

## **Residenz „Les Papillons“ Portalban**

# **REGLEMENT**

bezüglich Verwaltung und Nutzung  
des Gemeinschaftseigentums (Art. 260)  
des Grundbuchamtes der Gemeinde Portalban

## **PRÄAMBEL**

Das Grundstück, bezeichnet durch den Artikel 260 von Portalban, Grèves du Lac, im Halt von 5'720 m<sup>2</sup>, wurde gemäss Entscheid des Geometers von Domdidier, Gérald Collaud, vom 28. November 1985 aufgeteilt.

Die Teilung umfasst:

- a) Die Artikel 1344 bis 1361 ergibt 18 Parzellen auf welchen je ein Ferienhaus errichtet wird.
- b) Die Artikel 1362 bis 1373 ergibt 12 Parzellen auf welchen je eine Garage errichtet wird.
- c) Der Artikel 1260 auf dieser Parzelle werden ein Zivilschutzraum, ein Schwimmbad (inkl. Unterhaltsbereich) sowie 22 Autoabstellplätze errichtet. Der Autoabstellplatz Nr. 21 ist hälftig auf der Privatparzelle Nr. 361 errichtet und bleibt dem Besitzer dieser Parzelle exklusiv zur Nutzung vorbehalten.

## I.ZIEL

1. Die nachfolgend aufgeführten Bestimmungen haben zum Ziel, die Rechte und Pflichten der Eigentümergemeinschaft des Artikels 1260 des Grundbuchamtes von Portalban zu bestimmen.
2. Das vorliegende Reglement wird im Grundbuchamt vermerkt.

## II.OBJEKT

1. Das Gemeinschaftseigentum wird durch den Artikel 1260 von Portalban bezeichnet. Es umfasst eine Fläche von 1'187 m<sup>2</sup>, Grundstück der Artikel 1244 bis 1361, jeder zu 1/18 im Gemeinschaftseigentum.
2. Auf der Parzelle 1260 werden ein Zivilschutzraum, ein Schwimmbad (inkl. Unterhaltsbereich), 21 Autoabstellplätze sowie ein Vorplatz erstellt.
3. Ein diesem Reglement als integrierender Bestandteil beigefügter Übersichtsplan, definiert die Gemeinschaftsbereiche der Eigentümergemeinschaft sowie die Bereiche, welche einer individuellen Nutzung unterliegen. Auch diese individuellen Bereiche sind untrennbar mit dem Teil der Gemeinschaftsnutzung verbunden.

Ein neuer Plan, der am 21. Juni 2022 vom Vermessungsbüro Hirsiger & Péclard SA erstellt wurde und auf dem die neuen Parkplätze eingezeichnet sind, ergänzt den ursprünglichen Plan vom 19.11.85.

## III. AUSWEITUNG DES EXKLUSIVRECHTS

Die Nutzung der 21 Parkplätze erfolgt wie folgt:

- a) 3 Parkplätze, auf dem Plan vom 21. Juni 2002 mit V bezeichnet, sind für die gemeinsame Nutzung durch die Miteigentümer für Besucher reserviert ;
- b) Die restlichen 18 Parkplätze sind für die ausschließliche Nutzung durch die Miteigentümer gemäß der folgenden Liste reserviert:

<u>Nr. des Parkplatzes</u>	<u>Begünstigter</u>
60	Art. 1351 von Delley-Portalban
62	Art. 1350 von Delley-Portalban
64	Art. 1349 von Delley-Portalban
66	Art. 1348 von Delley-Portalban
68	Art. 1347 von Delley-Portalban
70	Art. 1346 von Delley-Portalban
74	Art. 1344 von Delley-Portalban
76	Art. 1352 von Delley-Portalban
78	Art. 1353 von Delley-Portalban
80 (2 Plätze)	Art. 1354 von Delley-Portalban
82	Art. 1355 von Delley-Portalban
88 (2 Plätze)	Art. 1358 von Delley-Portalban
90	Art. 1359 von Delley-Portalban
92 (2 Plätze)	Art. 1360 von Delley-Portalban
94	Art. 1361 von Delley-Portalban

#### IV. GEMEINSCHAFTSBEREICH

Alle Bereiche, mit Ausnahme derjenigen, die der ausschließlichen Nutzung durch die Miteigentümer vorbehalten sind, sind Gemeinschaftsteile.

Dazu gehören insbesondere der Zivilschutzraum, das Schwimmbad und die Wartungsanlagen, die drei Besucherparkplätze und die anderen Räumlichkeiten.

#### V. BENUTZUNG DER BEREICHE, WELCHE EINEM EXKLUSIVEN NUTZUNGSRECHT UNTERSTEHEN

1. Jeder Miteigentümer unterhält auf seine Kosten seinen Autoabstellplatz. Die Miteigentümer sprechen sich bei Bedarf ab, dass die Unterhaltsarbeiten der exklusiv zugewiesenen Autoabstellplätze gemeinsam mit den Unterhaltsarbeiten an den Gemeinschaftsanlagen erfolgen.
2. Da jeder Anteil am Gemeinschaftsbesitz direkt mit dem Eigentum an einem Einfamilienhaus verbunden ist, verpflichten sich die Miteigentümer, das Erscheinungsbild der gesamten Siedlung zu bewahren:
  - a. Die Eigentümer verpflichten sich, die Form sowie die Farbe der Gebäudefassaden, der Dächer sowie den anderen äusseren Gebäudeteilen nicht zu verändern, ohne die Zustimmung der Versammlung der Miteigentümer.
  - b. Die Eigentümer dürfen an der Grenze ihres Grundstücks Hecken oder andere Zäune pflanzen. Hecken und Zäune dürfen nicht höher als 1,20m sein. Wenn sie darüber hinausgehen, müssen sie um "1,20m - die Höhendifferenz bis zu 1,20m" auf das Grundstück des Eigentümers zurückgesetzt werden (Art. 697 ccs). Für eine Höhe von mehr als 1,20 m kann ein Antrag auf kommunaler Ebene erforderlich sein;
  - c. Die Baumbepflanzung der Individual-Parzellen dürfen die Besonnung der anderen Parzellen der Siedlung nicht negativ beeinträchtigen.

#### VI. GEBRAUCH DER GEMEINSCHAFTSANLAGEN

1. Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die Gemeinschaftsbereiche bzw. -anlagen zu benutzen. Dies mit Respekt auf das gleiche Anrecht der anderen Miteigentümer sowie dem Interesse der Miteigentümergemeinschaft.
2. Es ist verboten, auf den Gemeinschaftsanlagen irgendwelche Objekte abzustellen sowie den ungehinderten Durchgang zu gefährden, oder die allgemeine Ordnung zu stören.
3. Der Unterhalt der Gemeinschaftsanlagen erfolgt auf Kosten der Miteigentümergemeinschaft unter der Leitung des Verwalters.
4.
  - a) Die Miteigentümer beteiligen sich in angemessenen Vorauszahlungen im Umfang von 1/18 an den Kosten, welche der Unterhalt der Gemeinschaftsanlagen mit sich bringt. Der entsprechende Beitrag wird durch die Versammlung der Miteigentümer festgelegt.

Die Beiträge sowie Vorauszahlungen werden durch den Verwalter einkassiert. Sie sind gemäss Entscheid der Miteigentümergemeinschaft jährlich oder halbjährlich fällig. Im weiteren sind sie Gegenstand einer Jahresrechnung.

Die Miteigentümer der Garagen beteiligen sich auch an den jährlichen Gemeinkosten der Garagen. Die Höhe ihrer Beteiligung wird durch die Versammlung der

Miteigentümer festgelegt. Die Höhe ihrer Beteiligung für die Garagen wird vom Total der Gemeinkosten abgezogen, bevor die Restkosten im Verhältnis 1/18 pro Haus auf die Miteigentümer verteilt werden.

- b) Gemeinschaftskosten sind solche, welche in Bezug zum Gebrauch, zum Unterhalt sowie der Renovation von Gemeinschaftsanlagen stehen. Dazu gehören auch die Verwaltungskosten.
- c) Ein Renovationsfonds wird eingerichtet. Dieser hat zum Ziel, die notwendige finanzielle Deckung sicherzustellen, welche für die Ausführung wichtiger Unterhalts- und Renovationsarbeiten an Gemeinschaftsanlagen notwendig ist.

Er wird durch einen jährlichen Beitrag gespiesen, dessen Höhe die Versammlung der Miteigentümer festlegt. Er ist durch jeden Miteigentümer verbindlich zu leisten. Der Verteilschlüssel für diesen jährlichen Beitrag ist derselbe wie für die Übernahme der Gemeinkosten pro Miteigentümer. Die Miteigentümer der Garagen beteiligen sich ebenfalls am Renovationsfonds.

Die Beiträge, welche in den Renovationsfonds geleistet werden, verbleiben in der Gemeinschaft. Ein Miteigentümer hat unter keinen Umständen Anrecht auf Rück erstattung seiner geleisteten Einlage in den Renovationsfonds.

- d) Ein Garantiefonds wird eingerichtet. Dieser hat zum Ziel, die notwendige finanzielle Deckung sicherzustellen, um die jährlichen Gemeinkosten sowie die jährlichen Beiträge zu Gunsten des Renovationsfonds sicherzustellen. Dies im Falle von Insolvenz, Konkurs etc. eines Miteigentümers.

Er wird durch einen einmaligen Betrag gespiesen, dessen Höhe die Versammlung der Miteigentümer festlegt. Er ist für jeden Miteigentümer verbindlich zu leisten. Der Verteilschlüssel für diesen Betrag ist derselbe wie für die Übernahme der Gemeinkosten und des Renovationsfonds. Die Miteigentümer der Garagen beteiligen sich ebenfalls am Garantiefonds.

Die Beiträge, welche in den Garantiefonds geleistet werden, verbleiben in der Gemeinschaft. Ein Miteigentümer hat unter keinen Umständen Anrecht auf Rück erstattung seiner geleisteten Einlagen in den Garantiefonds.

Die Nettozinsen des Garantiefonds werden zur Verminderung der Gemeinkosten der Jahresrechnung gutgeschrieben. Im Falle einer Benutzung des Garantiefonds zur Begleichung von nicht gedeckten Aufwänden ist der Miteigentümer, zu dessen Gunsten die Mittel eingesetzt wurden, verpflichtet, seinen Anteil am Garantiefonds wieder auf das Niveau aufzustocken, welches von der Versammlung der Miteigentümer festgelegt wurde. Er muss also die Mittel zurückzahlen, welche freigegeben wurden. Im Falle einer Veräusserung übernimmt der neue Miteigentümer die Verpflichtungen des Vorgängers.

## VII. DIE VERWALTUNG

1. Die Organe der Verwaltung sind die Miteigentümersversammlung sowie der Verwalter.
2. Die Miteigentümersversammlung äussert sich zu sämtlichen Verwaltungsgeschäften, welche gemäss geltendem Gesetz sowie dem vorliegenden Reglement als Gemeinschaftsgeschäfte zu betrachten sind, und nicht in den Kompetenzbereich des Verwalters fallen.

Die Miteigentümersversammlung hat folgende Aufgaben:

- a) Ernennung, Überwachung und Abberufung des Verwalters; Ernennung eines Kontrollorgans, das aus den Reihen der Miteigentümer, anderer zugelassener Personen oder regionaler Treuhandgesellschaften ausgewählt wird;
  - b) Genehmigung der Jahresrechnung, Verteilung der Kosten unter den Miteigentümern, Verabschiedung des Budgets sowie Festlegung der vorauszubezahlenden Unterhaltsbeiträgen.
  - c) Rekursinstanz bei Entscheiden des Verwalters.
- 3.
- a) Die ordentliche Versammlung findet jährlich innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Jahresabschlusses statt. Das Geschäftsjahr dauert vom 1. Januar bis zum 31. Dezember.
  - b) Die ausserordentliche Versammlung findet statt, wenn der Verwalter dies für notwendig erachtet oder wenn dies mindestens fünf Miteigentümer verlangen.
  - c) Die Versammlung wird vom Verwalter per Post oder per E-Mail an jeden Miteigentümer mindestens zehn Tage vor dem Versammlungsdatum einberufen. In der Einberufung sind die auf die Tagesordnung gesetzten Gegenstände mit Belegen anzugeben.
  - d) Die Versammlung wird durch den Verwalter präsidiert. Die Versammlung kann auch einen anderen Präsidenten bestimmen. Der Verwalter erstellt das Protokoll der Versammlung.
  - e) Die Versammlung fällt ihre Entscheide wie folgt:
    - aa) einstimmig für die Geschäfte, für welche dies gemäss Artikel 647e OR notwendig ist und für alle Änderungen des vorliegenden Reglements.
    - bb) mit der Mehrheit aller Miteigentümer, welche durch ihre konsolidierten Anteile, mehr als die Hälfte des Gesamten gemäss Artikel 647b, d OR ausmachen.
    - cc) mit der Mehrheit aller Miteigentümer, für alle Geschäfte nach Artikel 647c OR und für alle anderen Entscheide.
    - dd) die Entscheide können auch auf dem Zirkularweg gefasst werden.
4. Das Stimmrecht wird wie folgt ausgeübt:
- a) die gemeinsamen Eigentümer eines Anteils des Miteigentums haben nur eine Stimme und nehmen dieses Stimmrecht durch einen Vertreter wahr;
  - b) jeder Miteigentümer kann sich durch die Ausstellung einer entsprechenden Vollmacht durch eine andere Person vertreten lassen;
  - c) jeder Miteigentümer, der seinen Wohnsitz im Ausland hat, ist angehalten, einen Vertreter mit Wohnsitz in der Schweiz zu bestimmen, der die notwendige Korrespondenz erhalten kann;
  - d) der Nutzungsberechtigte oder der Mieter verfügen über kein Stimmrecht
- 5.
- a) Der Verwalter kann jede Person oder Kollegium von Personen sein; inklusive der Miteigentümer. Er wird von der Versammlung der Miteigentümer nach dem Mehrheitsprinzip gewählt.  
Die Versammlung bestimmt die Laufdauer des Mandates des Verwalters, und erstellt sein Pflichtenheft und legt seine Entschädigung fest.

- b) entfernt (Beschluss 14. Versammlung der Miteigentümer vom 14.4.2001)
  - c) Der Verwalter kann von seinen Funktionen enthoben werden, unter Berücksichtigung eines allfälligen Schadenersatzes.
  - d) Die anlässlich der Miteigentümerversammlung getroffenen Entscheide ergänzen und korrigieren das vorliegende Reglement. Die Protokolle der Miteigentümerversammlungen bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Reglements.
- 6.
- a) Der Verwalter führt sämtliche administrativen Tätigkeiten aus, welche gemäss Gesetz sowie dem vorliegenden Reglement notwendig sind, oder gemäss Entscheiden der Versammlung ausgeführt werden müssen.
  - b) Er überwacht; dass die Ausübung der Exklusivrechte sowie die Ausübung der Rechte an den Gemeinschaftsanlagen gemäss Gesetz sowie dem vorliegenden Reglement gewährleistet sind,
  - c) Der Verwalter hat die Kompetenz, Renovationsarbeiten sowie Beschaffungen im durch die Versammlung der Miteigentümer festgelegten Rahmen in Auftrag zu geben.
  - d) Der Verwalter ist im Besonderen beauftragt
    - aa) der Versammlung der Miteigentümer jährlich ein Budget, einen Geschäftsbericht sowie die Gewinn-/Verlustrechnung der Eigentümerschaft vorzulegen
    - bb) die Beiträge sowie Vorauszahlungen der Miteigentümer einzukassieren
    - cc) die korrekte Geschäfts- und Buchführung sowie Protokollierung zu überwachen
    - dd) die Entscheide der Versammlung der Miteigentümer auszuführen
    - ee) sämtliche Sofortmassnahmen zu treffen, welche notwendig sind, um einen Schaden zu vermeiden oder zu reparieren

### **VIII. RECHTSWAHRNEHMUNG EINES ANTEILSERWERBERS**

1. Das durch die Miteigentümer beschlossene Benutzungs- und Verwaltungsreglement, die durch diese getroffenen administrativen Massnahmen sowie die durch die Gerichtsbarkeit gefällten Entscheide sind auch gegenüber dem Erwerber eines Anteils des Miteigentums gültig. Der Verkäufer informiert den Käufer über die geltenden Bestimmungen.
2. Der Erwerber eines Anteils am Miteigentum sowie der Anspruchsträger eines Anteils des Miteigentums sind verpflichtet, den Verwalter umgehend über diesen Zustand in Kenntnis zu setzen.

## IX. AUSSCHLUSS AUS DER GEMEINSCHAFT

1. Ein Miteigentümer kann aufgrund eines juristischen Entscheides aus der Miteigentümergemeinschaft ausgeschlossen werden. Dies kann aufgrund seines Verhaltens erfolgen; es kann aufgrund des Verhaltens der Personen erfolgen, denen er die Nutzung der Sache übertragen hatte. Dies kann auch erfolgen, wenn er Verpflichtungen gegenüber der gesamten Miteigentümergemeinschaft oder gegenüber einzelnen Miteigentümern so verletzt, dass eine Fortführung der Gemeinschaft nicht mehr zumutbar ist.
2. Der Ausschluss gilt in Analogie für den Nutzungsberchtigten oder den anderweitig berchtigten Nutzniesser sinngemäss.

## X. ENDE DES MITEIGENTUMS

Eine Teilung ist für den Zeitraum von 30 Jahren ausgeschlossen. Der Ausschluss der Teilung ist im Grundbuch einzutragen.

## XI. GERICHTSSTAND

1. Infolge von Auseinandersetzungen, welche auf diesem Reglement basieren, rufen die Miteigentümer den Gerichtsstand in Estavayer-le Lac an.
2. Der Miteigentümer, welcher im Ausland domiziliert ist, ruft den Gerichtstand am Standort des Grundstücks an.

## XII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Für alle in diesem Reglement nicht vorgesehenen Fälle gelten die Bestimmungen des ZGB über das Miteigentum (Art. 647 ff. ZGB), subsidiär über die Verejne (Art. 64 ff. ZGB) und über das Stockwerkeigentum (Art. 712 ff. ZGB).

Die Amtssprache der Miteigentümergemeinschaft "Les Papillons", die sich in einem französischsprachigen Kanton und einer französischsprachigen Gemeinde befindet, ist Französisch. Aus diesem Grund erfolgen alle offiziellen Mitteilungen auf Französisch und können anschließend ins Deutsche übersetzt werden. Außerdem sind im Streitfall die in der Amtssprache geschriebenen Dokumente maßgebend.

Delley-Portalban, le 14 mai 2022