

REGLEMENT

für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer der Appartementshäuser "SILVANA und ERIKA", Allmiried/Entschwil, Diemtigen-Grundbuchblatt Nr. 2185.

A. Gegenstand und Aufteilung des Eigentums

Art. 1

Gegenstand des Stockwerkeigentums

Die Begründung von Stockwerkeigentum im Sinne von Art. 712 a ff ZGB erfolgt für die zwei auf Diemtigen-Grundbuchblatt Nr. 2185 errichteten Appartementshäuser "SILVANA" und "ERIKA".

Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer ist Mitglied des Vereins Ferienzentrum Wiriehorn mit Sitz in Entschwil (Gemeinde Diemtigen). Diesem Verein ist die Verwaltung übertragen, soweit sie alle angeschlossenen Stockwerkeigentümergeinschaften betrifft.

Diese Gebäude sind Teil der Ferienhauszone Allmiried/Entschwil (Feld A), welche im Ueberbauungsplan Nr. 5 mit Sonderbauvorschriften vom 18. März 1977 umschrieben ist.

Art. 2

Aufteilung der Liegenschaft

Gemäss Begründung von Miteigentumsanteilen und deren Ausgestaltung zu Stockwerkeigentum vom 21. September 1978 ist die Liegenschaft in 40 Stockwerkeigentumsanteile (Stockwerke genannt) aufgeteilt, für welche je ein besonderes Grundbuchblatt besteht.

Art. 3

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, Trenngitter
- b) die Fussböden, deren Beläge und der Deckenputz
- c) die Verkleidung der Wände gegen die im Sonderrecht stehenden Räume

- d) die Türen (ausgenommen diejenigen gegen die gemeinschaftlichen Teile)
- e) die Einbauschränke
- f) die Küchen-, Bade- und Toiletteneinrichtungen
- g) die Leitungen von ihren Abzweigungen von der gemeinschaftlichen Leitung an
- h) die Rolläden, die Storen und die Sonnenlamellen

Art. 4

Gemeinschaftliche Teile

Zu den gemeinschaftlichen Teilen 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) Teile, welche die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes und des Grundstückes bestimmen
- d) alle Anlagen und Einrichtungen, die allen oder mehreren Stockwerkeigentümern für die Benützung der Räume dienen.

Gemeinschaftliche Teile mit teilweiser Sondernutzung sind die den Wohnungen auf der Südseite im Erdgeschoss vorgelagerten Sitz- und Rasenplätze, nämlich:

<u>Haus</u>	<u>Sitzplatz- und Rasenplatz Nr.</u>	<u>Sondernutzung durch Stockwerkeinheit Nr.</u>
Silvana	1	2185-3 A 2
Silvana	2	2185-4 A 3
Silvana	3	2185-5 A 4
Silvana	4	2185-6 A 5
Erika	1	2185-22 B 2
Erika	2	2185-23 B 3
Erika	3	2185-24 B 4
Erika	4	2185-25 B 5

Diese Flächen werden den jeweiligen Stockwerkeinheiten zur reglementarischen Sondernutzung zugewiesen. Abänderungen dieser Bestimmung über die Sondernutzung der Sitz- und Rasenplätze, bedürfen neben der mehrheitlichen Zustimmung gemäss Art. 38 hiernach zusätzlich der Zustimmung der betroffenen Stockwerkeigentümer.

Gemeinschaftliche Teile mit teilweiser Sondernutzung sind auch die auf Feld B der

Ferienhauszone gelegenen Autoabstellplätze.

Hinsichtlich Lage und Ausgestaltung dieser Einrichtungen wird auf die beiden Situationspläne verwiesen, welche diesem Reglement als integrierender Bestandteil zugehören.

Gemeinschaftlich sind ferner die für die Verwaltung der Liegenschaft gebildeten Rückstellungen sowie Apparate und Gerätschaften für den Betrieb und Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile.

B. Die Benutzung und bauliche Ausgestaltung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen

Art. 5

Grundsatz

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

Art. 6

Beschränkung des Nutzungsrechtes

Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Nutzung oder Veränderung der Räume seines Stockwerkes, wodurch gemeinschaftliche Bauteile beschädigt oder in deren Funktion beeinträchtigt werden, der Wert oder das Aussehen des Hauses leidet oder andere Bewohner durch übermässige Einwirkung belästigt oder geschädigt werden können.

Dem Stockwerkeigentümer ist verboten, die bestehenden Tragwände zu entfernen oder mit Durchbrüchen zu schwächen.

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 und Nässe entstehen zu lassen, die sich auf die Liegenschaft oder Teile davon nachteilig auswirken können
- d) ohne Zustimmung des Verwalters Aufschriften, Reklamevorrichtungen und dergleichen an den Stockwerk gehörenden Räumen und Bauteilen anzubringen.
- e) das äussere Aussehen der Gesamtliegenschaft durch das Anbringen anderer Rolläden, Storen etc. zu verändern

Die Bestimmungen einer allfälligen Hausordnung bleiben vorbehalten.

Art. 7

Zweckbestimmung

Die Stockwerke dürfen nur zu den im Begründungsakt und in diesem Reglement umschriebenen Zwecken verwendet werden.

Die Stockwerke sind in erster Linie für Wohnzwecke bestimmt.

Die Verwendung zu andern, insbesondere zu gewerblichen Zwecken, bedarf der Zustimmung der Mehrheit der übrigen Stockwerkeigentümer. Eine Tätigkeit, welche Lärm, Erschütterung, Dünste oder Feuchtigkeit bewirkt oder sonstwie die übrigen Bewohner beeinträchtigt, ist auf jeden Fall verboten.

Die Bestimmungen der Hausordnung bleiben vorbehalten.

Art. 8

Pflicht zum Unterhalt des Stockwerkes

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die Räume und Einrichtungen, die im Sonderrecht stehen, auf seine Kosten so zu unterhalten, dass das Gebäude sein gutes Aussehen bewahrt und in einwandfreiem Zustande bleibt.

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

Art. 9

Zutrittsrecht zu den Wohnungen und Duldung von Arbeiten

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.

Gleiches gilt für die Vornahme von Erneuerungs- und Umbauarbeiten am Gebäude.

Die Räume des Stockwerkeigentümers sollen mit möglichster Rücksicht und nicht zu Unzeiten beansprucht werden.

Art. 10

Verantwortlichkeit für die Bewohner des Stockwerkes

Der Stockwerkeigentümer haftet der Gemeinschaft und jedem anderen Stockwerkeigentümer dafür, dass die Gemeinschaftsordnung auch durch alle Personen beachtet wird, die seinem Haushalt oder Betrieb angehören oder denen er sonstwie durch Vertrag den Aufenthalt in seinem Stockwerk oder dessen Gebrauch gestattet hat.

Vom Stockwerkeigentümer, dessen Mieter die Gemeinschaftsordnung missachten, 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 befugt.

C. Die Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen

Art. 11

Die Benutzung im allgemeinen

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

Nicht gestattet ist namentlich:

- a) irgendwelche Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes vorzunehmen.
- b) in gemeinschaftlichen Teilen, namentlich im Treppenhaus und im Hauseingang, irgendwelche Gegenstände zu lagern oder abzustellen, die deren Benutzung beeinträchtigen oder der guten Ordnung abträglich sein können
- c) Namen- und Firmenschilder im Hauseingang oder anderswo ohne Zustimmung des Verwalters anzubringen.

Die Sitzplätze auf der Südseite des Erdgeschosses werden den betreffenden Stockwerkanteilen zur alleinigen Benützung zugewiesen (gemäss Umgebungsplan).

Ca. 250 m östlich der Liegenschaft sind auf dem Terrain der Ferien- und Touristikförderungsgesellschaft Wiriehorn Diemtigtal AG (derzeit Diemtigen Grundbuch Nr. 2184 und Feld B des Ueberbauungsplanes der Ferienhauszone Allmiried/Entschwil) 38 Autoabstellplätze erstellt worden, welche gemäss Situationsplan den einzelnen Stockwerkeigentümern zur alleinigen Benützung zugewiesen werden.

Der Standort der Autoabstellplätze kann in den nächsten Jahren ohne Zustimmung der Stockwerkeigentümer verlegt werden, wobei jedoch die Distanz zu den Appartementshäusern nicht grösser als 500 m werden darf. Im übrigen bedürfen Beschlüsse über die Abänderungen dieses Reglementes bezüglich der Sitzplätze und der Autoabstellplätze der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer.

Hinsichtlich der Benützung von Grund und Boden wird auf die Sonderbauvorschriften zum Ueberbauungsplan für die Ferienhauszone Allmiried verwiesen. Der Umschwung der beiden

Appartementhäuser darf überdies als Zugang zu der auf der Westseite projektierten Hotelanlage benützt werden.

Art. 12

Hausordnung

Nähere Vorschriften über die Benützung der Stockwerke und der gemeinschaftlichen Räume und Einrichtungen werden durch die Hausordnung geregelt. Abänderungen der Hausordnung können durch die Stockwerkeigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit der Stimmenden beschlossen werden.

Die Hausordnung ist auch für Personen verbindlich, denen der Stockwerkeigentümer die im Sonderrecht stehenden Räume zur Benutzung überlassen hat. Der Stockwerkeigentümer hat solche Personen auf die Hausordnung ausdrücklich aufmerksam zu machen.

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

Art. 13

Begriff der gemeinschaftlichen Kosten

Gemeinschaftlich sind alle Kosten, die durch Benutzung, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile und die gemeinschaftliche Verwaltung entstehen.

Dazu gehören insbesondere:

- a) die Kosten für den laufenden Unterhalt, Reinigung, Instandstellung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen
- b) die Kosten des Betriebes der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen
- c) öffentlichrechtliche Beiträge und Steuern, soweit sie den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegt sind
- d) Prämien für die Versicherung des Gebäudes gegen Feuer- und Wasserschaden und für die Haftung als Werkeigentümer
- e) die Kosten der Verwaltung, insbesondere die Entschädigung an den Verwalter
- f) die Entschädigung an einen allfälligen Hauswart
- g) die Einlagen in den Erneuerungsfonds

Art. 14

Grundsatz für die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten

Soweit im Nachstehenden keine abweichende Ordnung getroffen ist, werden die Kosten von den Stockwerkeigentümern im Verhältnis ihrer Wertquoten getragen.

Ein Stockwerkeigentümer, der durch sein Verhalten, die gemeinschaftlichen Lasten erhöht, hat für die daraus erwachsenden Aufwendungen allein aufzukommen.

Sind an einem Stockwerk mehrere Personen beteiligt, so haften sie für den betreffenden Kostenanteil solidarisch.

Art. 15

Abweichungen von der Regel über die Verteilung der Kosten

- a) Die Kosten für den Betrieb, Unterhalt, die Wiederherstellung und Erneuerung von gemeinschaftlichen Teilen und Einrichtungen, die im wesentlichen nur einem Teil der Stockwerkeigentümer dienen, sind von diesen im Verhältnis ihrer Wertquoten zu tragen.
- b) An den Kosten für den Betrieb und Unterhalt der gesamten Heizungsanlage und Warmwasserversorgung sind die Stockwerkanteile Nrn. 2289 und 2290 (Trafo- und TT-Räume) nicht zu beteiligen. Die übrigen Stockwerkanteile tragen diese Kosten im Verhältnis ihrer Wertquoten.
- c) Die Kosten des Wasserverbrauchs werden nach Bewohnergleichwerten verteilt.

Art. 16

Erneuerungsfonds

Zur teilweisen Bestreitung der alle Stockwerkeigentümer betreffenden Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten wird ein Erneuerungsfonds gebildet. Dieser wird durch jährliche Beiträge geäufnet, deren Höhe durch Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer festgesetzt wird. Sie sollen in der Regel insgesamt 1/2 % des Brandversicherungswertes des Gebäudes nicht übersteigen.

Der Erneuerungsfonds braucht nicht mehr geäufnet zu werden, wenn er die Höhe von 2 % des Brandversicherungswertes des Gebäudes erreicht hat.

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.

Dem Stockwerkeigentümer steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteiles am Erneuerungsfonds zu.

Art. 17

Einzug der Beiträge und Vorschüsse sowie deren Abrechnung

Beiträge und Vorschüsse an die gemeinschaftlichen Kosten werden vom Verwalter eingezogen.

Jeweils auf den 30. Juni ist vom Verwalter die Abrechnung über die Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie ein Voranschlag für die Ausgaben des nächsten Rechnungsjahres zu erstellen und der Versammlung der Stockwerkeigentümer vorzulegen. Im Voranschlag hat der Verwalter eine provisorische Verteilung der zu erwartenden Kosten auf die einzelnen Stockwerkeigentümer vorzunehmen.

Der erste und zweite Teilbetrag von je 1/3 ist jeweils identisch mit demjenigen des Vorjahresbudgets und auf den 30. September beziehungsweise auf den 31. Dezember zu bezahlen.

Wenn die Versammlung der Stockwerkeigentümer und die Delegiertenversammlung des Vereins Ferienzentrums Wiriehorn den Voranschlag und die provisorische Verteilung genehmigt haben, ist von jedem Stockwerkeigentümer der Restbetrag auf den 31. März zu bezahlen.

Anhand des Jahresabschlusses wird der definitive Beitrag für das abgelaufene Rechnungsjahr festgesetzt und die definitive Verteilungsliste erstellt. Nachzahlungen eines Stockwerkeigentümers gegenüber der provisorischen Verteilungsliste sind mit der 3. Teilzahlung für das neue Rechnungsjahr auf den 31. März zu entrichten. Zuviel bezahlte Beiträge werden am 3. Teilbetrag abgezogen. Die Gebühren für den Sitz- und Parkplatz werden mit der 2. Rate zur Zahlung fällig.

Für den Betrag der geschuldeten Anzahlung ist der gesetzliche Verzugszins zu bezahlen (Zins für 1. Hypotheken der Berner Kantonalbank).

Schuldner der nicht durch Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Stockwerkeigentümer.

Art. 18

Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten

Für die auf die letzten drei Jahre entfallenen Beitragsforderungen hat die Gemeinschaft Anspruch auf Eintrag des gesetzlichen Pfandrechtes gemäss Art. 712 lit. i ZGB am Anteil des säumigen Stockwerkeigentümers.

Die Eintragung kann vom Verwalter namens der Gemeinschaft innert nützlicher Frist bewirkt werden.

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.

E. Unterhalt, Umbau und Erneuerung des Gebäudes

Art. 19

Die Versicherung des Gebäudes

Die Versicherung des ganzen Gebäudes gegen Feuer und andere Gefahren sowie für die Haftpflicht des Werkeigentümers ist eine gemeinschaftliche Angelegenheit der Stockwerkeigentümer.

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.

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschliesst, welche Gefahren zu versichern sind.

Art. 20

Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten

Die Gemeinschaft hat alle für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft notwendigen Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten vornehmen zu lassen. Im Rahmen seiner Zuständigkeit werden die Arbeiten vom Verwalter angeordnet.

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 zu ihrer Anordnung und Durchführung ermächtigen.

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.

In allen Fällen tragen die Stockwerkeigentümer die sich daraus ergebenden Kosten nach Massgabe ihrer Anteile.

Art. 21

Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen

Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, können nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ausgeführt werden.

Wird die Arbeit mit Mehrheit der stimmenden Stockwerkeigentümer, die zugleich auch 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 Kosten-

anteil übernehmen. 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. 22

Die Träger der Verwaltung

Träger der Verwaltung sind die Versammlung der Stockwerkeigentümer, der Verwalter und der Verwaltungsausschuss sowie die Delegiertenversammlung, der Vorstand und die Revisoren des Vereins Ferienzentrums Wiriehorn.

I. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer

Art. 23

Die Zuständigkeit

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz, Begründungsakt oder Reglement zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören, soweit sie nicht andern Trägern der Verwaltung zugewiesen sind.

Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse zu:

- a) Wahl und Abberufung des Verwalters sowie dessen Beaufsichtigung
- b) Genehmigung der Jahresrechnung, des Voranschlages und der Verteilung der Kosten unter 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 und des Verwaltungsausschusses
- f) Ermächtigung des Verwalters zur Führung von Prozessen
- g) Beschlüsse über die Durchführung von nötigen Unterhalts-, Reparatur- oder Erneuerungsarbeiten
- h) Erlass einer Hausordnung
- i) Entscheidung über Rekurse gegen Verfügungen des Verwalters
- k) Bezeichnung der abzuschliessenden Versicherungen

- l) Wahl des Verwaltungsausschusses sowie eines Vorstandsmitgliedes und von weiteren drei Delegierten des Vereins Feriencentrum Wiriehorn
- m) Erteilen von verbindlichen Weisungen an die Delegierten des Vereins Feriencentrum Wiriehorn für deren Versammlung.
- n) Genehmigung des Pflichtenheftes eines Hauswartes.
- o) Bei Gegenständen, über die noch die Delegiertenversammlung des Vereins Feriencentrum Wiriehorn zu beschliessen hat, insbesondere beim Voranschlag, treten deren Beschlüsse an die Stelle allenfalls abweichender Beschlüsse der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer und sind für diese verbindlich.

Art. 24

Einberufung und Leitung der Versammlung

Die Versammlung wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens 20 Tagen mit Angabe der zu behandelnden Gegenstände schriftlich einberufen.

Die ordentliche Jahresversammlung findet jeweils bis spätestens Ende Oktober, aber vor der ordentlichen Delegiertenversammlung des Vereins Feriencentrum Wiriehorn statt.

Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft es der Verwalter als notwendig erachtet oder wenn es ein oder mehrere Stockwerkeigentümer, welche zusammen mindestens zu 1/3 anteilsberechtigt sind, verlangen.

Die Jahresrechnung, der Voranschlag und die provisorische Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten sowie die Traktanden der ordentlichen Delegiertenversammlung des Vereins Feriencentrum Wiriehorn sind den Stockwerkeigentümern mit der Einladung zur ordentlichen Jahresversammlung zuzustellen.

Der Verwalter leitet die Versammlung, sofern nichts anderes beschlossen wird.

Die Beschlüsse der Versammlung sind zu protokollieren. Eine Kopie des Protokolls ist jedem Eigentümer zuzustellen mit dem Hinweis, dass Einwendungen dagegen innert 30 Tagen dem Verwalter schriftlich bekanntzugeben sind.

Art. 25

Die Ausübung des Stimmrechtes

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

Steht einem Stockwerkeigentümer mehr als ein Stockwerk zu, so kann er die Rechte für jedes Stockwerk gesondert geltend machen; für die Bemessung der Stimmkraft nach Personen hat er jedoch nur eine Stimme.

Ein Stockwerkeigentümer kann sich durch eine Drittperson mit schriftlicher Vollmacht vertreten lassen, die nicht der Gemeinschaft anzugehören braucht.

Die Vertretung durch den Verwalter ist jedoch ausgeschlossen.

Der Nutzniesser eines Stockwerkes hat sich mit dem Eigentümer über die Ausübung des Stimmrechtes zu verständigen.

Art. 26

Beschlussfähigkeit

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

Für den Fall der ungenügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von zehn Tagen seit der ersten stattfinden darf.

Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn der dritte Teil aller Stockwerkeigentümer anwesend oder vertreten ist.

Art. 27

Die Beschlussfassung im allgemeinen

Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse mit der Mehrheit der stimmenden Stockwerkeigentümer, welche gleichzeitig mindestens die Mehrheit der vertretenen Stockwerkanteile besitzen müssen, soweit nicht im Reglement oder Gesetz etwas anderes vorgeschrieben ist.

Jeder Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer kann durch die schriftliche Zustimmung der Stockwerkeigentümer ersetzt werden (Zirkulationsbeschlüsse). Diese Beschlüsse sind in die Protokollsammlung aufzunehmen.

Art. 28

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.

II. Der Verwalter

Art. 29

Wahl und Abberufung

Die Versammlung wählt einen Verwalter, der Stockwerkeigentümer oder Aussenstehender sein kann. Der Verwalter soll über die erforderlichen Fähigkeiten und Erfahrungen für die Erfüllung der ihm obliegenden Aufgaben verfügen. Wählbar ist auch eine juristische Person.

Der Verwalter kann von der Versammlung jederzeit abberufen werden. Vorbehalten bleiben dessen vertragliche Ansprüche.

Art. 30

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 und die Kündigung regelt.

Art. 31

Aufgaben und Befugnisse des Verwalters im allgemeinen

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.

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.

Der Verwalter kann Reparaturen und Anschaffungen bis zum Betrage von Fr. 2'000.-- im Einzelfall, jedoch nicht mehr als Fr. 7'000.-- im Jahr in eigener Zuständigkeit veranlassen.

Der Verwalter nimmt an den Versammlungen der Stockwerkeigentümer nur mit beratender Stimme teil, sofern er nicht selber Stockwerkeigentümer ist.

Art. 32

Einzelne Befugnisse und Aufgaben des Verwalters

Dem Verwalter obliegt insbesondere:

- a) der Versammlung der Stockwerkeigentümer alljährlich einen Bericht über die Geschäftsführung und Rechnung zu erstatten.
- b) der Versammlung der Stockwerkeigentümer einen Voranschlag für das folgende Rechnungsjahr vorzulegen, die Kosten und Lasten auf die einzelnen Miteigentümer zu verteilen, diesen Rechnung zu stellen und deren Beiträge einzuziehen.
- c) die vorhandenen Geldmittel zu verwalten und bestimmungsgemäss zu verwenden.

- d) alle auf das Gebäude bezüglichen Akten (Baupläne etc.), sowie die Protokolle der Versammlung der Stockwerkeigentümer zu verwahren.
- e) den Stockwerkeigentümern über gemeinschaftliche Angelegenheiten Auskunft zu geben und Einblick in die einschlägigen Bücher und Akten zu gewähren.
- f) einen allfälligen Hauswart anzustellen und zu beaufsichtigen.
- g) die Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer auszuführen.
- h) die Versicherungsverträge nach den Weisungen der Versammlung abzuschliessen.
- i) alle Massnahmen von sich aus zu treffen, die keinen Aufschub ertragen, um die Gemeinschaft vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren.
- k) dem Verwaltungsausschuss solche Massnahmen unverzüglich und weitere laufende Geschäfte regelmässig bekanntzugeben.

Art. 33

Vertretung der Gemeinschaft

In allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung vertritt der Verwalter im Bereiche der ihm zustehenden Aufgaben sowohl die Gemeinschaft wie auch die Stockwerkeigentümer nach aussen. Vorbehalten bleibt Art. 34 b Abs. 2.

Zur Vertretung der Stockwerkeigentümer im Zivilprozess bedarf der Verwalter der Zustimmung durch die Versammlung.

Art. 34

Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters

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

Die Versammlung entscheidet endgültig über den Rekurs.

III. Der Verwaltungsausschuss

Art. 34 a

Der Verwaltungsausschuss besteht aus 3 bis 7 Stockwerkeigentümern. Er wird jeweils an der ordentlichen Jahresversammlung für ein Jahr gewählt und konstituiert sich selbst. Wiederwahl ist zulässig.

Der Ausschuss arbeitet abgesehen vom Ersatz der Auslagen ehrenamtlich.

Art. 34 b

Aufgaben und Befugnisse

Dem Verwaltungsausschuss obliegt:

- a) den Verwalter in den laufenden Geschäften und bei der Vorbereitung von Versammlungen zu beraten.
- b) die Jahresrechnung zu prüfen und der Versammlung darüber Bericht zu erstatten.
Die Rechnungsprüfung kann zwei Mitgliedern des Ausschusses übertragen werden (Revisoren)

G. Aenderungen im Bestand der Stockwerkeigentümer

Art. 35

Veräusserung und Belastung

Das Stockwerkeigentum ist veräusserlich und vererblich. Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, sein Stockwerk beliebig zu belasten.

Handänderungen hat der bisherige Stockwerkeigentümer dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen; dieser gibt sie mit der Einladung zur nächsten Versammlung allen Stockwerkeigentümern bekannt.

Art. 36

Ausschluss eines Stockwerkeigentümers

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

Der Ausschluss erfolgt durch Urteil des Richters auf Klage eines oder mehrerer Stockwerkeigentümer, die durch Beschluss der Versammlung mit Mehrheit der stimmenden Stockwerkeigentümer dazu ermächtigt worden sind. Der Auszuschliessende ist dabei nicht mitzuzählen.

Diese Bestimmungen über den Ausschluss finden sinngemäss Anwendung auf Personen, die an einem Stockwerk ein Nutzniessungs- oder Wohnrecht besitzen oder dieses aufgrund eines im Grundbuch vorgemerkten Mietvertrages nutzen.

Art. 37

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.

Art. 38

Aenderung des Reglementes

Dieses Reglement kann jederzeit durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer abgeändert werden.

Hiezu bedarf es der Mehrheit der an der Versammlung stimmenden Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigt sind.

Vorbehalten bleibt die Zustimmung aller an der Versammlung stimmenden Stockwerkeigentümer, wo diese im Reglement oder im Gesetz vorgeschrieben ist.

Art. 39

Verweis auf gesetzliche Bestimmungen

Soweit dieses Reglement nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über das Stockwerkeigentum (Art. 712 a ff ZGB) und über das Miteigentum (Art. 646 ff ZGB).

Für die Versammlung der Stockwerkeigentümer finden ergänzend die Vorschriften über die Vereinsversammlung (Art. 64 ff ZGB) Anwendung.

Oey-Diemtigen, den 2. April 1982

Die Stockwerkeigentümergeinschaft der Häuser Silvana und Erika.

Beschluss der 3. ordentlichen Jahresversammlung vom 2. April 1982 (gemäss Protokoll)

Reglementsanpassungen:

- Aenderungen der Art. 14 und 24 gemäss Beschluss der 7. ordentlichen Jahresversammlung vom 25. Oktober 1986 (gemäss Protokoll) und Bestätigung an der ordentlichen Versammlung vom 27. Oktober 1990 (gemäss Protokoll). Grundbucheintrag vom 21. Februar 1991.
- Aenderungen der Art. 1, 17, 22, 23, 24, 27 und 29 gemäss Beschluss der ordentlichen Jahresversammlung vom 23. Oktober 1993 laut Protokoll der Versammlung.
- Aenderungen der Art. 4 und 15 gemäss Beschluss der ordentlichen Jahresversammlung vom 22. Oktober 1994 laut Protokoll der Versammlung

09111994