eine gemeinschaftliche Angelegenheit der Stockwerkeigentümer.
- 2. Ein Stockwerkeigentümer, der seine Räume mit ausserordentlichen Aufwendungen baulich ausstattet, ist zur Leistung eines zusätzlichen Prämienanteils verpflichtet, wenn er nicht eine Zusatzversicherung auf eigene Rechnung abschliesst.
- 3. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschliesst, welche Gefahren zu versichern sind.

Art. 21

Notwendige und dringliche Unterhalts und Instandstellungsarbeiten

- 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 die Arbeiten vom Verwalter angeordnet.
- 2. Werden diese Arbeiten oder hiezu notwendige Verwaltungshandlungen von der Versammlung der Stockwerkeigentümer nicht beschlossen, so kann jeder Stockwerkeigentümer vom Richter verlangen, dass er sie anordne oder den Verwalter oder einen Dritten zur Anordnung und Durchführung ermächtige.
- 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.
- 4. In allen Fällen tragen die Stockwerkeigentümer die sich

daraus ergebenden Kosten nach Massgabe ihrer Anteile.

Art. 22

Nützliche Aenderungen an der Liegenschaft

1. Aenderungen 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 seiner Sache zum bisherigen Zweck erheblich oder dauernd beeinträchtigt wird, ohne dessen Zustimmung nicht durchgeführt werden.
2. Verlangt die Aenderung 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. 23

Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen

1. Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, dürfen nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ausgeführt werden.
2. Wird die Arbeit durch die 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.
3. Stockwerkeigentümer, die an die Kosten solcher Arbeiten keine Beiträge leisten, können die neugeschaffenen Anlagen und Einrichtungen erst benutzen, wenn sie den entsprechenden Anteil an den ursprünglichen Kosten nachträglich erbringen.

F. Die Verwaltung

Art. 24

Die Träger der Verwaltung

Träger der Verwaltung sind die Versammlung der Stockwerkeigentümer sowie der Verwalter.

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer

Art. 25

Die Zuständigkeit

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 oder das vorliegende Reglement darüber nicht besondere Bestimmungen enthält, finden auf sie die Vorschriften des Vereinsrechtes sinngemäss Anwendung.
3. Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse zu:
 - Wahl und Abberufung des Verwalters sowie dessen Beaufsichtigung
 - Genehmigung der Jahresrechnung und der Verteilung der Kosten unter die Stockwerkeigentümer
 - Festsetzung der Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds
 - Genehmigung des Voranschlages und Festsetzung der von den Stockwerkeigentümern auf die Kostenanteile zu leistenden Finanzierungsbeiträge
 - Entlastung des Verwalters
 - Ermächtigung des Verwalters zur Führung von Prozessen
 - Bezeichnung des Stellvertreters des Verwalters
 - Erlass einer Hausordnung und weiterer Vorschriften über die Benutzung gemeinschaftlicher Teile
 - Bezeichnung der abzuschliessenden Versicherungen
 - Entscheidung über Rekurse gegen Verfügungen des Verwalters.

Art. 26

Einberufung und Leitung der Versammlung

1. Die Versammlung wird vom Verwalter unter Einhaltung einer Frist von mindestens 10 Tagen mit Angabe der zu behandelnden Gegenstände schriftlich einberufen.
2. Jahresrechnung, Voranschlag und provisorische Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten sind den Stockwerkeigentümern innert der gleichen Frist zuzustellen.
3. Die ordentliche Jahresversammlung findet jeweils bis spätestens 3 Monate nach Abschluss der Jahresrechnung statt.
4. Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft es der Verwalter als nötig erachtet oder ein oder mehrere Stockwerkeigentümer, die mindestens einen Viertel der Anteile vertreten, es verlangen.
5. Die Versammlung wird vom Verwalter geleitet, sofern nichts anderes beschlossen wird.
6. Die Beschlüsse der Versammlung sind zu protokollieren, und das Protokoll ist vom Verwalter aufzubewahren.

Art. 27

Beschlussfähigkeit

1. Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn Stockwerkeigentümer, die zusammen zur Hälfte anteilsberechtig sind, mindestens aber deren zwei, anwesend oder vertreten sind.
2. Für den Fall der ungenügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 10 Tagen nach der ersten stattfinden darf.
3. Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn Stockwerkeigentümer, die zusammen zu einem Drittel anteilsberechtig sind, mindestens jedoch zwei anwesend oder vertreten sind.

Art. 28

Ausübung des Stimmrechts

1. Mehrere Personen, denen ein Stockwerk gemeinschaftlich zusteht, haben nur eine Stimme, die durch einen von ihnen zu bezeichnenden, gemeinsamen Vertreter abzugeben ist.

2. Steht einem Stockwerkeigentümer mehr als eine Stockwerkeinheit zu, so kann er die Rechte für jede Stockwerkeinheit gesondert geltend machen; für die Bemessung der Stimmkraft nach Personen hat er jedoch nur eine Stimme.
3. Ein Stockwerkeigentümer kann sich durch eine Drittperson vertreten lassen, die nicht der Gemeinschaft anzugehören braucht.
4. Der Nutzniesser eines Stockwerkes hat sich mit dem Eigentümer über die Ausübung des Stimmrechtes zu verständigen.

Art. 29

Die Beschlussfassung im allgemeinen

1. Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der stimmenden Stockwerkeigentümer, soweit nicht im Reglement oder im Gesetz etwas anderes vorgeschrieben ist.
2. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Verwalter.

Art. 30

Qualifiziertes Mehr

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

- Die Anordnung von Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Sache bezwecken
- Erlass und Abänderung dieses Reglementes.

Art. 31

Einstimmigkeit

Der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bedürfen:

Beschlüsse über die Abänderung des Reglementes, soweit sich dieses bezieht auf:

- die Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen und die Verbindlichkeit von Beschlüssen der Versammlung der Stockwerkeigentümer

- die Umschreibung der im Sonderrecht stehenden Teile des Gebäudes (räumliche Ausscheidung vgl. Art. 2)
- die Aufhebung oder Abänderung reglementarischer Benutzungsrechte gemäss Art. 13
- die Zweckbestimmung der Stockwerkeinheiten
- die Abänderung der Bestimmungen über den Ausschluss eines Stockwerkeigentümers (Art. 43).

Beschlüsse über Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung der Sache oder der Bequemlichkeit dienen (vorbehalten bleibt Art. 23), der Beschluss über die Aufhebung des Stockwerkeigentums (Art. 44).

Art. 32

Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung

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

Der Verwalter

Art. 33

Wahl und Abberufung

1. Die Versammlung wählt einen Verwalter, der nicht Stockwerkeigentümer zu sein braucht. Der Verwalter soll über die erforderlichen Fähigkeiten und Erfahrungen für die Erfüllung der ihm obliegenden Aufgaben verfügen. Wählbar ist auch eine juristische Person.
2. Die Wahl des Verwalters erfolgt erstmals auf eine Dauern von drei Jahren. Nach Ablauf dieser Frist verlängert sich die Amtsdauer jeweils um weitere drei Jahre, wenn die Versammlung nicht einen anderen Beschluss fasst.
3. Der Verwalter kann von der Versammlung jederzeit abberufen werden. Vorbehalten bleiben dessen vertraglichen Ansprüche.
4. Lehnt die Versammlung der Stockwerkeigentümer die Abberufung des Verwalters unter Missachtung wichtiger Gründe ab, so kann jeder Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist

seit dem Beschluss die richterliche Abberufung verlangen.

Art. 34

Vereinbarungen mit dem Verwalter

Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer schliesst mit dem Verwalter einen Vertrag ab, der unter Vorbehalt der jeweiligen Wiederwahl gilt und insbesondere die Grundsätze für die Bemessung der Entschädigung, die Amtsdauer und die Kündigung regelt.

Art. 35

Die Stellvertretung des Verwalters

1. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer bezeichnet aus ihrem Kreis einen Stellvertreter.
2. Der Stellvertreter handelt anstelle des Verwalters, wenn dieser aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen verhindert ist und ein Aufschub der Handlung nicht tunlich ist.

Art. 36

Aufgaben und Befugnisse des Verwalters im allgemeinen

1. Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften des Gesetzes und des Reglementes und unter Beachtung der Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer.
2. Er wacht darüber, dass bei der Ausübung der Sonderrechte wie bei der Benutzung der gemeinschaftlichen Teile die Vorschriften des Gesetzes, des Reglementes und der Hausordnung beachtet werden.
3. Der Verwalter kann Reparaturen und Anschaffungen in dem von der Versammlung der Stockwerkeigentümer bestimmten Rahmen in eigener Zuständigkeit veranlassen.
4. Der Verwalter nimmt an den Versammlungen der Stockwerkeigentümer nur mit beratender Stimme teil, sofern er nicht selber Stockwerkeigentümer ist.
5. Zur Regelung der Stellung und Aufgaben des Verwalters ist ein Pflichtenheft zu erlassen.

Art. 37

Einzelne Befugnisse und Aufgaben des Verwalters

Dem Verwalter obliegt insbesondere:

- a) Die ordentliche Verwaltung des Hauses zu besorgen
- b) Der Versammlung der Stockwerkeigentümer alljährlich einen Bericht über die Geschäftsführung und Rechnung zu erstatten
- c) Der Versammlung der Stockwerkeigentümer einen Voranschlag über das folgende Rechnungsjahr vorzulegen, die Kosten und Lasten auf die einzelnen Stockwerkeigentümer zu verteilen, diesen Rechnung zu stellen und deren Beiträge einzuziehen
- d) Die vorhandenen Geldmittel zu verwalten und bestimmungsgemäss zu verwenden
- e) Alle auf das Gebäude bezüglichen Akten (Baupläne, Pläne und Unterlagen über Belastungsverhältnisse und statische Funktionen einzelner Bauteile) sowie die Protokolle der Versammlungen der Stockwerkeigentümer aufzubewahren
- f) Die Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer auszuführen
- g) Die Versicherungsverträge nach den Weisungen der Versammlung abzuschliessen
- h) Alle Massnahmen von sich aus zu treffen, die keinen Aufschub ertragen, um die Gemeinschaft vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren.

Art. 38

Vertretung der Gemeinschaft

1. In allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung vertritt der Verwalter im Bereich der ihm zustehenden Aufgaben sowohl die Gemeinschaft wie auch die Stockwerkeigentümer nach aussen.
2. Zur Vertretung der Stockwerkeigentümer im Zivilprozess bedarf der Verwalter der Zustimmung durch die Versammlung.

Art. 39

Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters

1. Gegen selbständige Verfügungen des Verwalters kann der betroffene Stockwerkeigentümer binnen 14 Tagen an die Versammlung der Stockwerkeigentümer Rekurs erheben.
2. Die Versammlung entscheidet endgültig über den Rekurs.

G. Rekurs im Bestand der Stockwerkeigentümer
und Aufhebung des Stockwerkeigentums

Art. 40

Veräußerung und Belastung

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

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über das bis am 4. September 1989 der Einwohnergemeinde Kirchlindach zustehende Vorkaufsrecht.

Art. 41

Rechtsstellung des Erwerbers

1. Die von den Stockwerkeigentümern vereinbarte oder beschlossene Verwaltungs- und Nutzungsordnung (Begründungsakt, Reglement, Hausordnung) wie die von ihnen gefassten Urteile und Verfügungen sind für alle Rechtsnachfolger eines Stockwerkeigentümers und für den Erwerber eines dinglichen Rechtes an einer Stockwerkeinheit ohne weiteres verbindlich.
2. Jeder Stockwerkeigentümer ist gehalten, von den sich aus Vereinbarung und Reglement ergebenden Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger Kenntnis zu geben.

3. Der Verwalter ist verpflichtet, den künftigen Erwerber einer Stockwerkeinheit oder eines dinglichen Rechtes daran, auf Veranlassung des bisherigen Eigentümers, über die bestehende Verwaltungs- und Nutzungsordnung umfassend und vollständig zu orientieren.
4. Der Erwerber einer Stockwerkeinheit hat vom Eigentumsübergang dem Verwalter ohne Verzug Kenntnis zu geben.

Art. 42

Ausschluss eines Stockwerkeigentümers

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 Sache überlassen 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.
2. Der Ausschluss erfolgt durch Urteil des Richters auf Klage eines oder mehreren Stockwerkeigentümer, die durch Beschluss der Versammlung mit einfacher Mehrheit nach Personen dazu ermächtigt worden sind. Der Auszuschliessende ist dabei nicht mitzuzählen.
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.
4. Die Bestimmungen über den Ausschluss finden sinngemäss Anwendung auf Personen, die an einer Stockwerkeinheit ein Nutzniessungs- oder Wohnrecht besitzen oder dieses auf Grund eines im Grundbuch vorgemerkten Mietvertrages nutzen.

Art. 43

Aufhebung des Stockwerkeigentums

1. Das Stockwerkeigentum kann nur durch Vereinbarung aller Stockwerkeigentümer aufgehoben werden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 712 f Absatz 3 ZGB.
2. Wird das Stockwerkeigentum durch Veräußerung der ganzen Liegenschaft aufgehoben, so teilen die Stockwerkeigentümer den Erlös mangels anderer Abrede im Verhältnis der Wertquoten.

H. Verschiedenes

Art. 44

Anmerkung des Reglementes

Dieses Reglement über die Benutzung und Verwaltung ist im Grundbuch angemerkt. Der Verwalter ist gehalten, für die Anmerkung aller Aenderungen des Reglementes besorgt zu sein. Er wird zu den entsprechenden Anmeldungen ermächtigt.

Art. 45

Abänderung des Reglementes

Dieses Reglement kann jederzeit durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer abgeändert werden. Hiezu bedarf es der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigt sind. Vorbehalten bleibt die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer, wo diese im Reglement oder im Gesetz vorgeschrieben ist.

Art. 46

Gerichtsstand und Domizilklausel

Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstand am Orte der Liegenschaft, und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Ausland ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen. Sie wählen dann Betreibungsdomizil am hiesigen Wohnsitz oder bei der Geschäftsniederlassung des Verwalters. Zustellungen an die Stockwerkeigentümer können insgesamt an die Adresse des Verwalters wirksam vorgenommen werden. Der Verwalter

trägt die Verantwortung, dass die Stockwerkeigentümer, wo notwendig, vom Inhalt dieser Zustellung innert nützlicher Frist Kenntnis erhalten.

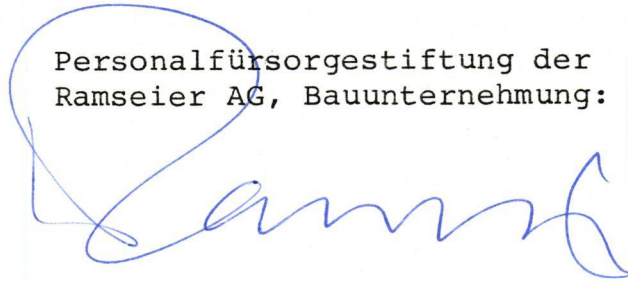
Art. 47

Verweis auf gesetzliche Bestimmungen

Soweit dieses Regelement nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über das Stockwerkeigentum (Art. 712 a ff.) und über das einfache Miteigentum (Art. 647 ff.). Auf die Versammlung der Stockwerkeigentümer und den Ausschluss finden ergänzend die Vorschriften über die Organe des Vereins (Art. 64 ff.) Anwendung.

Bern, 19. November 1981

Personalfürsorgestiftung der
Ramseier AG, Bauunternehmung:



Beglaubigung

Martin Schwarz, Notar des Kantons Bern, mit Büro in Bern,
Neuengasse 25,

beglaubigt,

dass die vorstehende Unterschrift "Ramseier", namens der Personalfürsorgestiftung der Ramseier AG, Bauunternehmung, Stiftung mit Sitz in Bern, Gryphenhübeliweg 46, von dem ihm persönlich bekannten und handlungsfähigen Herrn Hans Rudolf Ramseier, von Bern und Eggiwil, in Stettlen, einzelzeichnungsberechtigter Präsident des Stiftungsrates der Personalfürsorgestiftung der Ramseier AG, Bauunternehmung, in seiner Gegenwart eigenhändig geschrieben worden ist.

Beglaubigt im Büro des Notars in Bern, Neuengasse 25, am zweiundzwanzigsten Januar eintausendneuhundertzweiundachtzig.

22. Januar 1982

Reg. B. Nr. 826

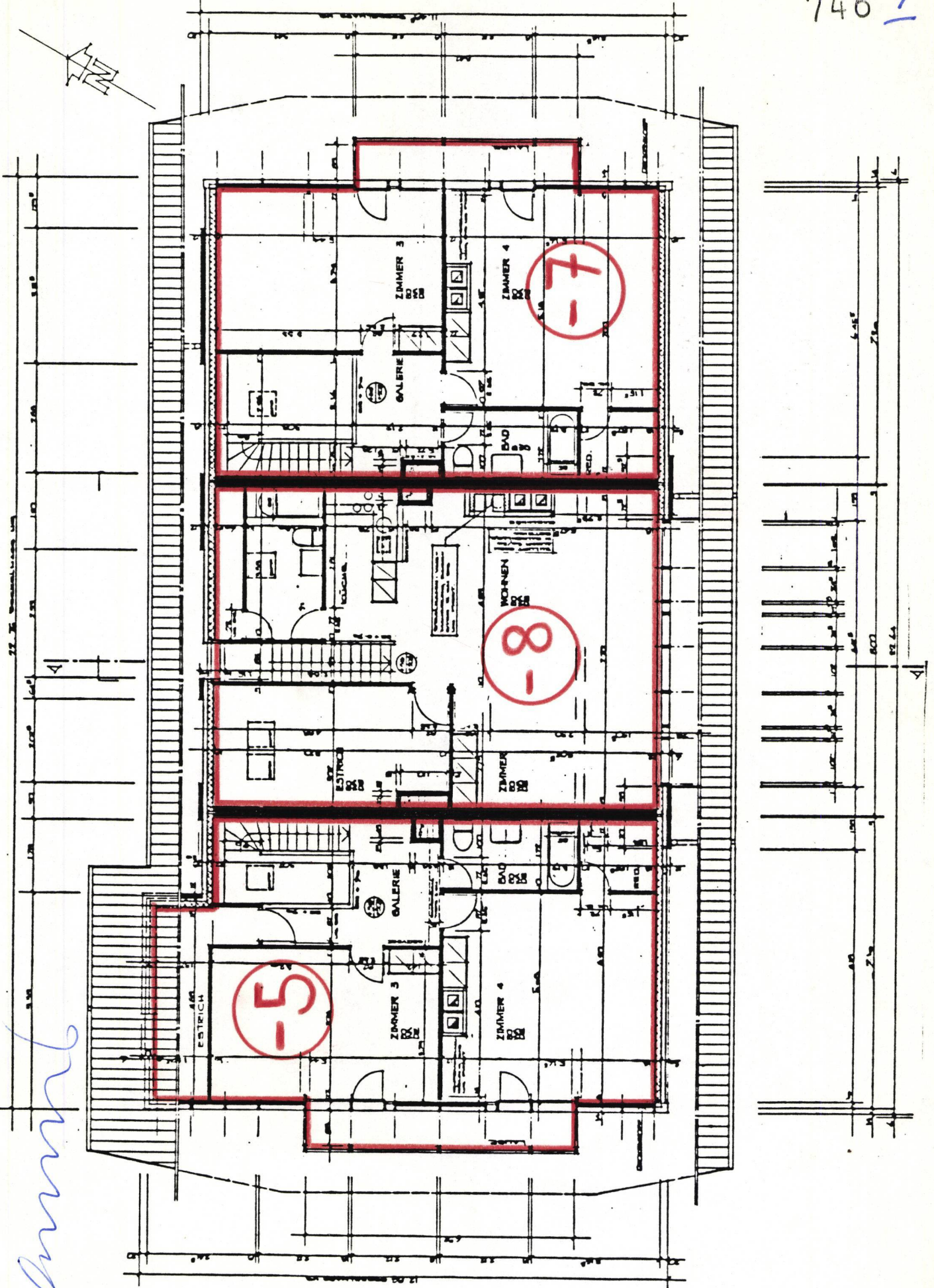


Personalfür: estif g der
Ramseier AG, Bauunternehmung

Edmund

Beilage zu 28. Jan. 1982

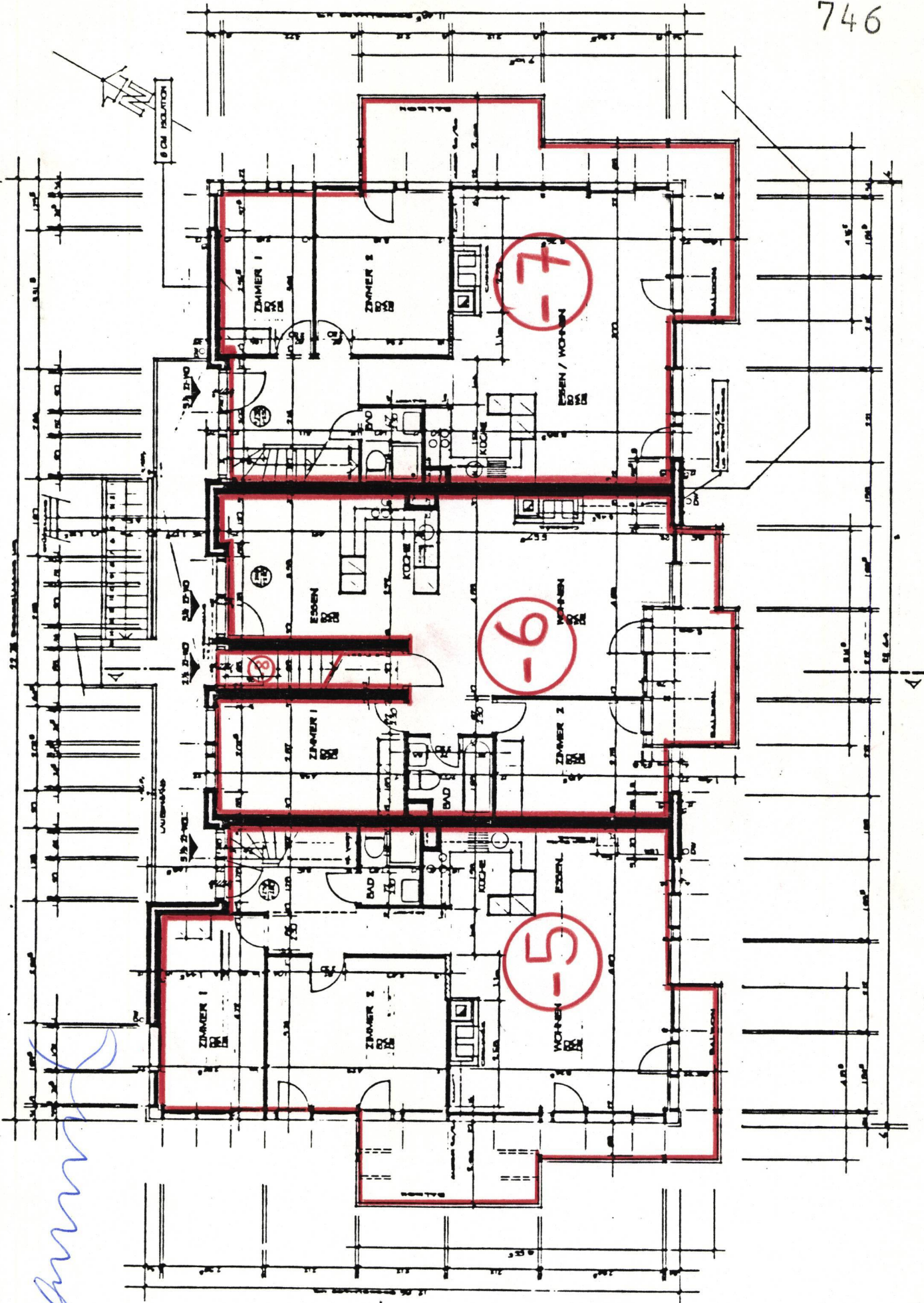
746 I



DACHGESCHOSS

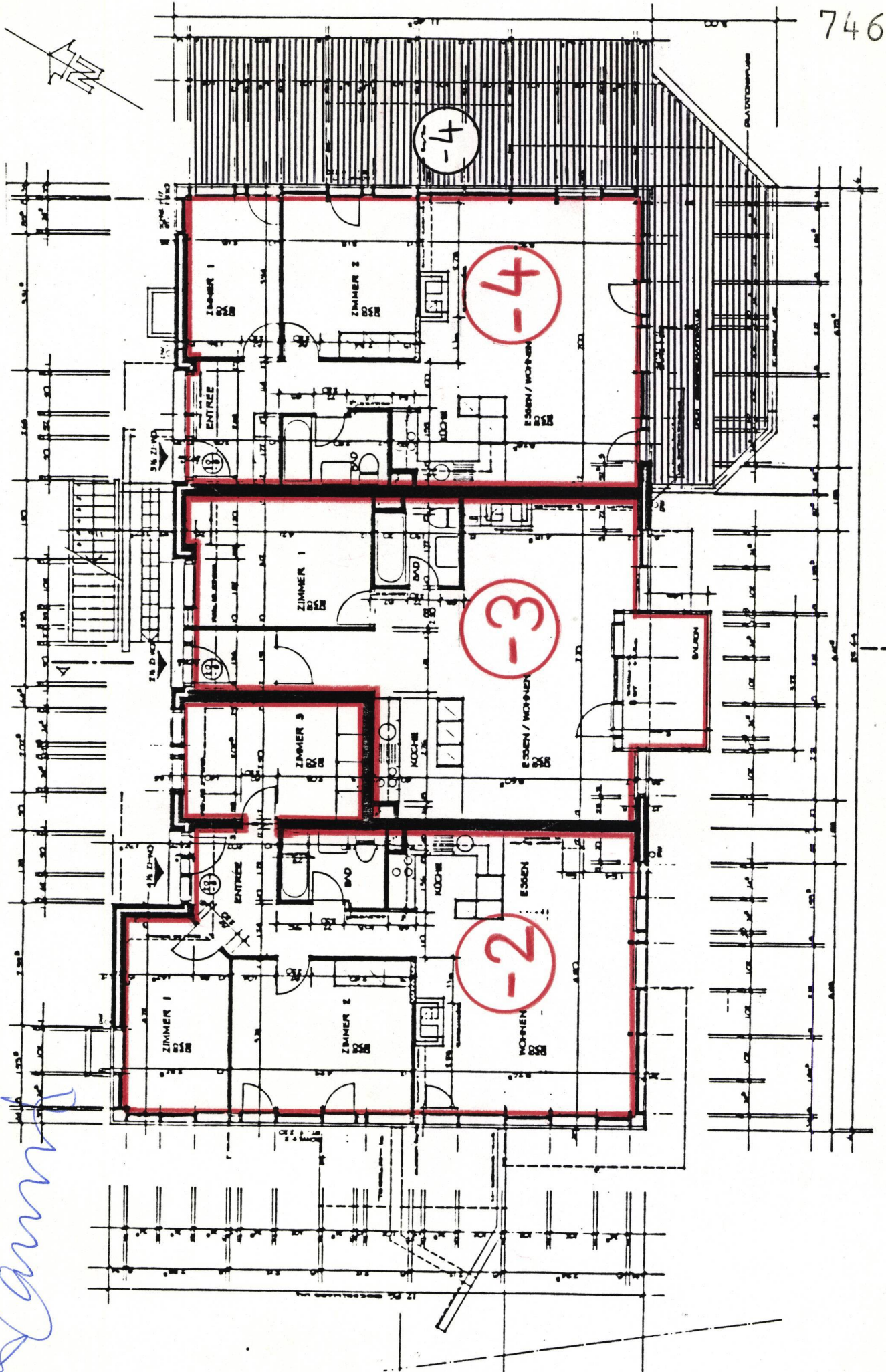
746

Personalfürs
Ramseier AG, Bauunternehmung



OBERGESCHOSS

Personalfür: gestil ag der
Ramseier AG, Baunternehmung



ERDGESCHOSS