

Nutzungs- und Verwaltungsreglement der Stockwerkeigentümergeinschaft

Römerstrasse 2 Port-Grundbuch Nr. 281

Einleitung

Die Liegenschaft Römerstrasse 2, Port, wird im Bestreben erbaut, bestmöglich im Einklang mit Natur und Umwelt zu stehen, weitgehend Energieautark und möglichst unabhängig von Fremdenergiebedarf zu sein.

Das Haus bildet einen «Zusammenschluss für Eigenverbrauch». Dies bedeutet u.a., dass nur ein Stromzähler gegen aussen besteht und intern mit eigenen Zählern nach Gestehungskosten und Verbrauch verrechnet wird.

Die Hausleittechnik erhebt die nötigen Daten, welche vorrangig der Gebäudeautomation, der Energieoptimierung und zu Auswertungs- und Abrechnungszwecken dienen. Für weitere Verwendung der Daten ist die ausdrückliche Zustimmung der Betroffenen erforderlich. Für die Einhaltung des Datenschutzes ist die Verwaltung verantwortlich.

Die Erwerber einer Stockwerkeinheit kennen und unterstützen diese Zielsetzung aktiv.

A. Eigentumsverhältnisse

1. Am Grundstück **Port-Grundbuch Nr. 281** besteht Stockwerkeigentum im Sinne der Art. 712a ff ZGB.
2. Das Grundstück ist gemäss Eintragungen im Grundbuch in 6 Stockwerkeinheiten aufgeteilt, für die besondere Grundbuchblätter mit den **Nr. 281-1 bis 281-6** bestehen.

B. Sonderrechte

3. Jede Stockwerkeinheit stellt einen Miteigentumsanteil am Grundstück dar, mit dem das Sonderrecht verbunden ist, bestimmte Teile des Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen.
4. Gegenstand der Sonderrechte bilden die 6 Wohnungen.

Die Lage und Grösse der Stockwerkeinheiten ergibt sich aus den Aufteilungsplänen, die Bestandteile der Begründungserklärung des Stockwerkeigentums bilden.

5. Die Stockwerkeinheiten sind grundsätzlich bestimmt zu Wohnzwecken und / oder zur Ausübung eines stillen Gewerbes (Büro oder Praxis). Eine Nutzung zu Geschäftszwecken darf keine wesentliche Störung der übrigen Stockwerkeigentümer verursachen.

Im Übrigen ist es verboten, in den Stockwerkeinheiten ein unsittliches Gewerbe zu betreiben oder Handlungen vorzunehmen, die den guten Ruf der Liegenschaft beeinträchtigen oder die übrigen Mitbewohner wesentlich stören.

Ausgeschlossen ist eine Nutzung, die Lärm oder Erschütterungen bewirkt oder die übrigen Bewohner auf andere Art und Weise beeinträchtigt.

6. Der Stockwerkeigentümer ist im Rahmen der Zweckbestimmung in der Benutzung und baulichen Ausgestaltung seiner eigenen Räume frei, darf jedoch keinem anderen Stockwerkeigentümer die Ausübung des gleichen Rechts erschweren und die gemeinschaftlichen Bauteile, Anlagen und Einrichtungen in keiner Weise beschädigen oder in ihrer Funktion beeinträchtigen.

C. Gemeinschaftliche Teile

7. Gemeinschaftliche Teile bilden namentlich:

- das Grundstück;
- die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und die Festigkeit der Gebäude oder der Räume anderer Stockwerkeinheiten von Bedeutung sind oder die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen;
- die Anlagen und Einrichtungen, die auch den andern Stockwerkeigentümern oder mehreren von ihnen für die Benützung ihrer Räume dienen, gleichgültig, ob sich diese innerhalb oder ausserhalb der Räume, an denen Sonderrechte bestehen, befinden;
- die allfälligen Anschaffungen des Verwalters für die Reinigung und den Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile;
- der Fonds gemäss Ziffer 13.

8. Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes andern und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist. Vorbehalten bleiben allfällige Sondernutzungsrechte und die auf der Bodenparzelle eingetragenen Dienstbarkeiten.

Nähere Vorschriften über die Benutzung können in einer Ergänzung zum vorliegenden Reglement oder der Hausordnung aufgestellt werden.

9. Reglementarische Sondernutzungsrechte, Umgebung

An Gartenanteilen und Terrassen bestehen ausschliessliche, unentziehbare reglementarische Sondernutzungsrechte zugunsten der entsprechenden Wohnungseigentümer. In den Grundrissplänen sind diese Flächen markiert und mit der Nummer der entsprechenden Wohnung bezeichnet.

An Aussenparkplätze bestehen ausschliessliche, unentziehbare reglementarische Sondernutzungsrechte zugunsten der entsprechenden Wohnungseigentümer. In den Grundrissplänen sind diese Flächen markiert und mit der Nummer der entsprechenden Wohnung bezeichnet.

Der Zugang zum Technikraum für Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten muss jederzeit gewährleistet sein.

Umgebungsgestaltung

Das Bepflanzungskonzept gemäss Umgebungsplan Baubewilligung bildet die Ideengrundlage für die Umgebungsgestaltung.

Wo Hecken den Abschluss der Bereiche Sondernutzung bilden, sind diese Bestandteil der Sondernutzung und durch die entsprechenden Eigentümer zu pflegen.

Individuelle Gartengestaltung ist nur innerhalb der Bepflanzung und des reglementarischen Sondernutzungsrechts möglich.

Pflege und Unterhalt der Hochstämme ist Sache der Allgemeinheit (ausgenommen Laubrechen, dies ist Sache des berechtigten Eigentümers).

Hochstämme sind in jeder Art und Weise von der individuellen Gartengestaltung ausgeschlossen (Pflanzenart, -grösse, -dichte, -standort, usw. sind verbindlich).

D. Kosten

10. Soweit hiernach keine abweichende Ordnung getroffen wird, werden die gemeinschaftlichen Kosten von den Stockwerkeigentümern im Verhältnis der Wertquoten getragen.

Gemeinschaftliche Kosten bilden insbesondere:

- Auslagen für den laufenden Unterhalt (u.a. in der gesamten Gartenanlage, inkl. Hochstammbäume, ausgenommen Laubrechen), Reparaturen und Erneuerungen der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft;
- Betriebskosten der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen;
- Einlagen in den Fonds;
- öffentlich-rechtliche Beiträge und Steuern, soweit sie den Stockwerkeigentümern gesamthaft auferlegt sind;
- Prämien für die Versicherung der Gebäude gegen Feuer und Elementarschäden (Gebäudeversicherung des Kantons Bern), Wasser- und Glasbruchschäden sowie für die Haftung als Hauseigentümer;
- Verwaltungskosten.

Ein Stockwerkeigentümer, der durch Umstände, die auf sein Verhalten zurückgehen, die gemeinschaftlichen Lasten erhöht, hat für die daraus erwachsenden Aufwendungen allein aufzukommen. Sind an einer Stockwerkeinheit mehrere Personen beteiligt, so haften sie für den betreffenden Kostenanteil solidarisch.

Besondere Kostenverteilung:

Das Haus bildet einen «Zusammenschluss für Eigengebrauch», vgl. Einleitung.

Strom

Eigene, interne Zähler für die Stromkategorien Photovoltaik-, Batterie- und Netzstrom Verbrauch nach individuellen Zählern pro Wohnung

Die Kosten für Unterhalt, Erneuerung und Ersatz werden nach Wertquoten verteilt.

Heizung / Kühlung

Die Heiz- / Kühlkosten werden nach dem effektiven Verbrauch (Zähler) abgerechnet. Die Kosten für Unterhalt, Erneuerung und Ersatz werden nach Wertquoten verteilt.

Wasser

Warm- und Kaltwasser nach Verbrauch (Zähler).

Die Kosten für Unterhalt, Erneuerung und Ersatz werden nach Wertquoten verteilt.

Gebühren

TV- und Radio-Kabelempfang pro angeschlossene Stockwerkeinheit,

Lift

Die Liftkosten (Betrieb, Unterhalt, Erneuerung) gehen zu gleichen Teilen zulasten der Stockwerkeinheiten.

E-Mobilität (Option)

Die Gemeinschaft wird ein E-Mobil anschaffen (Kauf, Leasing oder Mobility). Dieses Fahrzeug steht zu den Selbstkosten und auf Voranmeldung hin den Stockwerkeigentümern zur Verfügung. Eine besondere Regelung diesbezüglich bleibt vorbehalten.

11. Zulasten des einzelnen Stockwerkeigentümers gehen die Kosten für Unterhalt, Erneuerung und Reparatur von Türen, Fenster, Rollläden und Sonnenstoren etc., die zu seiner Stockwerkeinheit gehören.

Die Heiz- und Kühlleitungen verlaufen in den Bodenplatten bzw. Decken. Insbesondere vor jedem Bohren von Löchern in Boden und Decken ist zwingend die Zustimmung der Verwaltung einzuholen und der Verlauf abzuklären. Allfällige Schäden durch Missachtung dieser Bestimmung gehen vollumfänglich zulasten des Verursachers.

Beim Dach handelt es sich um einen zwingend gemeinschaftlichen Teil, die Substanzerhaltung obliegt der Gemeinschaft. Der Berechtigte an Dachterrassen hat das Reinigen, Ausbessern und Erneuern des begehbaren Bodenbelags zu übernehmen.

Bei Ersatz dieser Hausteile und bei allgemeinen Arbeiten ist das einheitliche Erscheinungsbild bezüglich der gesamten Liegenschaft zu wahren.

12. Die Stockwerkeigentümer zahlen angemessene Vorschüsse an die gemeinschaftlichen Kosten. Deren Höhe wird von der Versammlung auf Antrag des Verwalters zusammen mit der Genehmigung des Voranschlags jeweils für ein Rechnungsjahr festgesetzt.

Schuldner gegenüber der Gemeinschaft, der nicht durch Vorschüsse gedeckten Kostenanteile, ist der jeweilige Stockwerkeigentümer am Ende der Abrechnungsperiode.

E. Fonds

13. Die Gemeinschaft ist verpflichtet ab dem fünften Betriebsjahr einen Fonds zu äufnen, der für ausserordentliche Aufwendungen und zur Bestreitung der Kosten grösserer Unterhaltsarbeiten verwendet wird.
Die Äufnung geschieht durch jährliche Beiträge der Stockwerkeigentümer in der Höhe von 1% des Gebäudeversicherungswerts.

Die Beitragspflicht für einen neuen Eigentümer beginnt am Tag des Übergangs von Nutzen und Schaden an der Stockwerkeinheit auf ihn.

Die Höhe der Beiträge und des Fonds sowie die Aufwendungen zulasten desselben werden von der Versammlung beschlossen. Vorbehalten bleibt die Bestreitung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten, für deren Bezahlung der Verwaltung andere Mittel nicht zur Verfügung stehen.

Der Fonds gehört der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer und ist auf einem Konto auf den Namen der Gemeinschaft anzulegen. Zeichnungsberechtigt ist die Verwaltung. Dem Stockwerkeigentümer steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils am Fonds zu. Sein Anteil wird bei einer Handänderung dem Rechtsnachfolger gutgeschrieben.

F. Unterhalt, Umbau und Erneuerung der Gebäude

14. Für das Gebäude, einschliesslich der Stockwerkeinheiten, besteht die gesetzliche Versicherung gegen Feuer- und Elementarschäden bei der Gebäudeversicherung des Kantons Bern. Ausserdem bestehen für die Liegenschaft eine Haus-Haftpflichtversicherung und eine Versicherung gegen Wasser- und Glasschäden (an allgemeinen Teilen der Gebäude).

Ein Stockwerkeigentümer, der seine Räume mit ausserordentlichem Aufwand baulich ausgestattet hat, soll auf eigene Rechnung eine zusätzliche Versicherung abschliessen, um genügende Deckung eines allfälligen Schadens zu erhalten.

15. Die Gemeinschaft ist verpflichtet, alle Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten ausführen zu lassen, die für die Erhaltung des Werts und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft erforderlich sind.
16. Die Beschlussfassung und Kostenverteilung für Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit der Sache bezwecken, oder die vorwiegend der Verschönerung, der Ansehnlichkeit der Sache oder der Bequemlichkeit dienen, richten sich nach Art. 647d und 647e ZGB.

G. Versammlung der Stockwerkeigentümer

17. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschliesst in allen gemeinschaftlichen Angelegenheiten, soweit sie nicht der Verwaltung zugewiesen sind.

Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse zu:

- Bestimmung und Beaufsichtigung der Verwaltung;
- Genehmigung der Jahresrechnung, des Voranschlags und der Verteilung der gemeinsamen Kosten;
- Festsetzung der von den Stockwerkeigentümern zu leistenden Kostenvorschüsse;
- Festsetzung der Einlagen in den Fonds;
- Ermächtigung der Verwaltung zur Prozessführung;
- Erlass weiterer Vorschriften über die Benutzung gemeinschaftlicher Teile;
- Bezeichnung der abzuschliessenden Versicherungen;
- Entscheidung über Rekurse gegen Verfügungen der Verwaltung.

18. Die ordentliche Jahresversammlung findet in der Regel innert 6 Monaten seit Abschluss der Jahresrechnung (31. Dezember) statt.

Die Einladung mit Traktandenliste, Jahresrechnung mit Antrag betreffend die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten und Voranschlag ist den Stockwerkeigentümern mindestens 10 Tage im Voraus zuzustellen. Die Anträge für die Traktandenliste sind der Verwaltung bis Ende Januar schriftlich einzureichen.

19. Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit der Stockwerkeigentümer anwesend oder vertreten ist. Im Fall ungenügender Beteiligung gilt Art. 712p ZGB.

Steht einem Stockwerkeigentümer mehr als eine Stockwerkeinheit zu, so kann er die Rechte für jede gesondert geltend machen; für die Bemessung der Stimmkraft nach Personen hat er jedoch nur eine Stimme. Gehört eine Stockwerkeinheit mehreren Personen, so haben sie die Stimme durch ihren Vertreter abzugeben.

Ist eine Nutzniessung oder ein Wohnrecht an der Wohnung begründet, so übt der Berechtigte das Stimmrecht aus, wenn zwischen ihm und dem Stockwerkeigentümer keine andere Vereinbarung besteht. Die Zuständigkeit des Eigentümers bei baulichen Massnahmen im Sinne der Art. 647d und 647e ZGB bleibt vorbehalten.

20. Die Beschlüsse werden mit Stimmenmehrheit gefasst, mit Ausnahme der im Gesetz und in diesem Reglement besonders erwähnten Fälle. Ein Beschluss kommt auch ohne Versammlung zustande, wenn alle Eigentümer einem Antrag schriftlich zustimmen.

Der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ist notwendig für Beschlüsse über die Abänderung des Reglements, soweit sich dieses bezieht auf:

- die Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen;
- die Begründung von Sondernutzungsrechten;
- die Zweckbestimmung der Stockwerkeinheiten.

Ein allfälliger Stichentscheid liegt bei der Verwaltung oder einem gewählten Berater, sofern es sich dabei um einen Dritten handelt.

21. Beschlüsse, die das Gesetz oder dieses Reglement verletzen, kann ein Stockwerkeigentümer, der nicht zugestimmt hat, binnen Monatsfrist seit Kenntnisnahme beim Richter anfechten.

H. Verwaltung

22. Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer beauftragt eine geeignete natürliche oder juristische Person mit der Verwaltung der Liegenschaft. Sofern der betreffende Vertrag nicht von allen Stockwerkeigentümern unterzeichnet wird, hat die Versammlung über den Vertrag zu beschliessen und gleichzeitig einen der Stockwerkeigentümer als Vertreter für die Vertragsunterzeichnung zu bestimmen.
23. Die Verwaltung vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung gemäss den Vorschriften des Gesetzes, des Reglements und den Beschlüssen der Versammlung der Stockwerkeigentümer.

Sie hat insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse:

- der Versammlung alljährlich einen Bericht über Geschäftsführung und Rechnung zu erstatten;
- der Versammlung einen Voranschlag für das folgende Geschäftsjahr vorzulegen, die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten auf die einzelnen Stockwerkeigentümer zu verteilen, diesen Rechnung zu stellen und die Vorschüsse bzw. Beiträge einzuziehen;
- Gelder der Gemeinschaft von ihrem Vermögen getrennt zu halten, soweit möglich zinstragend anzulegen und bestimmungsgemäss zu verwenden;
- alle Aktenstücke und Pläne sorgfältig aufzubewahren;
- den Stockwerkeigentümern jederzeit Auskunft über bestimmte gemeinschaftliche Angelegenheiten zu erteilen und Einblick in die einschlägigen Bücher und Akten zu gewähren;
- Versicherungs- und andere Verträge abzuschliessen;
- den Hauswart anzustellen und dessen Pflichtenheft aufzustellen;
- alle Massnahmen von sich aus zu treffen, die keinen Aufschub ertragen, um die Gemeinschaft vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren;
- Abänderung der Hausordnung;
- allgemein die ordentliche Verwaltung des Hauses zu besorgen;
- Inkasso der Beiträge der Stockwerkeigentümer und Sicherstellung der Beitragsforderungen durch Errichtung des Gemeinschaftspfandrechts.

24. Mit der Beschlussfassung über dieses Reglements ermächtigen die Stockwerkeigentümer die Verwaltung, zur Durchsetzung der Beitragsforderungen der Gemeinschaft gegen säumige Stockwerkeigentümer Betreibungen einzuleiten, ordentliche Zivilprozesse anzuheben (spezielle Ermächtigung gemäss Art. 712t Abs. 2 ZGB) und den Anspruch auf Sicherstellung der Beitragsforderung durch Errichtung des Gemeinschaftspfandrechts gerichtlich durchzusetzen (ZGB 712i). Einer weiteren Ermächtigung bedarf es in diesen Fällen nicht. Durch Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer kann diese Ermächtigung im Einzelfall widerrufen werden.
25. Im Bereich der ihr zustehenden Aufgaben vertritt die Verwaltung sowohl die Gemeinschaft wie auch die Stockwerkeigentümer nach aussen.

Gegen selbständige Verfügungen der Verwaltung kann der betroffene Stockwerkeigentümer innert 14 Tagen an die Versammlung Rekurs erheben, die darüber endgültig entscheidet.

I. Verschiedenes

26. Zustellungen an die Stockwerkeigentümer können insgesamt an die Adresse der Verwaltung wirksam vorgenommen werden. Diese trägt die Verantwortung dafür, dass die Stockwerkeigentümer, wo notwendig, vom Inhalt der Zustellung innert nützlicher Frist Kenntnis erhalten.
27. Soweit dieses Reglement nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs über das Stockwerkeigentum (Art. 712a ff) und über das Miteigentum (Art. 647 ff).

Auf die Versammlung der Stockwerkeigentümer finden ergänzend die Vorschriften über die Organisation des Vereins Anwendung (Art. 64 ff ZGB).
28. Dieses Reglement bzw. die Nutzungs- und Verwaltungsordnung wird im Grundbuch angemerkt. Alle Änderungen des Reglements sind von der Verwaltung im Grundbuch ebenfalls anmerken zu lassen.

Für die Dauer der ersten 5 Jahre des Stockwerkeigentums, wird die Verwaltung zwingend von der Unicum AG bestimmt.

Biel / Bienne, 2019

Unicum AG