

**Reglement
der Stockwerkeigentümergemeinschaft Matte,
Bernstrasse 22a, 3076 Worb
Worb-Grundbuchblatt Nr. 4166**

Inhaltsübersicht

Artikel

- 1 Gegenstand des Stockwerkeigentums
- 2 Aufteilung der Liegenschaft
- 3 Sonderrecht
- 4 Nutzung des Sonderrechts
 - Grundsatz
 - Beschränkung
 - Unterhaltspflicht
 - Zutrittsrecht
 - Verantwortlichkeit
- 9 Gemeinschaftliche Teile
- 10 Benützung der gemeinschaftlichen Teile
- 11 Reglementarische Sondernutzungsrechte
- 12 Ausübung der reglementarischen Sondernutzungsrechte
- 13 Hausordnung
- 14 Gemeinschaftliche Kosten
 - Begriff
 - Verteilung
 - Erneuerungsfonds
 - Einzug der Beiträge
 - Versicherung
 - Unterhalt, Umbau und Erneuerung des Gebäudes
- 20 Änderung der Wertquoten
- 21 Verwaltung

- 22 Versammlung der Stockwerkeigentümer
 - Befugnisse
 - Einberufung
- 23 – Beschlussfähigkeit
- 24 – Ausübung des Stimmrechts
- 25 – Beschlussfassung
- 26 Verwalter
 - Wahl
 - Aufgaben
- 27 Rechtsstellung des Erwerbers
- 28 Ausschluss des Stockwerkeigentümers
- 29 Aufhebung des Stockwerkeigentums
- 30 Gerichtsstand und Domizil
- 31 Gesetzliche Vorschriften
- 32 Wohlerworbene Rechte
- 33 Anmerkung
- 34 Inkrafttreten

Gegenstand **Artikel 1**
des Stockwerk-
eigentums

Die Liegenschaft Worb-Grundbuchblatt Nr. 4166 ist gemäss Art. 712a ff. zu Stockwerkeigentum ausgestaltet.

Jede Stockwerk-Einheit bildet einen Miteigentumsanteil, mit dem das Sonderrecht verbunden ist, bestimmte Teile des Gebäudes ausschliesslich zu benützen und innen auszubauen.

Aufteilung der **Artikel 2**
Liegenschaft

	Gbbl.-Nr. Bezeichnung	Wertquote
4166-1	Bernstr. 22, Erdgeschoss rechts, 4-Zi-Wohnung mit Kellerabteil	64,3/1000
4166-2	Bernstr. 22, Erdgeschoss links, 4-Zi-Wohnung mit Kellerabteil	61,4/1000
4166-3	Bernstr. 22, 1. Stock rechts, 4-Zi-Wohnung mit Kellerabteil	64,3/1000
4166-4	Bernstr. 22, 1. Stock links, 4-Zi-Wohnung mit Kellerabteil	61,4/1000
4166-5	Bernstr. 22, 2. Stock rechts, 4-Zi-Wohnung mit Kellerabteil	64,3/1000
4166-6	Bernstr. 22, 2. Stock links, 4-Zi-Wohnung mit Kellerabteil	61,4/1000
4166-7	Bernstr. 22a, Erdgeschoss, 3-Zi-Wohnung mit Kellerabteil	47,4/1000
4166-8	Bernstr. 22a, 1. Stock rechts, 4-Zi-Wohnung mit Kellerabteil	61,4/1000
4166-9	Bernstr. 22a, 1. Stock links, 2-Zi-Wohnung mit Kellerabteil	38,1/1000
4166-10	Bernstr. 22a, 2. Stock rechts, 3-Zi-Wohnung mit Kellerabteil	51,4/1000

4166-11	Bernstr. 22a, 2. Stock links, 2-Zi-Wohnung mit Kellerabteil	38,7/1000
4166-12	Bernstr. 22b, Erdgeschoss rechts, 4-Zi-Wohnung mit Kellerabteil	61,4/1000
4166-13	Bernstr. 22b, Erdgeschoss links, 4-Zi-Wohnung mit Kellerabteil	64,2/1000
4166-14	Bernstr. 22b, 1. Stock rechts, 4-Zi-Wohnung mit Kellerabteil	61,4/1000
4166-15	Bernstr. 22b, 1. Stock links, 4-Zi-Wohnung mit Kellerabteil	64,2/1000
4166-16	Bernstr. 22b, 2. Stock rechts, 5-Zi-Wohnung mit Kellerabteil	70,5/1000
4166-17	Bernstr. 22b, 2. Stock links, 4-Zi-Wohnung mit Kellerabteil	<u>64,2/1000</u>
		1000/1000

Die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Grösse der Stockwerk-Einheiten ergibt sich im einzelnen aus den Aufteilungsplänen, die Bestandteil der Begründungsurkunde sind.

Sonderrecht Artikel 3

1. Das Sonderrecht umfasst die zur betreffenden Stockwerkseinheit gehörenden Räume und Einrichtungen.
2. Gegenstand des Sonderrechts sind insbesondere:
 - a. die innern Zwischenwände, soweit diese keine tragende Funktion haben;
 - b. die Fussböden und Decken, mit Ausnahme der rohen Betondecke, der Unterlagsböden und Isolationen;
 - c. die innere Verkleidung der Wände, welche die Stockwerkseinheit umschließen;

- d. die Fenster, Türen (einschliesslich der Wohnungstüre) und Storen;
- e. die Küchen-, Bade- und Toiletteneinrichtungen sowie die Einbauschränke;
- f. die Leitungen von ihren Abzweigungen von der gemeinschaftlichen Leitung an;
- g. die Balkone, sofern sie abgeschlossene Räume darstellen und nur von einer Wohnung aus zugänglich sind.

Nutzung des
Sonderrechts
- Grundsatz

Artikel 4

1. In der Verwaltung, Benützung 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 Stockwerk-Einheit kann der betreffende 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 sowie die Bestimmungen der Begründungsurkunde.
3. Änderungen an der Liegenschaft, die einem Stockwerkeigentümer die bisherige Art der Benützung seiner Räume erschweren oder verunmöglichen, können nur mit seiner Zustimmung getroffen werden.

Beschränkung **Artikel 5**

1. Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Nutzung oder Veränderung der Räume seiner Stockwerk-Einheit, wodurch
 - die gemeinschaftlichen Bauteile beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden;
 - der Wert des Gebäudes gemindert wird;
 - das gute Aussehen des Gebäudes in Mitleidenschaft gezogen werden könnte.

2. Die Stockwerk-Einheiten sind grundsätzlich für Wohnzwecke bestimmt. Es dürfen darin nur Tätigkeiten (stilles Gewerbe, Büro, Praxis) ausgeübt werden, die auf die Mitbewohner keine lästige oder schädigende Folge haben, oder die nicht gegen das Ruhebedürfnis der Bewohner verstossen. Zweckänderungen sind dem Verwalter oder der Versammlung der Stockwerkeigentümer zu melden. Vorbehalten bleiben abweichende öffentlich-rechtliche Vorschriften, insbesondere der Gemeinde.

3. 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, explosive oder übelriechende Stoffe aufzubewahren;
 - c. Feuchtigkeit oder Nässe entstehen zu lassen, die sich auf das Gebäude oder Teile davon nachteilig auswirken können.

**Unterhalts-
pflicht**

Artikel 6

1. Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, alle ihm zu Sonderrecht zugewiesenen Räume und Einrichtungen in einwandfreiem Zustand zu erhalten.

2. Sofern der Stockwerkeigentümer Unterhaltsarbeiten unterlässt, die im Interesse des Aussehens des Gebäudes geboten wären, so kann der Verwalter, nach vorangegangener Anzeige, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des säumigen Stockwerkeigentümers veranlassen.

3. Gegenüber einer solchen Anordnung kann der Stockwerkeigentümer den Entscheid der Versammlung der Stockwerkeigentümer anrufen, die über die Vornahme der betreffenden Arbeiten mit Mehrheitsbeschluss nach Wohnungen entscheiden.

Zutrittsrecht

Artikel 7

1. Der Stockwerkeigentümer hat dem Verwalter und anderen Beauftragten der Gemeinschaft den Zutritt und den Aufenthalt in seinen Räumen zum Zwecke der Feststellung und Behebung von Schäden zu gestatten.

2. Gleiches gilt für die Vornahme von Erneuerungs- und Umbauarbeiten am Gebäude.
3. Der Durchgang durch die Kellereinheiten Nrn. 10 und 11 muss für Unterhaltsarbeiten etc. im Hohlraum offenstehen.
4. Der Schutzraum im UG von Nr. 22a wird als Keller vermietet. Der Mietertrag kommt der Betriebsrechnung der Stockwerkeigentümer zugute. Die Mieter dieses Schutzraumes müssen sicherstellen, dass dieser im Notfall rechtzeitig geräumt und allen Stockwerkeigentümern zur Verfügung gestellt werden kann.
5. Die Eigentümer der Stockwerkeinheit 4166-17 müssen den Durchgang zum Dach für Unterhaltsarbeiten und andere bauliche Massnahmen gewährleisten.
6. Die Räume des Stockwerkeigentümers sollen mit möglichster Rücksicht, rechtzeitiger Vorankündigung und nicht zur Unzeit beansprucht werden.

Verantwortlichkeit

Artikel 8

1. Werden Vereinbarungen abgeschlossen, mit denen eine Stockwerk-Einheit an Dritte zum Gebrauch überlassen wird (z. B. Miete, Wohnrecht, Nutzniessung), so ist der Stockwerkeigentümer verpflichtet, den Verwalter oder die Versammlung davon vorgängig zu unterrichten und dem Vorstand der HAWO Wohngenossenschaft ein konsultatives Mitspracherecht bei der Wahl eines Mieters einzuräumen.
2. Beim Abschluss solcher Verträge ist der Stockwerkeigentümer verpflichtet, den Dritten über die Vorschriften der Gemeinschaft zu orientieren.
3. Der Stockwerkeigentümer haftet der Gemeinschaft und jedem andern Stockwerkeigentümer dafür, dass die Gemeinschaftsordnung auch durch alle Personen beachtet wird, die seinem Haushalt oder Geschäftsbetrieb angehören oder denen er sonstwie durch Vertrag den Aufenthalt in seinen Räumen oder deren Gebrauch gestattet hat.

4. 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. Zu dieser Aufforderung ist der Verwalter oder die Versammlung befugt.

Gemeinschafts- **Artikel 9**
liche Teile

1. Bestandteile der Liegenschaft mit gemeinschaftlicher Nutzung sind insbesondere:
 - a. der Boden der Liegenschaft Grundbuchblatt Nr. 4166
 - b. die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerk-Einheiten von Bedeutung sind;
 - c. Teile, welche die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen, wie Fassaden, Balkonbrüstungen, usw.;
 - d. gemeinsame Umgebungsanlagen, Zugangswege und Treppen;
 - e. alle weiteren Anlagen und Einrichtungen, die mehr als einer Stockwerk-Einheit dienen, gleichgültig, ob sich diese Anlagen und Einrichtungen innerhalb oder ausserhalb der Räume, an denen Sonderrecht besteht, befinden (z. B. Leitungen für Heizung, Warmwasser, Elektrizität, Telefon, Radio und Fernsehen, Lüftungskamine, usw.).
 - f. Veloräume, Besucherparkplätze und der Gemeinschaftsraum im EG sowie fremdvermietete Parkplätze und Kellerräume; der diesbezügliche Mietertrag fliest der Betriebsrechnung der Gemeinschaft zu.
2. Gemeinschaftlich sind ferner allfällige für die Verwaltung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft gebildete Rückstellungen sowie die durch den Verwalter oder die Gemeinschaft gemachten Anschaffungen.

Benützung der **Artikel 10**
gemeinschafts-
lichen Teile

1. Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen bestimmungsgemäss zu benützen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes andern und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.

2. Nicht gestattet ist es insbesondere:

- a. irgendwelche Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes sowie an gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen vorzunehmen;
- b. in gemeinschaftlichen Teilen und Räumen irgendwelche Gegenstände zu lagern oder abzustellen, sofern dadurch die allgemeine Ordnung des Hauses oder die Interessen der Stockwerkeigentümer beeinträchtigt werden und es sich nicht um hiefür speziell vorgesehene Räume handelt;
- c. Namen- und Firmenschilder in den gemeinschaftlichen Teilen ohne Zustimmung des Verwalters oder der Versammlung anzubringen;

Reglementarische Sondernutzungsrechte Artikel 11

sche Sonder-
nutzungsrechte

Die Stockwerkeigentümer der Grundstücke 4166-1;-2;-7;-12 und -13 haben das Recht, die in den Grundrissplänen (Beilagen Nrn. 2, 6 und 10 zum Begründungsakt) schwarz schraffierten und mit der entsprechenden Stockwerknummer gekennzeichneten Gartenflächen ausschliesslich zu benützen. Ferner haben die Stockwerkeigentümer der Grundstücke Nrn. 4166-1 bis 4166-8 und 4166-12 bis 4166-17 das Recht, die im Reglement beigelegten Umgebungsplan schwarz schraffierten und mit der entsprechenden Stockwerknummer gekennzeichneten Parkplätze ausschliesslich zu benützen.

Ausübung Artikel 12

1. Die gemäss Artikel 11 den Stockwerkeigentümern zur ausschliesslichen Benützung zugewiesenen Teile des gemeinschaftlichen Eigentums sind von diesen grundsätzlich so zu benützen und zu unterhalten, wie wenn es Teile wären, die zu ihren Stockwerk-Einheiten gehörten.
2. Im übrigen gelten sinngemäss die in den Artikeln 4 bis 8 aufgestellten Bestimmungen.

Hausordnung Artikel 13

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

Gemeinschaft- Artikel 14

liche Kosten
- Begriff

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

Verteilung Artikel 15

1. Die gemeinschaftlichen Kosten gemäss Art. 14 werden entweder nach Wertquoten, nach Wohnflächen, nach Wohngleichwerten, nach individuellem Verbrauch oder mit je 1/17 pro Einheit getragen.

2. Die Wohngleichwerte betragen für:
 - die 4-Zimmer-Wohnungen Nrn. -1;-2;-3;-4;-5;-6;-8;-12;-13;-14;-15 und -17 entsprechend ihrer durchschnittlichen Fläche von $100,2 \text{ m}^2$ je 6,2825 %;
 - die 3-Zimmer-Wohnungen Nrn. -7 und -10 entsprechend ihrer durchschnittlichen Fläche von $78,8 \text{ m}^2$ je 4,94 %;
 - die 2-Zimmer-Wohnungen Nrn. -9 und -11 entsprechend ihrer Fläche von $61,25 \text{ m}^2$ je 3,84 %;
 - die 5-Zimmer-Wohnung Nr. 16 entsprechend ihrer Fläche von $112,50 \text{ m}^2$ 7,05 %.
3. Im Einzelnen werden die verschiedenen Gemeinschaftskosten wie folgt auf die Einheiten verlegt:
 - a) die Heizkosten (Brennstoff, Betriebsstrom, Bedienung und Wartung, Tank, Druckbehälter, Verwaltungskosten und Verbrauchserfassung) werden zu 40 % nach effektiven Wohnflächen und zu 60 % nach dem individuellen Verbrauch auf die einzelnen Einheiten verteilt;
 - b) die Fernsehgebühren für den Anschluss an die Gemeinschaftsanenne sowie die Kosten im Zusammenhang mit dem Betrieb und der Wartung des Lifts werden jeder Einheit zu 1/17 belastet;
 - c) die Kosten für Wasser und Abwasser werden von den Einheiten nach individuellem Verbrauch getragen;
 - d) die Verwaltungskosten, die Kosten für die Hauswartung, den Allgemeinstrom, Betrieb und Wartung der Waschmaschine, den Betrieb des gemeinschaftlichen Mehrzweckraums sowie den laufenden Unterhalt der gemeinschaftlichen Anlagen werden nach Wohngleichwerten getragen;
 - e) die Prämien für Sach- und Haftpflichtversicherungen und gemeinschaftlichen Steuern und anderen öffentlich-rechtlichen Abgaben werden nach Wertquoten verteilt.
4. Ein Stockwerkeigentümer, der durch Umstände, die auf sein Verhalten zurückgehen, die gemeinschaftlichen Kosten erhöht, hat für die betreffenden Mehrkosten allein aufzukommen.
5. Steht das Eigentum an einer Stockwerkeinheit mehreren Personen zu, so haften sie für den betreffenden Kostenanteil solidarisch.

Erneuerungsfonds **Artikel 16**

1. Zur teilweisen Bestreitung der alle Stockwerkeigentümer betreffenden Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten muss ein Erneuerungsfonds gebildet werden. Dieser wird durch jährliche Beiträge geäufnet, deren Höhe auf Antrag des Verwalters durch Beschluss der Stockwerkeigentümer-Versammlung festgesetzt wird.

Diese Beiträge sollen insgesamt $\frac{1}{2}\%$, der Saldo des Erneuerungsfonds 5 % des Gebäudeversicherungswertes nicht übersteigen. Kein Eigentümer kann gegen seinen Willen zu höheren Einlagen verpflichtet werden.

2. 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 keine anderen Mittel zur Verfügung stehen.
3. Dem Stockwerkeigentümer steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils am Erneuerungsfonds zu. Er hat sich mit allfälligen Rechtsnachfolgern bezüglich seines Anteils direkt auseinanderzusetzen.

Einzug der Beiträge

Artikel 17

1. Die Stockwerkeigentümer können angemessene Vorschüsse an die gemeinschaftlichen Kosten (Betriebskosten und Einlagen in den Erneuerungsfonds) beschliessen. Die Höhe der Vorschüsse wird von der Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Antrag des Verwalters zusammen mit der Genehmigung des Voranschlages jeweils für ein Rechnungsjahr festgesetzt.
2. Die Vorschüsse werden vom Verwalter eingezogen. Er hat darüber in der Jahresrechnung abzurechnen.
3. Schuldner der jeweils nicht durch Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Stockwerkeigentümer zur Zeit des Rechnungsabschlusses.

Versicherung Artikel 18

1. Die Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Wasser- und Glasbruchschaden sowie die Versicherung der Gemeinschaft gegen Haftpflicht als Gebäudeeigentümer ist eine gemeinschaftliche Angelegenheit der Stockwerkeigentümer.
2. Ein Stockwerkeigentümer, der seine Räume mit ausserordentlichen Aufwendungen baulich ausgestaltet hat, ist zur Leistung eines zusätzlichen Prämienanteils verpflichtet, wenn er nicht eine Zusatzversicherung auf eigene Rechnung abschliesst.
3. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschliesst, welche weiteren Gefahren zu versichern sind. Vorbehalten bleiben die obligatorischen Versicherungen. Der Abschluss der Versicherungsverträge erfolgt durch den Verwalter.

Unterhalts- und Instandstellungskosten Artikel 19

1. Die Gemeinschaft hat alle für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft notwendigen Unterhalts-, Instandstellungs- oder Erneuerungsarbeiten vornehmen zu lassen. Im Rahmen seiner Zuständigkeit werden diese Arbeiten vom Verwalter angeordnet.
2. 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, unter sofortiger Anzeige an den Verwalter.
3. In allen Fällen tragen die Stockwerkeigentümer die sich daraus ergebenden Kosten nach Massgabe der in Artikel 14 festgelegten Kostenverteilung

Änderung der Wertquoten Artikel 20

1. Änderungen an der Wertquote bedürfen der Zustimmung aller betroffenen Stockwerkeigentümer. Gleches gilt für Änderungen in der Zuteilung einzelner Räume zu Sonderrecht; ebenso die Aufteilung oder Zusammenlegung von Stockwerken.

Die Umwandlung gemeinschaftlicher Teile zu Sonderrecht oder zu reglementarischer Sondernutzung bedarf der Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer.

Die betreffenden Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung und des Eintrages im Grundbuch.

2. Jeder Stockwerkeigentümer hat u.a. Anspruch auf Berichtigung der Wertquoten, wenn sie infolge von baulichen Veränderungen des Gebäudes oder seiner Umgebung unrichtig geworden sind.

Verwaltung Artikel 21

Träger der Verwaltung sind

- die Versammlung der Stockwerkeigentümer;
- der Verwalter.

Versammlung Artikel 22

der Stockwerk-eigentümer
- Befugnisse

1. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz, der Begründungsurkunde oder dem Reglement zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören, soweit sie nicht einem allfälligen Verwalter zugewiesen sind.
2. Soweit das Gesetz nicht besondere Bestimmungen enthält, kommen die Vorschriften des Vereinsrechts sinngemäss zur Anwendung.
3. Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben zu:
 - a. Wahl und Abberufung des Verwalters sowie dessen Beaufsichtigung;
 - b. Genehmigung der Jahresrechnung und der Verteilung der Kosten auf die Stockwerkeigentümer;
 - c. Festsetzung der Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds;
 - d. Genehmigung des Voranschlages und Festsetzung der von den Stockwerkeigentümern auf die Kostenanteile zu leistenden Vorschüsse;
 - e. Entlastung des Verwalters;
 - f. Ermächtigung des Verwalters zur Führung eines Prozesses;

- g. Erlass einer Hausordnung und weiterer Vorschriften für die Benutzung gemeinschaftlicher Teile, Anlagen und Einrichtungen;
- h. Bezeichnung der abzuschliessenden Versicherungen;
- i. Beschlüsse für die Durchführung von nötigen Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungsarbeiten.

Einberufung Artikel 23

1. Die Versammlung wird von einem der Stockwerkeigentümer oder vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens 30 Tagen mit Angabe der zu behandelnden Gegenstände schriftlich einberufen.
2. Jahresrechnung sowie Anträge betreffend die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten sind den Stockwerkeigentümern mit der Einladung zuzustellen.
3. Die ordentliche Jahresversammlung findet in der Regel innert sechs Monaten nach Rechnungsabschluss statt.
4. Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft es der Verwalter als notwendig erachtet, oder wenn ein Stockwerkeigentümer es verlangt.
5. Sofern nichts anderes beschlossen wird, wird die Versammlung durch den Verwalter geleitet.
6. Über die Beschlüsse der Versammlung wird ein Protokoll geführt, das vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen ist. Die Protokolle sind aufzubewahren.

Beschluss-
fähigkeit

Artikel 24

Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte der Stockwerkeigentümer, die zugleich die Hälfte der Wertquoten auf sich vereinen, anwesend oder vertreten sind.

Ausübung des **Artikel 25**
Stimmrechtes

1. Mehrere Personen, denen eine Stockwerk-Einheit gemeinschaftlich zusteht, haben ihr Stimmrecht durch einen von ihnen zu bezeichnenden Vertreter abzugeben. Sie haben nur eine Stimme.
2. Steht einem Stockwerkeigentümer mehr als eine Stockwerk-Einheit zu, so kann er die Rechte für jede Stockwerk-Einheit gesondert geltend machen.
Für die Bemessung der Stimmkraft nach Wohnungen hat er für jede ihm gehörende Stockwerk-Einheit eine Stimme.
3. Ein Stockwerkeigentümer kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch einen andern Stockwerkeigentümer vertreten lassen.
4. Stockwerkeigentümer mit Wohnsitz in Ausland haben ein Zustellungsdomizil in der Schweiz zu bezeichnen.
5. Der Nutzniesser einer Stockwerk-Einheit hat sich mit dem Eigentümer über die Ausübung des Stimmrechts zu verständigen. Soweit nicht anderes vereinbart ist, übt der Nutzniesser in allen Fragen der Verwaltung das Stimmrecht aus; bei baulichen Massnahmen, die bloss nützlich sind oder der Verschönerung oder Bequemlichkeit dienen, ist der Stockwerkeigentümer stimmberechtigt.

Beschluss-
fassung

Artikel 26

Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse grundsätzlich mit der Mehrheit der Anwesenden nach Wohnungen. Bei Stimmengleichheit hat der Verwalter den Stichentscheid. Fehlt ein Verwalter, so haben die Stockwerkeigentümer einen Schiedsrichter zu wählen, welchem der Stichentscheid zusteht.

Verwalter-
wahl

Artikel 27

1. Die Versammlung kann einen Verwalter wählen, der Stockwerkeigentümer oder Aussenstehender sein kann. Wählbar ist auch eine juristische Person.

2. Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer schliesst mit dem Verwalter einen Vertrag ab, in welchem die Dauer seines Auftrages, Entschädigungsfragen, usw. geregelt sind.
3. Die Wahl des Verwalters erfolgt erstmals auf die Dauer von zwei Jahren; erfolgt kein anderer Beschluss durch die Versammlung, so wird die Dauer jeweils um ein weiteres Jahr verlängert.

Aufgaben

Artikel 28

1. Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung und führt die Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer aus. Er hat dabei die Vorschriften des Gesetzes, der Begründungsurkunde, des Reglementes und der Hausordnung streng zu beachten. Die Aufgaben des Verwalters können in einem separaten Pflichtenheft näher umschrieben werden. Im übrigen gelten die Bestimmungen von Art. 712s und 712t ZGB.
2. Im Rahmen seiner Kompetenzen vertritt der Verwalter nach aussen sowohl die Gemeinschaft wie auch die Stockwerkeigentümer. Zur Vertretung der Gemeinschaft im Zivilprozess bedarf der Verwalter der Zustimmung durch die Versammlung; hingegen ist er ermächtigt, bau- und planungsrechtliche Einsprachen und dergleichen selbständig vorzunehmen sowie Mängelrügen und Garantieansprüche geltend zu machen. Im Verfahren auf Erlass vorsorglicher Verfügungen kann die Ermächtigung an den Verwalter auch nachträglich erteilt werden.
3. Ist der Verwalter nicht selbst Stockwerkeigentümer, so nimmt er an der Versammlung der Stockwerkeigentümer nur mit beratender Stimme teil.

Rechtsstellung Artikel 29

des Erwerbers

1. Die geltende Nutzungs- und Verwaltungsordnung (Begründungsurkunde, Reglement, Hausordnung) sowie die von der Versammlung gefassten Beschlüsse und allfällige richterliche Urteile und Verfügungen sind für alle Rechtsnachfolger eines

Stockwerkeigentümers und für den Erwerber eines dinglichen Rechtes an einer Stockwerk-Einheit ohne weiteres verbindlich.

2. Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, seinen Rechtsnachfolger über die entsprechenden Rechte und Pflichten zu orientieren.
3. Der Veräußerer einer Stockwerk-Einheit hat dem Verwalter rechtzeitig vor Abschluss des Veräußerungsvertrages von seiner Verkaufsabsicht Kenntnis zu geben, damit die anderen Stockwerkeigentümer Gelegenheit haben, ihr Vorkaufsrecht gemäss Art. 712 c ZGB geltend zu machen.

Ausschluss Artikel 30 eines Stock- werkeigentümers

1. Ein Stockwerkeigentümer kann aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn er durch sein Verhalten oder durch das Betragen von Personen, denen er den Gebrauch der Stockwerk-Einheit 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 mehr zugemutet werden kann.
2. Der Ausschluss erfolgt durch Urteil des Richters auf Klage eines oder mehrerer Stockwerkeigentümer.
3. Falls der Ausgeschlossene seine Stockwerk-Einheit nicht innert der vereinbarten oder vom Richter angesetzten Frist veräußert, so wird nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken versteigert.
4. Die Bestimmungen über den Ausschluss finden sinngemäss Anwendung auf Personen, die an einer Stockwerk-Einheit ein Nutzniessungs- oder Wohnrecht besitzen oder dies aufgrund eines im Grundbuch vorgemerkt Miet- oder Pachtvertrages nutzen.

Aufhebung des **Artikel 31**

Stockwerk-eigentums

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

Artikel 32

Gerichtsstand und Domizil

1. Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstand Worb, und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Ausland ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen. Betreibungsdomizil ist in diesem Fall die Adresse des Verwalters, oder, wenn ein solcher fehlt, die Liegenschaft.
2. Zustellungen an die Stockwerkeigentümer können insgesamt an die Adresse des Verwalters oder der Liegenschaft wirksam vorgenommen werden. Der Verwalter trägt die Verantwortung, dass die Stockwerkeigentümer, soweit notwendig, vom Inhalt dieser Zustellungen innert nützlicher Frist Kenntnis erhalten.

Gesetzliche Vorschriften

Artikel 33

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

Wohl-erworbenere Rechte

Artikel 34

Wohlerworbene Rechte der Stockwerkeigentümer können nicht ohne deren Zustimmung abgeändert werden.

Anmerkung **Artikel 35**

Dieses Reglement ist im Grundbuch auf dem Grundstück Worb-
Grundbuchblatt Nr. 4166 anzumerken.

Der Verwalter ist verpflichtet, alle späteren Änderungen dieses
Reglementes im Grundbuch anmerken zu lassen. Er ist zur Anmel-
dung gegenüber dem Grundbuchamt ermächtigt.

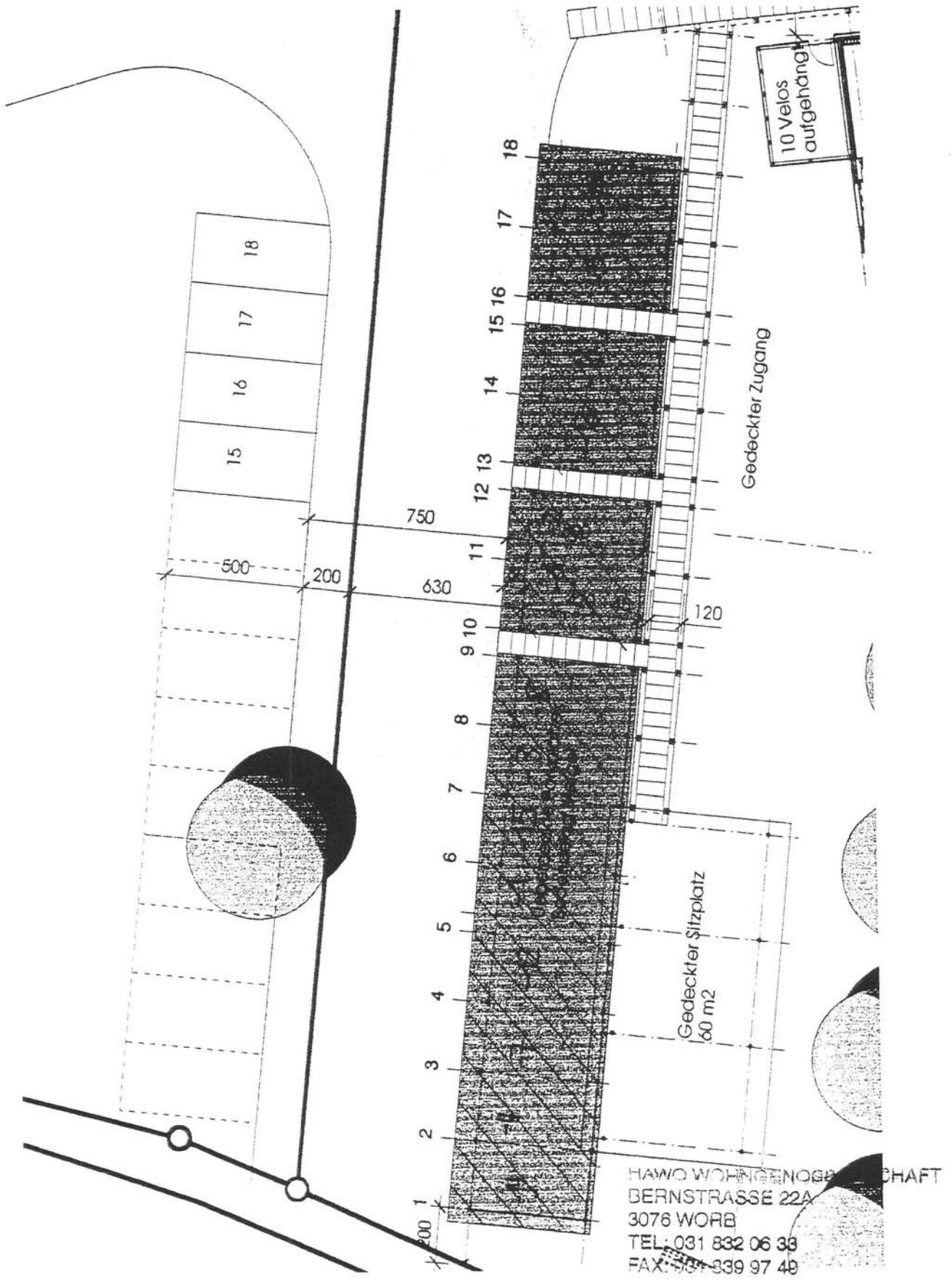
Inkrafttreten **Artikel 36**

Dieses Reglement tritt mit der Anmerkung im Grundbuch in Kraft.

Worb, den 6. Mai 2002

Die Stockwerkeigentümer:

Klaus L. Böhler

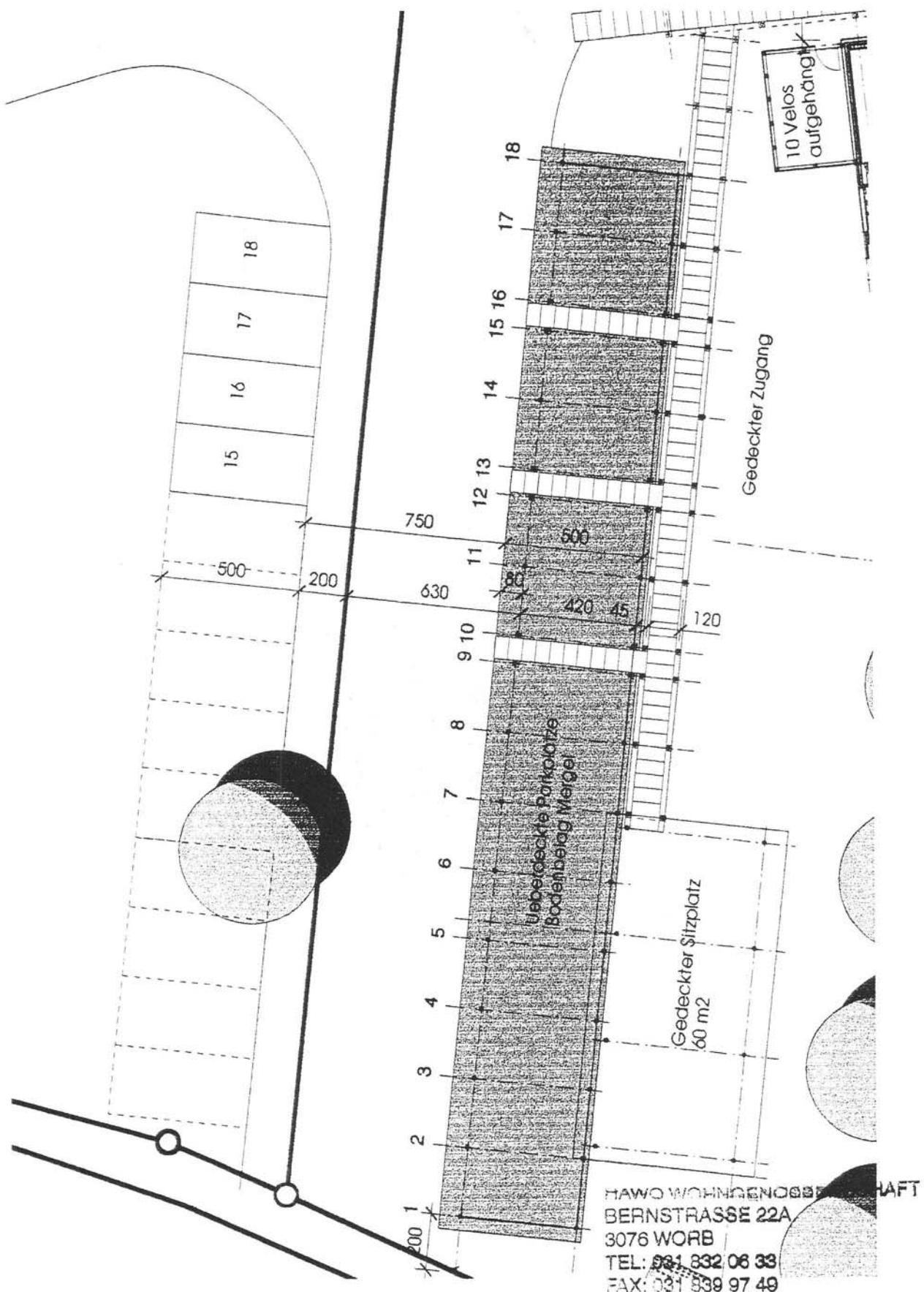


HAWO Wohngenossenschaft für integriertes Wohnen
Wohnhäuser Bernstrasse 22, 22a, 22b 3076 Worb
PARKPLÄTZE

1/200

CathW

A = 21m²
L Bähler



HAWO Wohngenossenschaft für integriertes Wohnen
Wohnhäuser Bernstrasse 22, 22a, 22b 3076 Worb
PARKPLAETZE

1/200

L 30m²