

Benutzungs- und Verwaltungsreglement

für Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft Steffisburg - Grundstück Nr. 2655

Wohnhäuser: Ziegeleistrasse Nr. 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21 und 23

I. Benutzungsordnung

1. Allgemeine Regel

Jeder Stockwerkeigentümer hat sich in der Ausübung seines Benutzungsrechtes so zu verhalten, dass die anderen Hausbewohner durch ihn in der Benutzung ihrer eigenen Stockwerkanteile nicht gestört werden.

2. Verbotene Benutzungsarten

Verboten ist jede Benutzungsart, die mit der im Begründungsakt des Stockwerkeigentums für die betreffende Stockwerkeinheit vorgesehenen Zweckbestimmung offensichtlich im Widerspruch steht. Verboten ist in jedem Fall alles, durch das die Liegenschaft oder Leben und Gesundheit ihrer Bewohner und Benützer geschädigt oder gefährdet werden.

3. Drittpersonen

Jeder Stockwerkeigentümer ist dafür haftbar, dass die in Ziffer 1 und 2 aufgestellten Regeln auch von denjenigen Personen eingehalten werden, denen er als Nutzniessern, Wohnberechtigten, Mietern, Angehörigen oder Angestellten die Benutzung seines Stockwerkanteils gestattet.

4. Erhaltungspflicht

Alle einem Stockwerkeigentümer zur ausschliesslichen Benutzung zugewiesenen Räume, Einrichtungen oder Bodenflächen sind von ihm auf eigene Kosten in gutem Zustand zu unterhalten.

5. Reparaturen

Der Verwalter und die von ihm zugezogenen Fachleute haben das Recht, die in ausschliesslicher Benutzung eines Stockwerkeigentümers stehenden Räume zu betreten, soweit dies zur Feststellung und Behebung von Schäden am Gebäude und an seinen Einrichtungen nötig ist.

Der Stockwerkeigentümer und die von ihm zur Benutzung dieser Räume ermächtigten Drittpersonen sind gehalten, nötige von der Eigentümerversammlung beschlossene Bauarbeiten in diesen Räumen zu dulden. Ein Entschädigungsanspruch besteht nur in den vom Gesetz vorgesehenen Fällen. Ausser in Notfällen hat eine angemessene Voranzeige der Besichtigung und der Arbeitsausführung zu erfolgen und es ist auf die Wünsche der Bewohner jede mögliche Rücksicht zu nehmen. Das heimliche Betreten ohne Wissen der Bewohner ist strikte untersagt.

6. Gemeinschaftliche Räume

In der Benutzung der gemeinschaftlichen Räume, Einrichtungen und ausserhalb des eigentlichen Gebäudes liegenden Teile des Grundstückes haben alle Stockwerkeigentümer und die von ihnen zur Benutzung zugelassenen sonstigen Personen mit gebotener Rücksicht auf die Mitbewohner zu verfahren und sich an die dafür aufgestellten Benutzungs-

ordnung zu halten. Die Ziffern 1, 2 und 3 dieses Reglementes sind anwendbar.

7. Reinigungsarbeiten

Soweit die Reinigungsarbeiten in den gemeinschaftlichen Teilen des Grundstückes nicht durch den im Namen der Stockwerkeigentümer vom Verwalter zu bestimmenden Hauswart besorgt werden, ist jeder Stockwerkeigentümer verpflichtet, nach Massgabe der Hausordnung oder eines allfälligen Reinigungsreglementes daran mitzuwirken.

8. Hausordnung

Die Einzelheiten für die Benutzung und Reinigung der gemeinschaftlichen Teile des Grundstückes und der technischen Einrichtungen werden in einer Hausordnung umschrieben, welche von der Eigentümerversammlung in gleicher Weise wie Änderungen an diesem Reglement beschlossen werden. Diese Hausordnung ist für alle Stockwerkeigentümer und Personen, für welche diese nach Ziffer 3 dieses Reglementes haften, verbindlich. Es ist auch zulässig, nach denselben Grundsätzen und mit derselben Wirkung für die Benutzung einzelner technischer Einrichtungen oder für die Reinigung besondere Reglemente aufzustellen.

9. Abwendung von Gefahren

Erlangt ein Stockwerkeigentümer von Gefahren Kenntnis, welche dem Grundstück, den Bauten darauf oder Einrichtungen darin drohen, so hat er sofort, nach Vorkehrung des Unaufschiebbaren, dem Verwalter Mitteilung zu machen. Greift der Verwalter nicht rechtzeitig ein, so hat jeder Stockwerkeigentümer das Recht, seinerseits das Nötige vorzukehren, um die drohende Gefahr abzuwenden. Für seine dafür gemachten Aufwendungen hat er Anspruch auf Ersatz durch die Eigentümergemeinschaft.

II. Kostenordnung

10. Berechnung und Fälligkeit der Kostenanteile

Die Anteile an den gemeinschaftlich zu tragenden Kosten und Lasten richten sich ausschliesslich nach dem Wert der Stockwerkenteile (Wertquote), mit Ausnahme der Sonderrechnungen gemäss Ziffer 11. Nach der Wertquote richten sich auch Kosten für Warmwasser und Heizung.

11. Sonderrechnungen

Für Ausgaben, die entweder einzelnen Stockwerkeinheiten nicht oder nur in ganz geringem Masse dienen, und für solche, die einzelnen Stockwerkeinheiten in ganz besonders hohem Masse zugut kommen, können Sonderrechnungen gebildet werden.

12. Versicherungen

Die Versicherung der Gebäude gegen Brand- und gegen Wasserschaden wird von der Eigentümergemeinschaft für das ganze Objekt abgeschlossen, inklusive der baulichen Einrichtungen, die von den einzelnen Stockwerkeigentümern in den von ihnen ausschliesslich benutzten Räume erstellt wurden.

Die Gemeinschaft schliesst auch eine Eigentümer-Haftpflichtversicherung ab, sowie eine Versicherung gegen Glasbruch und Wasserschaden der gemeinschaftlichen Räume. Die Prämien dieser Versicherungen sind von den Stockwerkeigentümern nach Massgabe ihrer Wertquote zu tragen. Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, zudem eine persönliche Haftpflichtversicherung abzuschliessen. Hat ein Stockwerkeigentümer in dem von ihm ausschliesslich benutzten Räumen besonders kostspielige bauliche oder technische Einrichtungen getroffen, die an sich in die Gebäudeversicherung fallen, so muss er entweder für den die üblichen Kosten seines Rauminhaltes übersteigenden Betrag einen zusätzlichen Prämienanteil bezahlen oder dafür eine besondere Versicherung abschliessen.

13. Erneuerungsfonds

Zur Verteilung der Kosten grösserer Unterhaltsarbeiten auf mehrere Jahre wird ein Erneuerungsfonds geschaffen, über dessen Verwendung die Eigentümerversammlung beschliesst. In diesen Fonds ist jährlich eine Einlage von 10 Promille der Brandversicherungssumme einzulegen. Dieser Betrag wird auf die Stockwerkeigentümer im Verhältnis ihrer Wertquote verteilt.

14. Bezug der Beiträge

Der mutmassliche Kostenbeitrag für Warmwasser, Heizung, allg. Beleuchtung und die Versicherungsprämien ist jährlich jeweils am 1. Mai vor auszubezahlen.

Die Beiträge an den Erneuerungsfonds, die Verwaltung und den Hauswart sind in vier Jahresraten zahlbar, erste Rate jeweils am 1. Mai. Für das angelaufene, erste Jahr wird eine Teilrechnung mit je 1/12 pro Restmonat bis 1. Mai 1972 erstellt, wobei die ersten Zahlungen durch die einzelnen Stockwerkeigentümer auf Beginn von Nutzen und Gefahr der Wohnung, zu erfolgen haben. Anhand des Jahresabschlusses wird der Beitrag für das abgelaufene Jahr festgelegt und eine definitive Verteilungsliste erstellt. Nachzahlungen haben innert 30 Tagen nach Genehmigung von Jahresabschluss und definitiver Verteilungsliste durch die Eigentümerversammlung zu erfolgen. Rückvergütungen können an der nächsten Zahlung abgezogen werden.

Die Eintreibungsgewährleistung für allfällig ausstehende Beiträge bleibt vorbehalten.

III. Verwaltungsordnung

15. Eigentümerversammlung

Oberstes Organ der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft ist die Eigentümerversammlung. Ihr steht die Befugung zum Entscheid in allen von der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer zu lösenden Probleme zu, soweit dafür nicht durch gesetzliche Vorschriften, Vertrag oder Reglemente ein Ausschuss oder Delegierter oder der Verwalter zuständig ist. Für die Einberufung und Leitung der Versammlungen, die Ausübung des Stimmrechtes darin und die Beschlussfähigkeit ist die im Bundesgesetz über die Aenderung des vierten Teils des ZGB (Miteigentum und Stockwerkeigentum) vom 19. Dezember 1963 vorgesehene Regelung massgebend (insbesondere ZGB Art. 712n, 712o und 712p). Subsidiär finden die Bestimmungen von Art. 64 bis 68 ZGB über die Vereins-Versammlung sinngemässe Anwendung.

16. Stimmrecht

Sofern nicht durch Gesetz, Begründungsakt, frühere Beschlüsse der Eigentümerversammlung oder Reglement etwas anderes vorgeschrieben wird, kommen die Beschlüsse der Eigentümerversammlung durch die Zustimmung der Mehrheit der an der Versammlung anwesenden oder vertretenen Stockwerkeigentümer, ohne Berücksichtigung der Anzahl der ihnen zustehenden Wertquoten zustande.

17. Schriftlichkeit für wichtige Anträge

Voranschlag und Jahresrechnung sowie alle Anträge, zu deren Annahme, Einstimmigkeit, oder auch die Zustimmung einer Mehrheit nach Wertquoten nötig sind, müssen mit der Einladung zur Versammlung und zwar mindestens 10 Tage vor derselben, allen Stockwerkeigentümern schriftlich zugestellt werden.

Stimmen alle Stockwerkeigentümer den Anträgen durch schriftliche Erklärung vor dem Versammlungstermin zu, dann kann die Versammlung unterbleiben.

18. Delegierter

Die Eigentümerversammlung kann gleichzeitig mit dem Verwalter und für dessen Amtsdauer auch einen "Delegierten zur Verwaltung" wählen, der die in ZGB Artikel 712m Absatz 1, Ziffer 3, vorgesehenen Aufgaben hat. Insbesondere hat er auch zu den in Ziffer 17 dieses Reglementes erwähnten schriftlichen Vorlagen einen eigenen Antrag zu stellen.

19. Verwalter

Für die Wahl und die Abberufung des Verwalters sind die in ZGB Artikel 712q und 712r aufgestellten Regeln massgebend. Seine Amtsdauer beträgt drei Jahre. Er ist angemessen zu entschädigen. Für die erste Amtsdauer, bis 30. April 1975, ist die Verwaltung der Terra-
Domus Immobilien AG Thun übertragen. Die Entschädigung wurde auf Fr. 12'000.-- pro Jahr plus Spesen festgelegt.

Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters richten sich nach der in ZGB Artikel 712s und 712t dafür aufgestellten Regelung, soweit nicht dieses Reglement ausdrücklich etwas anderes bestimmt.

20. Anmerkung im Grundbuch

Der Delegierte, bei dessen Fehlen der Verwalter, ist beauftragt, dieses Reglement und allfällige spätere Aenderungen daran zur Anmerkung im Grundbuch anzumelden.

3612 Steffisburg, den 1. Juni 1971