

# VERKAUFSDOKUMENTATION

**3 Bastelräume mit separatem WC/Lavabo  
im Untergeschoss**

**Grabmattweg 3, 3176 Neuenegg**



---

**Auskunft • Besichtigung • Verkauf**

**Immo Stucki GmbH • Immobilienverwaltung • Seilerstrasse 24 •  
Postfach • 3001 Bern • Telefon 031 381 51 31 • [info@stucki-immo.ch](mailto:info@stucki-immo.ch)**

---

Grabmattweg 3, 3176 Neuenegg

---

# Inhaltsverzeichnis

---

- Allgemeine Informationen
- Liegenschaftsdaten (Stammparzelle)
- Liegenschaftsdaten (Stockwerkeinheit)
- Begründung von Stockwerkeigentum
- Reglement
- Grundrissplan
- Situationsplan
- Impressionen
- Verkaufsbedingungen

---

# Allgemeine Informationen

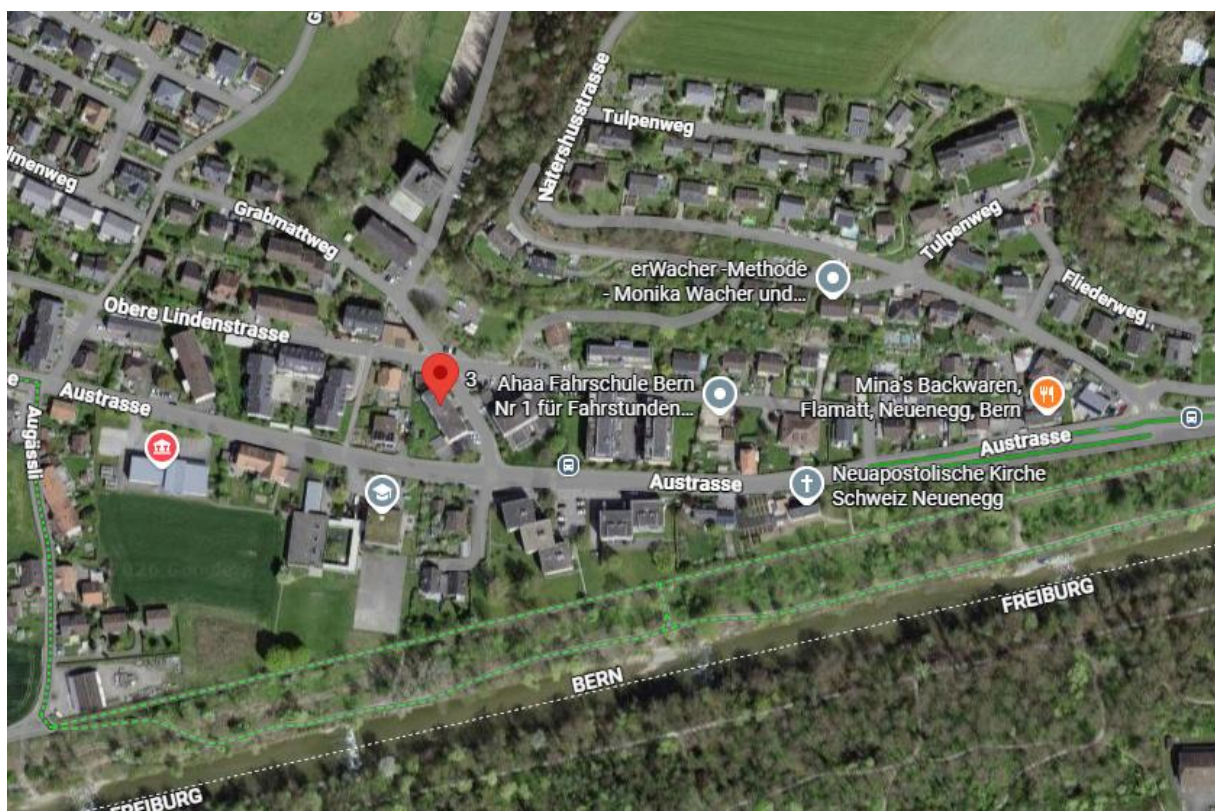
---

## Lage

Die Liegenschaft Grabmattweg 3 liegt in einem beliebten Quartier in der Gemeinde Neuenegg.

Verkehrstechnisch ist die Liegenschaft bestens erschlossen. Der Autobahnanschluss Flamatt befindet sich nur wenige Fahrminuten von der Liegenschaft entfernt.

Vor der Liegenschaft gibt es einen Aussenparkplatz zum Ein- und Ausladen von Waren.



# Liegenschaftsdaten (Stammparzelle)

## Auszug Grundstück-Informationen

Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchsatzuges



### Neuenegg / 1384

#### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	670 Neuenegg	
Grundstück-Nr	1384	
Grundstückart	Liegenschaft	
E-GRID	CH394697843565	
Fläche	698 m <sup>2</sup> , AV93	
Plan-Nr.	1214 1234	
Lagebezeichnung	Au	
Bodenbedeckung	Gebäude, 220 m <sup>2</sup> Gartenanlage, 478 m <sup>2</sup>	
Gebäude / Bauten	Wohnhaus, 183 m <sup>2</sup> Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR Garage, 37 m <sup>2</sup> Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR	Grabmattweg 3, 3176 Neuenegg Grabmattweg 3a, 3176 Neuenegg
Bemerkungen AV		
Bemerkungen Grundbuch		

#### Dominierte Grundstücke

Keine

#### Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF (0) 0	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
-----------------------------	-----------------------------	------------------------------

#### Eigentum

STW Neuenegg 670/1384-1 zu 5'504/100'000	05.01.1976 014-1976/1/0 Begründung STWE
STW Neuenegg 670/1384-2 zu 12'502/100'000	05.01.1976 014-1976/1/0 Begründung STWE
STW Neuenegg 670/1384-3 zu 10'391/100'000	05.01.1976 014-1976/1/0 Begründung STWE
STW Neuenegg 670/1384-4 zu 12'502/100'000	05.01.1976 014-1976/1/0 Begründung STWE
STW Neuenegg 670/1384-5 zu 10'391/100'000	05.01.1976 014-1976/1/0 Begründung STWE
STW Neuenegg 670/1384-6 zu 12'502/100'000	05.01.1976 014-1976/1/0 Begründung STWE
STW Neuenegg 670/1384-7 zu 10'391/100'000	05.01.1976 014-1976/1/0 Begründung STWE
STW Neuenegg 670/1384-8 zu 12'502/100'000	05.01.1976 014-1976/1/0 Begründung STWE
STW Neuenegg 670/1384-9 zu 10'391/100'000	05.01.1976 014-1976/1/0 Begründung STWE
STW Neuenegg 670/1384-10 zu 1'462/100'000	05.01.1976 014-1976/1/0 Begründung STWE
STW Neuenegg 670/1384-11 zu 1'462/100'000	05.01.1976 014-1976/1/0 Begründung STWE

#### Anmerkungen

05.01.1976 014-1976/1/0	Stockwerkanteile verpfändet ID.003-2001/002292
-------------------------	--

#### Dienstbarkeiten

17.08.1965 014-II/4777	(L) Gewerbebeschränkung ID.003-1998/036479 z.G. LIG Neuenegg 670/1067
------------------------	--

#### Grundlasten

02.12.1965 014-II/4883	(R) Unterhaltungspflicht der Brandmauer, Fr.500.00 ID.003-2001/001558 z.L. LIG Neuenegg 670/1051
------------------------	--

# Liegenschaftsdaten (Stockwerkeinheit)

## Auszug Grundstück-Informationen

Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges



Neuenegg / 1384-1

### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	670 Neuenegg
Grundstück-Nr	1384-1
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH469246358276
Stammgrundstück	LIG Neuenegg 670/1384
Wertquote	5'504/100'000
Sonderrecht	Studios/Büroräume im Tiefgeschoss rechts
Bemerkungen Grundbuch	

### Dominierte Grundstücke

Keine

### Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 129'900	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
-------------------------------	-----------------------------	------------------------------

### Eigentum

Alleineigentum Wittwer Marlise, 20.02.1960, Nussbaumstrasse 30, 3006 Bern, Schweiz	26.09.2003 003-2003/8535/0 Erbgang vom 19.11.2002
	26.09.2003 003-2003/8536/0 Erbteilung
	27.09.2010 034-2010/13148/0 Namensänderung

### Anmerkungen

05.01.1976 014-1976/1/0	Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft ID.003-2001/002300
-------------------------	--

### Dienstbarkeiten

Keine

### Grundlasten

Keine

### Vormerkungen

Keine

### Pfandrechte

17.08.1965 014-III/4778	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 60'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 6.5%, ID.003-2001/003314, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Valiant Bank
11.01.1989 014-1989/25/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 50'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 8%, ID.003-2001/003315, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Valiant Bank

# Begründung von Stockwerkeigentum

Eintrag 5. Jan. 1976 Beleg No. 1

Urschrift Nr. 36

O E F F E N T L I C H E U R K U N D E

(Begründung von Stockwerkeigentum)

Martin Amstutz, Notar des Kantons Bern, mit Büro in Neuenegg,  
beurkundet:

Mitteilung an: Frau  
St. Reg. Führer  
Geometer  
BVA  
Pfandgl.  
Vermögenst. V.  
Erbschaftst. V.  
Landw. Dir.  
Amtschaffn.  
Stat. Amt Bern  
Vermessg. Amt  
am: 23. Jan. 1976

Lilli Margaritha Wittwer geb. Bill

geb. 1931, Ehefrau des Laurenz, von Trubschachen, Hausfrau, in Bern, Stapfenackerstrasse 44, handelnd mit Zustimmung ihres Ehemannes, unter Güterverbindung stehend,

erklärt:

I. Liegenschaftsbeschreibung

Sie sei Eigentümerin der nachbeschriebenen, in der Einwohner-  
gemeinde Neuenegg gelegenen Liegenschaft:

Neuenegg-Grundbuchblatt Nr. 1384

enthaltend:

a) Wohnhaus Nr. 982  
b) Garage Nr. 982 A  
c) 7,05 Aren Platz, Umschwung, in der Neueneggau.

Antlicher Wert: Fr. 468'600.--.

Erwerbstitel  
Kauf, eingetragen am 14. Oktober 1966, Beleg II/5150.

Dienstbarkeiten

Rechte: Keine.

Lasten: 1. Wasserleitungsrecht zG Nr. 1348.  
2. Gewerbebeschränkung zG Nr. 1067.  
3. Grundlast: Unterhaltungspflicht der Brandmauer zG Nr. 1051, Gesamtwert Fr. 500.--.

Grundpfandrechte

Im I. Rang: (in Konkurrenz)

1) Fr. 100'000.--, 6½ %, Schuldbrief Nr. 1 vom 15. August 1965, Beleg II/4778, zG der Kantonalbank von Bern.

2) Fr. 100'000.--, 6½ %, Schuldbrief Nr. 2 vom gleichen Datum und Beleg, zG der Gewerbekasse in Bern.

Im II. Rang: (in Konkurrenz)

3) Fr. 60'000.--, 6½ %, Schuldbrief Nr. 3 vom gleichen Datum

325

Kontrolliert  
Laurenz, am 26. Jan. 1976  
Der Co. Registrationshalter:  
*Quar*

- und Beleg, zG der Kantonalbank in Bern.
- 4) Fr. 60'000.--, 6½ %, Schuldbrief Nr. 4 vom gleichen Datum und Beleg, zG der Kantonalbank in Bern.

Im III. Rang:

- 5) Fr. 35'000.--, 6½ %, Schuldbrief Nr. 2 vom 14. Oktober 1966, Beleg II/5150, zG der Spar- & Leihkasse Oberburg.

Im IV. Rang:

- 6) Fr. 70'000.--, 6½ %, Schuldbrief Nr. 1 vom 14. Oktober 1966, Beleg II/5150, zG der Kantonalbank von Bern.

Im V. Rang:

- 7) Fr. 10'000.--, 6½ %, Schuldbrief vom 13. November 1969, Beleg II/6279, zG der Kantonalbank von Bern.

Im VI. Rang:

- 8) Fr. 20'000.--, 7%, Schuldbrief vom 28. Mai 1971, Beleg II/6912, zG der Kantonalbank von Bern.

Vormerkungen

Keine.

Anmerkungen

Unterhaltungspflicht der Brandmauer zL Nr. 1051, Gesamtwert Fr. 500.--.

II. Begründung von Stockwerkeigentum

1. Auf der vorbeschriebenen Liegenschaft befinden sich das Wohnhaus Nr. 982 und die Garagebaute Nr. 982 A, welche in den Jahren 1966/67 als Mietobjekt erstellt worden sind.
2. Die Liegenschaft mit den beiden daraufstehenden Gebäuden (Wohnhaus und Garage) werden nach Massgabe der nachstehenden Bestimmungen zu Stockwerkeigentum im Sinne von Art. 712 A + ff ZGB aufgeteilt.
3. Es werden 11 Miteigentumsanteile resp. 11 Stockwerkeigentumseinheiten zur ausschliesslichen Einzelbenutzung zu Stockwerkeigentum ausgestaltet. Die Stockwerkeigentumseinheiten sind in den, dieser Urkunde beigehefteten Aufteilungsplänen mit den Nrn. 1 - 11 eingezeichnet; die mit der gleichen Ziffer angeschriebenen Räume bilden zusammen eine Stockwerkeinheit. Es entstehen somit die folgenden 11 Stockwerkeigentumseinheiten:

Ge- bäude	Grdbl. Nr.	Bezeichnung der Stockwerkeigen- tumseinheit (Grabmattweg 982 für das Wohnhaus und Grabmattweg 982 A für die Garage)	Wert- quote (%)
982	1384- 1	Grabmattweg 982 3 Studios/Bürräume (Tiefgeschoss rechts)	55,04
		Uebertrag	55,04

Ge- bäude	Grdbl. Nr.	Bezeichnung der Stockwerkeigen- tungseinheit (Grabmattweg 982 für das Wohnhaus und Grabmattweg 982 A für die Garage	Wert- quote ( %)
		Uebertrag	55,04
982	1384- 2	<u>Grabmattweg 982</u> (Parterre links) <u>4½-Zimmerwohnung</u> bestehend aus: Vorplatz, Bad/WC, Küche mit Essraum, Wohnzimmer mit Loggia, Kinderzimmer, Réduit, Kinderzimmer und Elternzim- mer; Kellerabteil als Nebenraum	125,02
982	1384- 3	<u>Grabmattweg 982</u> (Parterre rechts) <u>3½-Zimmerwohnung</u> bestehend aus: Vorplatz, Bad/WC, Küche mit Essraum, Wohnzimmer mit Loggia, Elternzimmer, und Kinderzimmer; Kellerabteil als Nebenraum	103,91
982	1384- 4	<u>Grabmattweg 982</u> (1. Obergeschoss links) <u>4½-Zimmerwohnung</u> wie Einheit Nr. 2	125,02
982	1384- 5	<u>Grabmattweg 982</u> (1. Obergeschoss rechts) <u>3½-Zimmerwohnung</u> wie Einheit Nr. 3	103,91
982	1384- 6	<u>Grabmattweg 982</u> (2. Obergeschoss links) <u>4½-Zimmerwohnung</u> wie Einheit Nr. 2	125,02
982	1384- 7	<u>Grabmattweg 982</u> (2. Obergeschoss rechts) <u>3½-Zimmerwohnung</u> wie Einheit Nr. 3	103,91
982	1384- 8	<u>Grabmattweg 982</u> (3. Obergeschoss links) <u>4½-Zimmerwohnung</u> wie Einheit Nr. 2	125,02
982	1384- 9	<u>Grabmattweg 982</u> (3. Obergeschoss rechts) <u>3½-Zimmerwohnung</u> wie Einheit Nr. 3	103,91
982	1384-10	<u>Grabmattweg 982 A</u> Garageboxe A	14,62
982	1384-11	<u>Grabmattweg 982 A</u> Garageboxe B	14,62
			1000. 00

Die in den Plänen in roter Farbe umrandeten Flächen sind Ge-  
genstand des Sonderrechtes im Rahmen der gesetzlichen Bestim-  
mungen (Stockwerkeigentum).

Die in grüner Farbe umrandeten Flächen dagegen sind nicht Gegenstand des Sonderrechtes, sondern bleiben grundsätzlich in der gemeinschaftlichen Nutzung der Stockwerkeigentümergeinschaft.

4. Zur gemeinschaftlichen Nutzung verbleiben die im Tiefgeschoss mit grüner Farbe umrandeten Räumlichkeiten wie Treppeneingang, das ganze Treppenhaus, Abstellraum, Waschküche- und Auswinderaum, Tröckneraum, Dachboden, Heizung, Tankanlage (unter gewachsenem Boden aussen), Kinderspielgeräte, Einstell- und Bastelraum (Untergeschoss Garagegebäude Nr. 982 A).
5. Die Stockwerkeigentumseinheiten Nrn. 1384-2 bis und mit 1384-9 sind für Wohnzwecke und die Stockwerkeigentumseinheit Nr. 1384-1 für Wohn- und gewerbliche Zwecke bestimmt; die beiden übrigen Einheiten Nrn. 1384-10 und 1384-11 (Garageboxen) sind für das Einstellen von Fahrzeugen und anderen Geräten bestimmt.

6. Für den Innenausbau gilt die Bestimmung, dass jeder Stockwerkeigentümer den bestehenden Ausbau seiner Wohnung bzw. seiner Zimmer abändern oder erneuern darf.

Die baulichen Massnahmen dürfen jedoch die Sicherheit, die Gebrauchsfähigkeit und das Aussehen des Gebäudes oder der andern Stockwerkeinheiten in keiner Weise verschlechtern oder beeinträchtigen.

7. Für die Benutzung und Verwaltung der Stockwerkeigentumseinheiten sowie der einzelnen Gebäude und der Umgebung gelten im Übrigen die gesetzlichen Bestimmungen und das beiliegende Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft.

Dieses Reglement bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Urkunde; es ist im Grundbuch auf allen Stockwerkeigentumseinheiten anzumerken.

Für separate Abänderungen des Reglementes gelten die gesetzlichen Bestimmungen sowie eventuell abweichende Bestimmungen im Reglement selber.

8. Mit der Uebernahme einer Stockwerkeinheit verpflichtet sich der Erwerber, die gemäss seiner Eigentumsquote (Wertquote) auf ihn entfallenden privat- und öffentlichrechtlichen Abgaben und Leistungen zu erbringen. Das Verwaltungsreglement ordnet im Besonderen die Art und Weise der von den Stockwerkeigentümern zu erbringenden Leistungen und deren Verpflichtungen.

Im Übrigen wird auf die gesetzliche Bestimmung über die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten sowie die Haftung für solche Beträge verwiesen (Art. 712 h, i, k ZGB).

### III. Neuordnung der übrigen Einträge

1. Die auf Grundbuchblatt Nr. 1384 eingetragenen Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie die Anmerkung bleiben unverändert auf dem Hauptblatt dieser Liegenschaft bestehen.

## 2. Rangänderung und Aufteilung der Grundpfandrechte

### a) Rangänderung

- Die hievorigen angezeigten, bisher in Konkurrenz im II. Rang haftenden Schuldbriefe von je Fr. 60'000.-- sind in die I. Pfandstelle zu versetzen in Konkurrenz mit den bereits in dieser Pfandstelle haftenden zwei Schuldbriefen von je Fr. 100'000.--.
- Die hievorigen angezeigten Schuldbriefe von Fr. 35'000.-- im III. Rang, Fr. 70'000.-- im IV. Rang und Fr. 20'000.-- im VI. Rang sind als Konkurrenztitel in die II. Pfandstelle zu versetzen.
- Der hievorigen angezeigte Schuldbrief von Fr. 10'000.-- im V. Rang ist in die III. Pfandstelle zu versetzen.

### b) Aufteilung

Die nunmehr in der I. Pfandstelle haftenden Schuldbriefe von total Fr. 320'000.--, jene in der II. Pfandstelle von total Fr. 125'000.-- und jener von Fr. 10'000.-- in der III. Pfandstelle werden unter Verwendung der bisherigen Titel wie folgt auf die Stockwerkeinheiten verteilt:

Pfandobj., Grdbi.Nr.	I. Rang Fr.	II. Rang Fr.	III. Rang Fr.	Gläubiger
1384-1	60'000.--	---	---	Kantonalbank von Bern
1384-2	100'000.--	20'000.--	---	Gewerbekasse in Bern/KB
1384-8	100'000.--	70'000.--	---	Kantonalbank von Bern
1384-9	60'000.--	35'000.--	10'000.--	Kantonalbank von Bern/Spar- u. Leihkasse Oberburg/ Kantonalbank von Bern
Total wie bisher	320'000.-- =====	125'000.-- =====	10'000.-- =====	

### c) Pfandentlassung

Die bisher auf Parzelle Nr. 1384 eingetragenen Grundpfandrechte sind somit alle verteilt und haften neu ausschliesslich auf den Stockwerkeinheiten gemäss vorstehender Tabelle. Die bisherigen Eintragungen grundpfandrechtl. Natur sind auf dem Hauptblatt Nr. 1384 zu streichen. Auf dem Hauptblatt ist die Tatsache der Verpfändung der einzelnen Stockwerkeinheiten anzumerken.

Für jeden Titel im I., II. bzw. III. Rang auf den Stockwerkeinheiten werden hiermit die übrigen Stockwerkeinheiten aus der Pfandhaft entlassen. Insbesondere werden die

Stockwerkeinheiten Nr. 1384-3 bis 1384-7 sowie Nr. 1384-10 und 1384-11 aus der Pfandhaft sämtlicher Titel entlassen. Diese Stockwerkeinheiten bleiben bis auf weiteres frei von Grundpfandrechten.

d) Zustimmung

Die Eigentümerin erteilt hiermit ihre ausdrückliche Zustimmung zur enbegehrten Aufteilung der Grundpfandrechte. Seitens der einzelnen Grundpfandgläubiger werden separate Zustimmungserklärungen beigebracht.

IV. Schlussbestimmungen

1. Dem Grundbuchamt Laupen wird die Bewilligung zur grundbuchlichen Behandlung dieser Urkunde erteilt. Der Vertrag ist auf erstes Verlangen der Grundeigentümerin im Grundbuch einzutragen.
2. Der beurkundende Notar wird ermächtigt, allfällig vom Grundbuchamt Laupen verlangte geringfügige Aenderungen der Begründungs-erklärung oder des Reglementes der Stockwerkeigentümergeinschaft nach Rücksprache mit Frau Lilli Margaritha Wittwer geb. Bill namens der Urkundspartei vorzunehmen und in ihrem Namen zu unterzeichnen. Diese Vollmacht gilt ebenfalls für Herrn Notar Rolf Wermuth in Bern.
3. Diese Urkunde ist als Rechtsgrundaussweis für das Grundbuchamt Laupen und als Beweismittel für die Grundeigentümerin zweifach auszufertigen.

Vorliegender Vertrag (Begründung von Stockwerkeigentum) wird durch den beurkundenden Notar der ihm persönlich bekannten Urkundspartei wörtlich vorgelesen. Hierauf erklärt sie, die Urkunde enthalte den Ausdruck ihres Willens und unterzeichnet die Urschrift gemeinsam mit dem Notar.

Die Verurkundung vollzieht sich ohne Unterbrechung und in Anwesenheit aller Mitwirkenden im Büro des Notars in Neuenegg, am ersten Juli eintausendneuhundertvierundsiebzig.

D. d. 1. Juli 1974

Die Grundeigentümerin:  
sig. Frau L. Wittwer-Bill  
Der zustimmende Ehemann:  
sig. L. Wittwer

Der beurkundende Notar:  
sig. M. Amstutz, Notar..

---

# Reglement

---

REGLEMENT

für die

Stockwerkeigentümergeinschaft

der Liegenschaften

Grabmattweg 982 und 982 A

Neuenegg

333

	<u>Seite</u>
A. Aufteilung des Eigentums	1
B. Die Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen	6
C. Die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums	10
D. Kosten für die Verwaltung und den Unterhalt der gemeinschaftlich benutzten Teile	12
E. Versicherungen und bauliche Massnahmen	17
F. Verwaltung	21
G. Aenderungen im Bestand der Stockwerkeigentümer und Aufhebung des Stockwerkeigentums	35
H. Verschiedenes	37

#### A. Aufteilung des Eigentums

1. An der Liegenschaft Neuenegg-Grundbuchblatt Nr. 1364 im Halt von 705 m<sup>2</sup> mit dem Wohnhaus Grabmattweg 982 und dem Garagetrakt Grabmattweg Nr. 982 A besteht Stockwerkeigentum im Sinne von Art. 712 a ff ZGB (Schweizerisches Zivilgesetzbuch).
2. Jede Stockwerkeinheit ist ein Miteigentumsanteil mit dem das Sonderrecht untrennbar verbunden ist, bestimmte Teile des Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen.
3. Die nicht als Stockwerkeigentum ausgeschiedenen Teile der Liegenschaft stehen grundsätzlich in gemeinschaftlicher Nutzung aller Stockwerkeigentümer, können aber durch dieses Reglement einzelnen oder einer Gruppe von Stockwerkeigentümern zur ausschliesslichen Benutzung zugewiesen werden.

#### Art. 2 Aufteilung der Liegenschaft

1. Die Liegenschaft ist mit der öffentlichen Urkunde "Begründung von Stockwerkeigentum" in 11 Miteigentumsanteile resp. 11 Stockwerkeigentumseinheiten zur ausschliesslichen Einzelbenutzung zu Stockwerkeigentum ausgestaltet.

Für jede Stockwerkeinheit wird ein besonderes Grundbuchblatt eröffnet.

2. Die Aufteilung der Liegenschaft ergibt sich im einzelnen aus den Aufteilungsplänen, die einen integrierenden Bestandteil des Begründungsaktes und dieses Reglementes bilden.
3. Das Sonderrecht ist mit dem betreffenden Miteigentumsanteil untrennbar verbunden.

Art. 3 Wertquote (Miteigentumsanteil) und Änderungen an der Wertquote

1. Gemäss Begründungsakt ist die Liegenschaft in die nachbezeichneten 11 Stockwerkeinheiten aufgeteilt:

<u>Grbl.Nr.</u>	<u>Stockwerkeinheit</u>	<u>Wertquote ( % )</u>
1384 - 1	Grabmattweg 982 3 Studios/Büroräume	55,04
1384 - 2	Grabmattweg 982 4V2-Zimmer-Wohnung	125,02
1384 - 3	Grabmattweg 982 3V2-Zimmer-Wohnung	103,91
1384 - 4	Grabmattweg 982 4V2-Zimmer-Wohnung	125,02
1384 - 5	Grabmattweg 982 3V2-Zimmer-Wohnung	103,91
	Uebertrag:	<u>512,90</u>

<u>Grbl.Nr.</u>	<u>Stockwerkeinheit</u>	<u>Wertquote ( % )</u>
	Uebertrag:	512,90
1384 - 6	Grabmattweg 982 4V2-Zimmer-Wohnung	125,02
1384 - 7	Grabmattweg 982 3V2-Zimmer-Wohnung	103,91
1384 - 8	Grabmattweg 982 4V2-Zimmer-Wohnung	125,02
1384 - 9	Grabmattweg 982 3V2-Zimmer-Wohnung	103,91
1384 -10	Grabmattweg 982 A Garagetrakt	14,62
1384 -11	Grabmattweg 982 A Garagetrakt	14,62
		1000/1000

2. Aenderungen an der Wertquote bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer.
3. Gleiches gilt für Aenderungen in der Zuteilung einzelner Räume zu Sonderrecht.
4. Die betreffenden Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung und des Eintrages im Grundbuch.

Art. 4    Sonderrecht

1. Das Sonderrecht gemäss Art. 1 Ziffer 2 hievor bezieht sich auf die gemäss Begründungsakt und Aufteilungspläne zu den betreffenden Stockwerkeinheiten gehörenden Räume, Nebenräume und Einrichtungen. Lage und Grösse derselben ergeben sich aus den Aufteilungsplänen.
  
2. Gegenstand des Sonderrechts sind insbesondere:
  - a. die inneren Zwischenwände, soweit diese keine tragende Funktion haben,
  
  - b. die Fussböden mit den Unterlagsböden und den Decken, mit Ausnahme der rohen Betondecke,
  
  - c. die Balkonbrüstungen (ohne Aussenverputz) und Bodenbeläge
  
  - d. die Verkleidung der Wände, welche die Stockwerkeinheit bzw. die Nebenräume umschliessen,
  
  - e. die Fenster, Glasscheiben (ausgenommen diejenigen in gemeinschaftlichen Teilen), die

Fensterbänke, die Türen (einschliesslich die Wohnungstüre), die Einbauschränke, Rolläden und Lamellenstoren.

- f. die Küchen-, Bade- und Toiletteneinrichtungen,
- g. die Leitungen von ihren Abzweigungen von der gemeinschaftlichen Leitung an, sowie die Heizkörper innerhalb der im Sonderrecht stehenden Räume.

Art. 5    Gemeinschaftliche Teile

- 1. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören insbesondere:
  - a) Die Liegenschaft Neuenegg-Grundbuchblatt Nr. 1384,
  - b) die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und die Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeinheiten von Bedeutung sind,
  - c) die sämtlichen Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen, soweit daran nicht das Sonderrecht zur ausschliesslichen Benutzung durch einen einzelnen Stockwerkeigentümer begründet worden ist,
  - d) die Umgebung und die Aussenanlagen.

B. Die Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen

Art. 6. Grundsatz

1. In der Verwaltung, Benutzung 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 Règlement keine Einschränkungen enthält.
2. Innerhalb der Stockwerkeinheit 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 Ansehen des Gebäudes nicht berührt werden. Vorbehalten bleiben ferner die baupolizeilichen Bestimmungen.
3. Aenderungen an der Liegenschaft, die dem Stockwerkeigentümer die bisherige Art der Benutzung seiner Räume erschweren oder verunmöglichen, können nur mit seiner Zustimmung getroffen werden.
4. Zum Schutze angrenzender Stockwerkeigentümer bzw. der Stockwerkeigentümergeinschaft ist jeder Stock-

werkeigentümer verpflichtet, eine Versicherung gegen die Haftpflicht als Eigentümer einer Wohnung abzuschliessen. Der Verwalter hat das Recht auf Einsichtnahme in die entsprechende Police.

Art. 7

1. Die Stockwerkeigentumseinheiten Nrn. 1384-2 bis und mit 1384-9 sind für Wohnzwecke und die Stockwerkeigentumseinheit Nr. 1384- 1 für Wohn- und gewerbliche Zwecke bestimmt. Die beiden übrigen Einheiten Nrn. 1384- 10 und 1384- 11 (Garageboxen) sind für das Einstellen von Fahrzeugen und andern Geräten bestimmt.
2. 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,
  - d. die Versetzung der Badezimmer sowie das Ersetzen der Isolationseinrichtungen (Schall, Wärme), ohne Zustimmung der Nachbar-Stockwerkeigentümer,

- e. das Halten von Tieren in gemeinschaftlichen Räumlichkeiten ohne Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft.

Das Halten von Haustieren ist gestattet, sofern die Mehrheit der Stockwerkeigentümer im Falle von Missbrauch oder übermässigen Lärm nicht etwas anderes beschliesst.

Art. 8    Unterhaltspflicht

1. Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die in seinem Sonderrecht stehenden Räume, Anlagen und Einrichtungen auf seine Kosten so zu unterhalten, wie dies nötig ist, damit das Gebäude ein gutes Aussehen bewahrt und in einwandfreiem baulichen Zustand bleibt.
2. Insbesondere gehen die Kosten für Unterhalt und Reparaturen der Wohnungseingangstüren, Fenster, der Sonnen- und Lamellenstoren zulasten des einzelnen Stockwerkeigentümers.
3. Sollte der einzelne Stockwerkeigentümer Unterhaltsarbeiten unterlassen, die im Interesse des Aussehens des Gebäudes wären, so kann der Verwalter nach einmaliger Mahnung und vorangehender Mitteilung die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des säumigen Stockwerkeigentümers vornehmen lassen.

342

Gegenüber einer solchen Anordnung kann der säumige Stockwerkeigentümer den Entschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer anrufen; diese entscheidet über die Vornahme der betreffenden Arbeiten mit Mehrheitsbeschluss in geheimer Abstimmung.

Art. 9     Ueberlassung der Stockwerkeinheit für deren Gebrauch an Dritte

1. Die Eigentumswohnungen sollen grundsätzlich vom Eigentümer bewohnt werden; eine Ueberlassung des Gebrauchs an Dritte bedarf der Mitteilung an den Verwalter. Alle Verträge, durch welche eine Stockwerkeinheit ganz oder teilweise an Dritte zum Gebrauch überlassen wird (Miete, Pacht, Gebrauchsleihe, Wohnrecht und Nutzniessung), sind daher dem Verwalter zur Kenntnisnahme vorzulegen.
  
2. Beim Abschluss solcher Verträge ist der Stockwerkeigentümer verpflichtet, den Dritten eingehend über die Vorschriften der Gemeinschaft zu orientieren.

C. Die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums

Art. 10 Grundsatz

Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, das gemeinschaftliche Eigentum zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes andern Stockwerkeigentümers und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist, und das vorstehende Reglement keine Einschränkungen enthält.

Art. 11 Schranken der Benutzung

Dem Stockwerkeigentümer ist namentlich untersagt:

1. Ohne Einwilligung der Mehrheit der Stockwerkeigentümer am gemeinschaftlichen Eigentum bauliche Veränderungen vorzunehmen.
2. In gemeinschaftlichen Teilen, namentlich Treppenhaus, Hauseingang, Vorplätze etc. irgendwelche Gegenstände zu lagern oder abzustellen, die die freie Benutzung beeinträchtigen.
3. Die Regulierung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden technischen Anlagen und Einrichtungen zu verändern.

Art. 12 Sorgfaltspflicht

Bei der Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums hat jeder Stockwerkeigentümer die übliche Vorsicht anzuwenden, jede übermässige oder unnötige Beanspruchung zu unterlassen und sich strikte an die besondern Gebrauchsanweisungen und die von der Eigentümerversammlung aufgestellten Vorschriften zu halten.

Art. 13

Die Kellerabteile in den Luftschutzräumen werden den einzelnen Stockwerkeigentümern zur Sondernutzung als Nebenräume zugewiesen. Diese Stockwerkeigentümer sind jedoch verpflichtet, in Katastrophenfällen (Krieg, Überschwemmung, Erdbeben usw.) sämtliche Bewohner der Liegenschaft in diesen Schutzräumen entschädigungslos aufzunehmen. In Katastrophenfällen müssen diese Kellerabteile geräumt werden.

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

Art. 14 Begriff der gemeinschaftlichen Kosten

1. Gemeinschaftlich sind alle Kosten, die durch Benutzung, Beschädigung, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile und 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. die Kosten des Betriebes der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen (Heizung mit Warmwasserversorgung, Wasserzins, ARA-Gebühren, Elektrizität für gemeinsame Aussenbeleuchtung, Kehrrechtgebühr, Schneeräumung, Gartenanlage usw.);
  - c. Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten;

- d. öffentlich-rechtliche Beiträge und Steuern, soweit sie den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegt sind;
- e. Prämien für die Versicherung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen sowie der einzelnen Gebäude gegen Feuer- und Wasserschäden, Glasbruchschäden an gemeinsamen Teilen, Explosions- und Oelschäden;
- f. die Kosten der Verwaltung, Entschädigung des Verwalters und des Hauswartes;
- g. die Einlagen in den Erneuerungsfonds.

Art. 15 Grundsatz für die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten

1. Soweit hienach keine abweichende Anordnung getroffen ist, werden die Kosten von den Stockwerkeigentümern im Verhältnis ihrer Wertquote getragen.
2. Wenn das Mass der Benutzung einzelner Einrichtungen aus Gründen, die nicht beim Stockwerkeigentümer liegen, eine dauernde und erhebliche Veränderung erfahren hat, kann eine andere Verteilung der Kosten verlangt werden.

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

Art. 16    Abweichungen vom Grundsatz

Die Liegenschaftssteuer, die Beleuchtungsgebühr und andere das Sonderrecht betreffende Kosten, für welche dem einzelnen Stockwerkeigentümer direkt Rechnung gestellt wird, sind von ihm selbst zu bezahlen.

Art. 17    Erneuerungsfonds

Für den Erneuerungsfonds wird auf die gesetzlichen Bestimmungen Art. 712 h und ff verwiesen.

Art. 18    Einzug der Beiträge und Vorschüsse

1. Beiträge und Vorschüsse hierauf werden vom Verwalter eingezogen.
2. Die Stockwerkeigentümer zahlen angemessene Vorschüsse an die gemeinschaftlichen Kosten. 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. Das Rechnungsjahr beginnt am 1. Juni und endet am 31. Mai jedes Jahres.

3. Schuldner der jeweils nicht durch Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Stockwerkeigentümer zur Zeit des Rechnungsabschlusses, d.h. per 31. Mai.
4. Die Vorschüsse sind jeweils vierteljährlich auf den 1. März, 1. Juni, 1. September und 1. Dezember zu leisten; es wird darüber in der Jahresrechnung abgerechnet.
5. Der Verwalter gibt jedem Stockwerkeigentümer per 31. Mai jedes Jahres eine detaillierte Abrechnung.
6. Beim Verkauf eines Stockwerkanteils während des Jahres, erstellt der Verwalter für das Rechnungsjahr nur eine Abrechnung. Die Abrechnung auf den Stichtag des Verkaufs ist zwischen dem Verkäufer und dem Käufer direkt vorzunehmen.

Art. 19 Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten

1. Für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen hat die Gemeinschaft Anspruch auf Eintragung des Pfandrechtes am Anteil des säumigen Stockwerkeigentümers (Art. 712 i ZGB).

2. Die Eintragung ist vom Verwalter namens der Gemeinschaft innert nützlicher Frist zu bewirken.
3. Der Gemeinschaft steht für die gleichen Beitragsforderungen je ein Retentionsrecht an den beweglichen Sachen zu, die sich in den Räumen eines Stockwerkeigentümers befinden und zu deren Einrichtung und Benutzung gehören.
4. Pfand- und Retentionsrecht bestehen auch für Forderungen aus Bezug von Warmwasser, Wasser und Elektrizität, sowie für Ansprüche aus Ersatzvornahme.

E. Versicherungen und bauliche Massnahmen

Art. 20 Versicherungen

1. Die Stockwerkeigentümergeinschaft versichert die Gebäude, einschliesslich die dem einzelnen Stockwerkeigentümer zu Sonderrecht zugewiesenen Teile, gegen Brand- und Wasserschaden sowie gegen die Folgen aus Haftpflicht des Werkeigentümers.
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. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschliesst, welche weitere Gefahren zu versichern sind. Vorbehalten bleiben jedoch die obligatorischen Versicherungen.
3. Bezüglich den in den Gebäuden befindlichen Beweglichkeiten besteht seitens der Stockwerkeigentümergeinschaft keine Haftung für Brand- und Wasserschaden. Die Versicherung dieses Risikos ist ausschliesslich Sache des einzelnen Stockwerkeigentümers oder Mieters.

Art. 21 Notwendige und dringliche unterhalts- und Instandstellungsarbeiten

Die Gemeinschaft hat alle für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit des gemeinschaftlichen Eigentums notwendigen Unterhalts-, Wiederherstellungs- oder Erneuerungsarbeiten vornehmen zu lassen.

Art. 22 Nützliche Aenderungen

1. Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder der Gebrauchsfähigkeit des gemeinschaftlichen Eigentums bezwecken, bedürfen der Zustimmung der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich die Mehrheit nach Wertquoten vertritt.
2. Verlangt die Aenderung von einem Stockwerkeigentümer Aufwendungen, die ihm aber nicht zumutbar sind, weil sie beispielsweise in einem Missverhältnis zum Wert seiner Stockwerkeinheit stehen, so kann sie ohne seine Zustimmung nur durchgeführt werden, wenn die übrigen Stockwerkeigentümer seinen Kostenanteil auf sich nehmen, soweit er den ihm zumutbaren Betrag übersteigt.

Art. 23 Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen

1. Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, können nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ausgeführt werden (Zirkulationsbeschluss möglich).
2. Wird die betreffende Arbeit mit Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich 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 Kostenanteil übernehmen.
3. 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.

Art. 24 Zerstörung des Gebäudes

1. Werden die Gebäude zu mehr als die Hälfte ihres Wertes zerstört und ist der Wiederaufbau nicht ohne schwer tragbare Belastung oder unter Preisgabe von mehreren Räumen, die zu Sonderrecht zugewiesen sind, möglich, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Aufhebung der

Gemeinschaft verlangen. Hiefür galten die Bestimmungen von Art. 47.

2. Die Stockwerkeigentümer, welche die Gemeinschaft fortsetzen wollen, können die Aufhebung durch Abfindung der andern Stockwerkeigentümer zum Verkehrswert im Falle des Wiederaufbaus abwenden.
3. Für den Beschluss über den Wiederaufbau sind die Bestimmungen über die nützlichen Aenderungen an der Liegenschaft anwendbar (Art. 22).
4. Für den Beschluss über den Wiederaufbau sind die Bestimmungen über die nützlichen Aenderungen am gemeinschaftlichen Eigentum anwendbar (Art. 23).

F. Verwaltung

Art. 25 Die Träger der Verwaltung

Träger der Verwaltung sind:

1. die Versammlung der Stockwerkeigentümer
2. der Verwalter

a. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer

Art. 26 Zuständigkeit

1. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer ist das oberste Organ der Gemeinschaft.
2. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz dem Begründungsakt oder dem Reglement zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören, soweit sie nicht dem Verwalter zugewiesen sind.
3. Soweit das Gesetz nicht besondere Bestimmungen enthält, kommen die Vorschriften des Vereinsrechtes sinngemäss zur Anwendung.
4. Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse zu:

- a. Wahl und Abberufung des Verwalters; sowie dessen Beaufsichtigung;
- b. Genehmigung der Jahresrechnung 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;
- f. Ermächtigung des Verwalters zur Führung eines Prozesses;
- g. Wahl und Abberufung eines Ausschusses der Stockwerkeigentümer und Festsetzung dessen Aufgaben und Kompetenzen;
- h. Bezeichnung eines Stellvertreters des Verwalters;
- i. Erlass eines Benutzungsreglementes für die gemeinschaftlichen Teile, Anlagen und Ein-

richtungen, sowie Erlass eines Reglementes für den Verwalter;

- k. Beschluss über die abzuschliessenden Versicherungen;
- l. Beschlüsse über die Durchführung von nötigen Unterhalts-, Reparatur- oder Erneuerungsarbeiten;
- m. Entscheid über Rekurse gegen die Verfügungen des Verwalters.

Art. 27 Einberufung und Leitung der Versammlung

- 1. Die Versammlung wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens 10 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, oder mit entsprechendem Hinweis in der Liegenschaft zur Einsichtnahme aufzulegen.
- 3. Die ordentliche Jahresversammlung findet jeweilen innert einem Monat nach Abschluss des Rechnungsjahres statt.

4. Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft es der Verwalter als notwendig erachtet, oder wenn es drei Stockwerkeigentümer verlangen.
5. Sofern nichts anderes beschlossen wird, wird die Versammlung durch den Verwalter geleitet.
6. Ueber die Beschlüsse der Versammlung ist ein Protokoll zu führen, das vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen ist. Die Protokolle sind vom Verwalter aufzubewahren.
7. Fehlt ein Verwalter oder gibt dieser dem Begehren eines Stockwerkeigentümers um Einberufung keine Folge, so kann die Versammlung von jedem Stockwerkeigentümer einberufen werden.

Art. 28    Beschlussfähigkeit

1. Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigt sind, mindestens aber deren zwei anwesend oder vertreten sind.
2. Für den Fall der ungenügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 10 Tagen seit der ersten stattfinden darf.

3. Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn der dritte Teil aller Stockwerkeigentümer, mindestens aber deren zwei anwesend oder vertreten sind.

Art. 29    Ausübung des Stimmrechtes

1. Jeder Stockwerkeigentümer hat eine Stimme.
2. Mehrere Personen, denen eine Stockwerkeinheit gemeinschaftlich zusteht, haben ihr Stimmrecht durch einen von ihnen zu bezeichnenden Vertreter abzugeben; dieser hat nur eine Stimme.
3. Steht einem Stockwerkeigentümer mehr als eine Stockwerkeinheit zu, so kann er die Rechte für jede Stockwerkeinheit gesondert geltend machen.
4. Ein Stockwerkeigentümer kann sich mit schriftlicher Vollmacht nur durch einen andern Stockwerkeigentümer vertreten lassen.
5. Stockwerkeigentümer mit Wohnsitz im Ausland haben ein Zustellungsdomizil in der Schweiz zu bezeichnen.

Art. 30     Stimmrecht bei Nutzniessung

1. Der Nutzniesser einer Stockwerkeinheit hat sich mit dem Eigentümer über die Ausübung des Stimmrechtes zu verständigen.
2. Soweit nichts anderes vereinbart, 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 ohne andere Verfügung der Stockwerkeigentümer stimmberechtigt.

Art. 31     Beschlussfassung im allgemeinen

1. Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse mit der Mehrheit der stimmenden Stockwerkeigentümer, soweit nicht im Reglement oder im Gesetz etwas anderes vorgeschrieben ist.
2. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Verwalter bzw. der Vorsitzende.
3. Jeder Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer kann durch schriftliche Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ersetzt werden (Zirkulationsbeschlüsse).

Art. 32    Qualifiziertes Mehr

Mehrheit der Stockwerkeigentümer

Die Zustimmung der Mehrheit der Stockwerkeigentümer bedürfen:

- die Anordnung von Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Sache bezwecken;
- die Einleitung und die Durchführung eines Prozesses;
- die Abänderung dieses Reglementes.

Art. 33    Einstimmigkeit

Der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bedürfen:

1. Beschlüsse über die Aenderung des vorliegenden Reglementes inbezug auf:

- a. die Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen und die Verbindlichkeiten von Beschlüssen der Versammlung der Stockwerkeigentümer;
  - b. die Umschreibung der im Sonderrecht stehenden Teile des Gebäudes, sowie die sich im alleinigen Nutzungsrecht eines Stockwerkeigentümers befindlichen Teile des Gebäudes oder Weges;
  - c. die Zweckbestimmung der Stockwerke (siehe Begründungsakt);
  - d. Abänderungen der Bestimmungen über den Ausschluss eines Stockwerkeigentümers.
2. Beschlüsse über Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung der Sache oder der Bequemlichkeit dienen (vorbehalten bleibt Art. 23);
  3. Beschluss über die Aufhebung des Stockwerkeigentums;
  4. Beschlüsse betreffend die Verfügung über die Liegenschaft als Ganzes (Veräusserung, Belastung etc.)

Art. 34    Anfechtung der Versammlungsbeschlüsse

Allfällige Beschlüsse der Stockwerkeigentümer, die das Gesetz, den Begründungsakt oder dieses Reglement ver-

letzen, können von jedem Stockwerkeigentümer innert Monatsfrist, nachdem er von ihnen Kenntnis erlangt hat, beim Richter angefochten werden.

b. Der Verwalter

Art. 35 Wahl und Abberufung

1. Die Versammlung wählt einen Verwalter, der Stockwerkeigentümer oder Aussenstehender sein kann, wählbar ist auch eine juristische Person. Der Verwalter soll jedoch ein Domizil in Neusnegg oder Umgebung verzeigen.
2. Kommt die Wahl des Verwalters durch die Stockwerkeigentümerversammlung nicht zustande, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Ernennung durch den Richter verlangen.

Das gleiche Recht steht auch Pfandgläubigern, sowie der Baurechtsgeberin und andern Personen zu, die ein berechtigtes Interesse haben.

3. Der Verwalter kann von der Versammlung jederzeit abberufen werden; vorbehalten bleiben dessen vertragliche Ansprüche.



4. Lehnt die Versammlung die Abberufung des Verwalters unter Missachtung wichtiger Gründe ab, so kann jeder Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist die richterliche Abberufung verlangen.

Art. 36 Vereinbarungen mit dem Verwalter

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

Art. 37 Stellvertretung

Die Versammlung kann jederzeit aus ihrem Kreis einen Stellvertreter des Verwalters bezeichnen.

Der Stellvertreter handelt anstelle des Verwalters, wenn dieser aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen daran gehindert und ein Aufschub der Handlung nicht tunlich ist.

Art. 38 Aufgaben und Befugnisse im allgemeinen

1. Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften des Gesetzes und dieses Reglementes und unter Berücksichtigung der Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer.
2. Er wacht darüber, dass von den Bewohnern der Liegenschaft die Vorschriften des Gesetzes, des Reglementes und allfälligen Hausordnungen beachtet werden.
3. Der Verwalter kann Reparaturen und Unterhaltsarbeiten bis zum Betrage von Fr. 2'000.-- im Einzelfalle, jedoch nicht mehr als Fr. 5'000.-- pro Jahr, in eigener Zuständigkeit veranlassen; Anschaffungen bis Fr. 10'000.-- ist die Zustimmung der Stockwerkeigentümer einzuholen (Zirkulationsbeschluss).
4. Die Stockwerkeigentümer können allenfalls gegen besondere Entschädigung die Vermietung und Verwaltung ihrer Wohnung dem Verwalter übertragen.
5. Ist der Verwalter nicht selbst Stockwerkeigentümer, so nimmt er an der Versammlung der Stockwerkeigentümer mit beratender Stimme teil.
6. Für die Aufgaben des Verwalters kann ein Reglement erlassen werden.

Art. 39 Einzelne Befugnisse und Aufgaben des  
Verwalters

1. Der Verwalter hat insbesondere die folgenden Aufgaben und Befugnisse:
  - a. ordentliche Verwaltung der Liegenschaft;
  - b. jährliche Berichterstattung über die Geschäftsführung und Rechnung;
  - c. Erstellen eines Voranschlages für das folgende Rechnungsjahr, der auch für die vorläufige Bemessung der Vorschusszahlungen der Stockwerkeigentümer massgebend ist;
  - d. Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten auf die einzelnen Stockwerkeigentümer, Rechnungstellung und Einzug der Beiträge;
  - e. Verwaltung und bestimmungsgemässe Verwendung der vorhandenen Geldmittel, insbesondere sichere Anlage des Erneuerungsfonds;
  - f. ordnungsgemässe Buchführung und Aufbewahrung aller die Liegenschaft betreffenden Akten, Protokolle und Register;
  - g. Ausführung der Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer;

- h. Vornahme aller Massnahmen, die keinen Aufschub erleiden, um die Gemeinschaft vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren;
  - i. Ausführung von Gärtnerarbeiten und Schneeräumung.
- 

2. Der Verwalter führt folgende Akten:

- a. Verzeichnis der Eigentümer mit Angabe der Wertquoten;
- b. Aufteilungspläne der Liegenschaft;
- c. Original des Reglementes, der Hausordnung und eventuell weiterer Benützungsreglemente;
- d. Verwaltungsvertrag, Hauswartvertrag, eventuell Mietverträge, Versicherungs- und Serviceverträge etc.

Art. 40    Vertretung der Gemeinschaft

1. Im Rahmen seiner Kompetenzen vertritt der Verwalter nach aussen sowohl die Gemeinschaft wie auch die Stockwerkeigentümer.
2. Zur Vertretung der Stockwerkeigentümer im Zivilprozess bedarf der Verwalter der Zustimmung durch die Versammlung.
3. Für die Vertretung der Stockwerkeigentümer im Verfahren auf Erlass vorsorglicher Verfügungen kann die Ermächtigung an den Verwalter auch nachträglich erteilt werden.

Art. 41    Haftung der Gemeinschaft für Handlungen  
des Verwalters

Weder die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer noch diese selbst werden durch andere als rechtsgeschäftliche Handlungen des Verwalters verpflichtet.

Art. 42    Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters

1. Gegen selbständige Verfügungen des Verwalters kann der betroffene Stockwerkeigentümer innert 14 Tagen an die Versammlung der Stockwerkeigentümer Rekurs erheben.
2. Die Versammlung entscheidet endgültig über den Rekurs.

G. Änderungen im Bestand der Stockwerkeigentümer und  
Aufhebung des Stockwerkeigentums

Art. 43 Veräusserung und Belastungen

Das Stockwerkeigentum ist frei veräusserlich und vererblich. Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, seine Stockwerkeinheit gemäss den Vorschriften im Begründungsakt zu belasten.

Art. 44 Rechtsstellung des Erwerbers

1. Die geltende Verwaltungs- und Nutzungsordnung (Begründungsakt, Reglement, Hausordnung etc.) 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 Stockwerkeinheit ohne weiteres verbindlich.
2. Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, seinen Rechtsnachfolger über die entsprechenden Rechte und Pflichten zu orientieren.
3. Der Erwerber einer Stockwerkeinheit hat dem Verwalter vom erfolgten Eigentumsübergang ohne Verzug Kenntnis zu geben.

4. Der Verkäufer ist verpflichtet, den künftigen Erwerber eines Stockwerkes oder eines dinglichen Rechtes daran über die bestehende Verwaltungs- und Nutzungsordnung umgehend und vollständig zu unterrichten.

---

Art. 45 Ausschluss eines Stockwerkeigentümers

Es wird auf die gesetzlichen Bestimmungen verwiesen.

Art. 46 Ausschluss von andern Berechtigten

Die Bestimmungen über den Ausschluss finden sinngemäss Anwendung auf Personen, die an einer Stockwerkeinheit ein Nutzniessungs- Schleiss- oder Wohnrecht besitzen oder diese auf Grund eines im Grundbuch vorgemerkten Vertrages.

---

Art. 47 Aufhebung des Stockwerkeigentums

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

H. Verschiedenes

Art. 46 Anmerkung des Reglementes im Grundbuch

1. Dieses Reglement über die Benutzung und Verwaltung ist im Grundbuch anzumerken.
2. Der Verwalter ist verpflichtet, für die Anmerkung aller späteren Aenderungen besorgt zu sein.

Art. 49 Abänderung des Reglementes

1. Dieses Reglement kann jederzeit durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer abgeändert werden, vorbehalten die Erfüllung der gesetzlichen Vorschriften.
2. Hierzu bedarf es der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer die gleichzeitig zu mehr als der Hälfte anteilsberechtig sind (Art. 33).
3. Vorbehalten bleibt die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer, wenn diese vorgeschrieben ist (Art. 33 a).

Art. 50 Gerichtsstand und Domizil

1. Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstand Neuenegg (Amtsbezirk Laupen) und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Auslande ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen. Sie erwählen dann Betreibungsdomizil an dem vom Verwalter angezeigten Domizil.
2. Zustellungen an die Stockwerkeigentümer können insgesamt an die Adresse des Verwalters wirksam vorgenommen werden. Der Verwalter trägt die Verantwortung, dass die Stockwerkeigentümer, soweit notwendig, vom Inhalte dieser Zustellung innert nützlicher Frist Kenntnis erhalten.

Art. 51 Verweis auf gesetzliche Bestimmungen

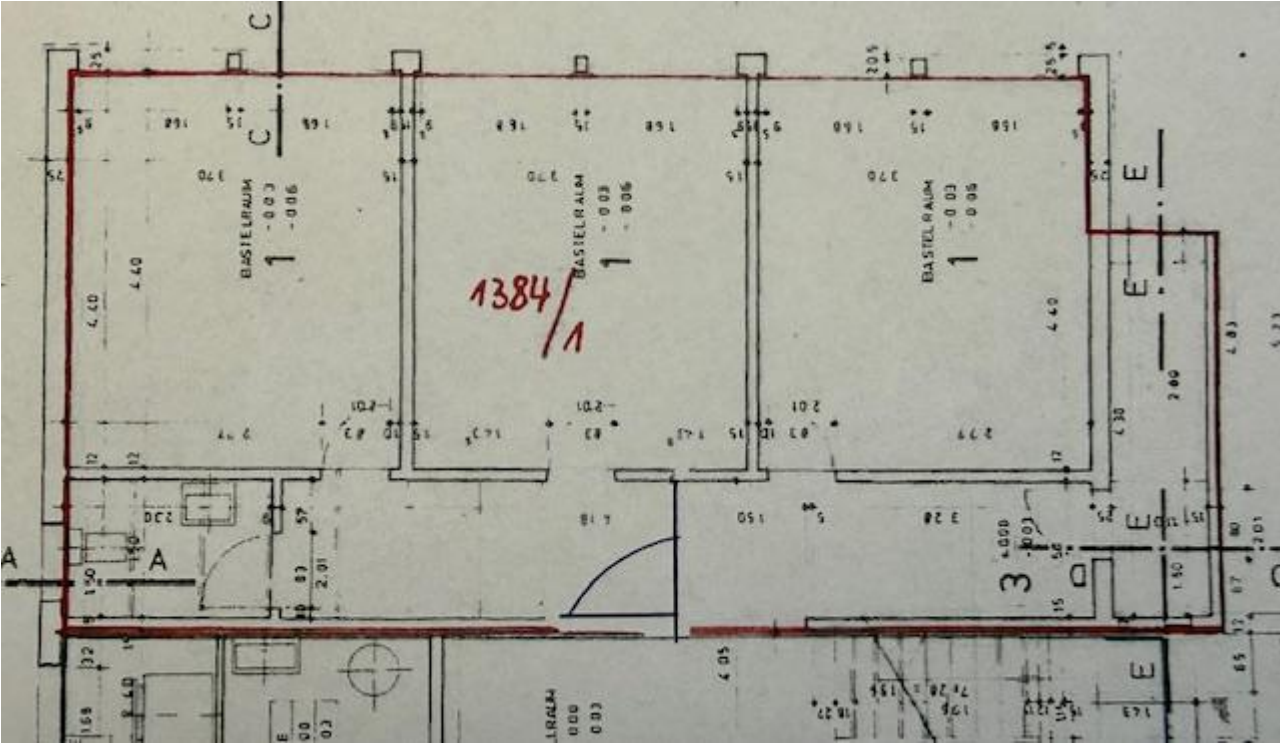
1. Soweit dieses Reglement nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über das Stockwerkeigentum (Art. 712 a ff ZGB) und über das einfache Miteigentum (Art. 647 ff ZGB).
2. Auf die Versammlung der Stockwerkeigentümer finden ergänzend die Vorschriften über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

Bern, den *1. Juli 1974*

Die Grundeigentümerin:

*Frau S. Witter - Bill*  
*S. Witter*

# Grundrissplan



# Situationsplan



---

# Impressionen

---







Grabmattweg 3, 3176 Neuenegg

---

# Verkaufsbedingungen

---

Der Verkaufsrichtpreis für die Bastelräume im Untergeschoss beläuft sich auf

**CHF 125'000.00.**

Der Übergang von Nutzen und Gefahr ist per sofort möglich.

Die Handänderungs- und Notariatskosten sowie die Grundbuchgebühren sind durch die Käuferschaft zu tragen.

Besichtigungen und Verhandlungen über den Abschluss des Kaufgeschäftes werden ausschliesslich durch die Immo Stucki GmbH getätigt.

Nach Einreichung einer Offerte entscheidet die Verkäuferschaft über das weitere Vorgehen.

Durch unaufgeforderte Vermittlungsdienste entsteht kein Anspruch auf Entschädigung.

Die vorliegende Verkaufsdokumentation darf ohne ausdrückliche Zustimmung der Immo Stucki GmbH nicht kopiert und/oder an Dritte weitergegeben werden.

Abweichungen gegenüber dieser Dokumentation bleiben vorbehalten. Die Angaben sind weder für den Kaufvertrag noch für den Grundbucheintrag verbindlich.