

PROTOKOLL

der 32. ordentlichen Stockwerkeigentümersammlung Kappelenring 24 A - C, 3032 Hinterkappelen, vom Dienstag, 2. Mai 2000, 20.00 Uhr, im Raum „Spiele und Wärche“ des Kipferhauses, Hinterkappelen

Anwesend: gemäss Präsenzliste
Vorsitz: René Stampfli
Protokoll: Roger Hunziker
Traktanden: gemäss Traktandenliste

Traktandum 1 Begrüssung / Feststellung der Beschlussfähigkeit / Wahl der Stimmenzähler

Herr Stalder begrüsst die zur heutigen Versammlung erschienenen Stockwerkeigentümer und übergibt die Leitung der Versammlung an die Verwaltung.

Herr Stampfli begrüsst alle Stockwerkeigentümer, im Besonderen aber Herr Kaltenrieder vom Ingenieurbüro IKP, welcher über das Traktandum 6, Lüftung, fachtechnische Erläuterungen geben wird und die Fragen der Versammlungsteilnehmer beantworten wird.

Mit 726.8 Wertqoten und 27 Stimmen, davon 7 vertreten, ist die heutige Versammlung beschlussfähig.

Als Stimmenzähler werden die Herren Zürcher und Beyer gewählt.

Die Traktandenliste wird einstimmig genehmigt, wobei Traktandum 6 nach Traktandum 2 behandelt wird.

Traktandum 2 Genehmigung des Protokolls der letzten ordentlichen Stockwerkeigentümersammlung vom 6. Mai 1999

Das Protokoll wird diskussionslos mit 26 Ja-Stimmen und einer Gegenstimme (Herr Gigon) genehmigt.

Traktandum 6 Lüftung Beschlussfassung über Sanierung der 3 ½-Zimmer-Wohnungen gemäss Kostenvoranschlag des Ingenieurbüro IKP, Münchenbuchsee, zum Betrag von ca. Fr. 17'700.– inklusive Kostenverteiler

Herr Kaltenrieder orientiert über die geplante Lüftungssanierung:

Die beiden Dachventilatoren werden durch einen Unterdruckventilator ersetzt, und in den Wohnungen werden, sofern von den jeweiligen Eigentümern gewünscht, Tellerventile in den Bädern und Küchen eingebaut, welche die teilweisen Geruchsbelästigungen erheblich vermindern sollten. Herr Kaltenrieder weist besonders darauf hin, dass bei dieser relativ kostengünstigen Lösung keine absolute Gewähr besteht, dass nach der Sanierung keinerlei Geruchsbelästigungen mehr vorhanden sein werden. Die einzige Variante wäre, separate Abluftkanäle pro Wohnung auf das Dach zu führen. Dies ist jedoch absolut unmöglich, da hierzu Spitzarbeiten im Bereich des Lüftungskanales notwendig wären. Bei einer allfälligen umfassenden Gebäudesanierung könnte dieses Vorgehen jedoch in Betracht gezogen werden.

Im weiteren weist Herr Kaltenrieder darauf hin, dass beim neuen System der Ventilator nicht mehr zeitgeschaltet ist, sondern im Bedarfsfall während 24 Stunden funktionieren wird.

Die Versammlung beschliesst einstimmig, dass die Kosten für diese Lüftungssanierung ausschliesslich von den zwölf 3 ½-Zimmer-Wohnungen zu tragen sind. Die Kostenverteilung für die Anpassungsarbeiten auf dem Dach werden zu gleichen Teilen auf die zwölf Wohnungen verteilt. Die Aufwendungen in den Wohnungen werden von den jeweiligen Eigentümern vollumfänglich selber bezahlt. Es steht jedem Eigentümer auch frei, in der Wohnung keine Anpassungsarbeiten vorzunehmen, haben doch einige bereits Ventile angebracht.

Die Abstimmung bei den Eigentümern der 3 ½-Zimmer-Wohnungen ergibt das folgende Resultat:

Im Haus A stimmen vier Eigentümer der Sanierung zu, Familie Ludin ist gegen diese Sanierung und Herr Fritz Stalder ist nicht anwesend.

Beim Haus C stimmen fünf Eigentümer dieser Sanierung zu, Herr Blunier ist nicht anwesend.

Da diese Kosten nur von einem Teil der Stockwerkeigentümer zu bezahlen sind, wird die Verwaltung nach der durchgeführten Sanierung eine separate Rechnung stellen. Die Überwachung der Sanierung wird durch das Ingenieurbüro IKP erfolgen.

Herr Stampfli dankt Herr Kaltenrieder für die Teilnahme und verabschiedet ihn.

Traktandum 3 Jahresrechnung 1999 und Bericht der Revisoren

Vorerst orientiert Herr Hunziker über die Korrekturen in der Jahresrechnung 1999, welche im Protokoll der Eigentümerversammlung vom 6. Mai 1999 aufgeführt waren. Die in der Jahresrechnung 1998 falsch verteilten Kehrrecht- und TV-Antennengebühren wurden nun mit einer Korrekturbuchung im Jahr 1999 richtiggestellt. Die Verteilung dieser Kosten des Jahres 1999 erfolgte gemäss Reglement.

Der Tumblerersatz bei den Häusern 24 A – C wurde im Jahre 1999 vorgenommen. Frau Gut erkundigt sich, weshalb bei den Häusern A und C das gleiche Tumblermodell der V-Zug nicht gleich viel kostet.

Anmerkung der Verwaltung: Die Überprüfung hat ergeben, dass hier durch die Verwaltung ein falscher Schlüssel angewendet wurde. Pro Haus A und C fallen je Fr. 2'687.80 anstatt der Fr. 2'819.20 (Haus A) und der Fr. 2'556.40 (Haus C) an. Die Korrekturbuchung wird in der Jahresrechnung 2000 vorgenommen.

Im weiteren orientiert Herr Hunziker, dass der Neuanstrich der Hauseingangstüren nun vorgenommen wurde, die Rechnung jedoch in die Jahresrechnung 2000 genommen wird.

Die an der letztjährigen Versammlung behandelte Revision der Storen wird nun zusammen mit der Auswechslung aufgrund des Hagelgewitters vom letzten August vorgenommen. Es haben sich jedoch nur vier Eigentümer für diese koordinierte Revision entschieden.

Die Kontrolle der Dichtungen bei den Fenstern ergab nur zwei Interessenten, sodass hier auf eine koordinierte Auftragserteilung durch die Verwaltung verzichtet werden muss.

Die Wassereinwirkungen bei der Autoeinstellhalle konnten weitgehend gestoppt werden. Eine kostengünstige Wasserablaufrinne wurde dem Öffnen von oben mit Abdichtung vorgezogen.

Die Beleuchtung der Autoeinstellhalle funktioniert, gemäss einer Untersuchung durch Herrn Hege, nun einwandfrei.

Der Vorhang zum Waschplatz wurde zum kostengünstigen Preis von Fr. 160.– ersetzt. Leider wurde die Rechnung nur dem Haus A, anstatt der gesamten Gemeinschaft auf der Autoeinstellhalle belastet. Die Korrekturbuchung im Jahr 2000 wurde bereits vorgenommen.

Der Abfalleimer wurde zum wiederholten Mal abmontiert. Die Verwaltung hat zum heutigen Zeitpunkt keinen Ersatz in Auftrag gegeben. Das Thema soll unter Varia behandelt werden.

Die Wegbeschädigung beim Haus C wurde durch Herrn Dubuis instand gestellt.

Herr Stampfli erläutert die Jahresrechnung 1999. Die Gesamtrechnung schloss mit Fr. 133'921.20 gegenüber einem Budget von Fr. 142'174.– tiefer ab. Die Unterschreitungen sind ziemlich linear.

Herr Gigon erkundigt sich, was die Überlegungen waren, die Balkonaussensanierung (Betonabplatzungen) bei Familie Ruchti, dem Haus 24 A zu belasten. Herr Stampfli stellt fest, dass diese Aufwendungen der ganzen Gemeinschaft belastet werden müssen, die entsprechende Korrekturbuchung findet im Jahr 2000 statt.

Die Jahresrechnung wird anschliessend mit 26 Ja- und einer Nein-Stimme (Herr Gigon) genehmigt.

Traktandum 4 Budget 2000

Das Budget 2000 beläuft sich auf Fr. 138'174.–. Herr Chevallier fragt sich, ob aufgrund der steigenden Heizölpreise nicht die Heizkosten höher budgetiert werden sollten. Da zum Verbrauch des Jahres 1999 immer noch eine Reserve von Fr. 2'500.– im Budget vorhanden ist, empfiehlt Herr Stampfli, die budgetierten Fr. 20'000.– zu belassen.

Das Jahresbudget von Fr. 138'174.– wird einstimmig genehmigt.

Traktandum 5 Wahlen

a) Ausschuss

Die bisherigen Ausschussmitglieder, Frau Margaretha Gut wird mit fünf Ja-Stimmen und einer Gegenstimme (Herr Gigon) in ihrem Amt bestätigt. Die beiden Herren Martin Hinni (24 B) und Peter Stalder (24 C) werden von den Eigentümern ihres Hauseinganges einstimmig wiedergewählt.

b) Revisoren

Die bisherigen Revisoren, Frau Margaretha Gut wird mit fünf zu eins Stimmen (Herr Gigon), die Herren Peter Stalder und Dieter Ammann einstimmig auf ein Jahr wiedergewählt. Herr Ammann erklärt an dieser Stelle seinen Rücktritt als Revisor auf die Eigentümerversammlung 2001.

c) Siedlungskommission

Herr Dieter Ammann wird einstimmig wiedergewählt, er stellt sich auch hier ein letztes Mal bis zur Eigentümerversammlung 2001 zur Verfügung.

**Traktandum 7 Eingangsbepflanzung Häuser A - C
Diskussion / Beschlussfassung über Sanierung, gemäss Kostenvorschlag M. Wermelinger, zum Betrag von Fr. 10'868.–**

Herr Stampfli stellt fest, dass sich die Eingangsbepflanzung in einem bedenklichen Zustand befindet. Bei einer Instandstellung handelt es sich um einen Ersatz des bestehenden, keinesfalls aber um eine ausschliessliche Verschönerung, sodass keine Einstimmigkeit notwendig ist. Es müsste eine gemeinsame Auftragserteilung für alle drei Eingänge erfolgen, wobei die Gesamtkosten auf alle Stockwerkeigentümer nach Wertquoten zu verteilen wären. Herr Stampfli wird in diesem Zusammenhang auch, zusammen mit den Siedlungskommissionsmitgliedern, ein Gespräch mit dem Siedlungswart führen, damit inskünftig klar ist, in welchem Umfang dieser Eingangsbepflanzungen durch den Siedlungswart zu unterhalten hat.

Es entsteht eine rege Diskussion über den Sinn und Unsinn dieser Eingangsbepflanzung. Unter anderem wird darauf hingewiesen, dass der Untergrund ausschliesslich aus Bauschutt besteht, und hier sicherlich mit Kosten zu rechnen ist, welche in dieser Offerte noch nicht enthalten sind. Zusammen mit der Instandstellung sollte auch die Vermoosung beim Eingang zur Autoeinstellhalle entfernt werden. Die beim Haus 30 angebrachte Eingangsbepflanzung gefällt nicht allen Bewohnern des Hauses 24. Aus diesem Grund ist man der Offerte der Firma Wermelinger eher skeptisch eingestellt. Es wird eine Arbeitsgruppe eingesetzt, welche vorerst abklärt, welche Bedürfnisse die Gemeinschaft betreffend Eingangsbepflanzung hat. An der nächsten oder übernächsten Stockwerkeigentümerversammlung soll dann der Vorschlag diskutiert werden und eine Entscheidung gefällt werden. Die Arbeitsgruppe setzt sich wie folgt zusammen:

Herr Ruchti, Familie Wermuth, Herr Barman, Frau Hege, Familie Chevallier, Familie Zürcher.

Traktandum 8 Varia

Abfalleimer

Wie bereits erwähnt, wurde der durch den Hauswart angebrachte Abfalleimer von jemand unbekanntem entfernt.

Herr Gigon erklärt, dass er diesen Abfalleimer selber entfernt hat und bei sich in Verwahrung genommen hat. Der ästhetische Anblick ist für ihn von seinem Studierzimmer aus völlig inakzeptabel. Herr Gigon verweist auf sein Schreiben vom 5.9.1998.

An der nächsten Ausschusssitzung soll darüber diskutiert werden und ein endgültiger Entscheid gefällt werden.

Satellitenschüssel

Bei der Parterrewohnung von Frau Kummer haben die Mieter eine grosse Satellitenschüssel installiert. Die Versammlung spricht sich einstimmig gegen solche Satellitenschlüssel aus. Frau Kummer soll deshalb von der Verwaltung auf diesen Entscheid aufmerksam gemacht werden, damit sie die Mieterschaft entsprechend orientieren kann. Es wird generell empfohlen, die Eigentümer darauf zu sensibilisieren, damit die Mieterschaft keine Satellitenschüsseln installiert.

Eine Alternative bietet ein Balkanprogrammpaket. Herr Hausammann stellt den Antrag, sofern in der Gemeinde Wohlen möglich, dieses zu installieren. Die Versammlung stimmt diesem Antrag einstimmig zu.

Einstellhalleneingänge

Herr Hausammann weist darauf hin, dass die Autoeinstellhalleneingänge einer Renovation bedürfen, zudem sollten Handläufe bei den Abgängen angebracht werden, und auch verschiedene Anstriche in den Kellerräumen wären dringend notwendig. Im weiteren ist auch ein Wasserstau beim Haus B, beim Abgang zur Autoeinstellhalle vorhanden. An einer Ausschusssitzung sollen deshalb diese Anträge erörtert und allenfalls, zusammen mit der Verwaltung, entsprechende Sanierungen vorgenommen werden.

Wasserablaufrippen

Herr Ruchti bittet die Verwaltung, den Abwart darauf hinzuweisen, die Wasserablaufrippen bei den Eingängen zu reinigen, damit bei einem grösseren Regen keine Überschwemmung stattfindet.

Treppenhäuser

Frau Rossi weist darauf hin, dass die Treppenhäuser eines Neuanstriches bedürfen. Die Verwaltung wird eine Offerte einholen, damit bei einer nächsten Versammlung darüber entschieden werden kann.

Zaun/Lärmschutzwand

Herr Zürcher erkundigt sich, was in der Angelegenheit Zaun/Lärmschutzwand gegen das Schulhaus weiter geschehe. Herr Hunziker erläutert, dass aufgrund der Mitteilung der Gemeinde, den Zaun zulasten der Gemeinschaft zurückzuschneiden, durch die Verwaltung entsprechende Abklärungen auf dem Grundbuchamt Bern vorgenommen wurden. Diese ergaben, dass für die Hecke die Gemeinde Wohlen zuständig ist. Die Verwaltung hat dies der Gemeinde mitgeteilt, so dass sich diese bereit erklärt hat, im nächsten Jahr eine **kleinere** Rückschnittaktion vorzunehmen, damit der Lärm und Sichtschutz für die Gemeinschaft nach wie vor bestehen bleibt, wie es im Dienstbarkeitsvertrag auch definiert ist.

Sanierung Garagentor

Herr Gigon bemängelt, dass er als Stockwerkeigentümer nicht darüber informiert wurde, dass das Garagentor mit Einfahrt in grossem Stil saniert wird. Um so mehr erstaunt ihn auch, dass ein Jahr vor der Sanierung die Hauswarte eine Instandstellung des alten Tores vorgenommen haben. Die Verwaltung erklärt, dass sie von der Firma Niederer AG (Verwalter Haus 16) kurz vor der Sanierung orientiert wurden, dass das alte Tor nicht mehr den gesetzlichen Vorschriften entspricht. Eine Sanierung drängte sich deshalb auf. Die Ausschussmitglieder wurden von der Verwaltung orientiert. Sicherlich war das Vorgehen der Firma Niederer AG nicht optimal, da anzunehmen ist, dass diese Sanierung schon seit längerem bekannt ist. Offenbar hat dann der Informationsfluss zwischen den Ausschussmitgliedern und den einzelnen Stockwerkeigentümern nicht optimal funktioniert.

Schluss der Versammlung: 22.23 Uhr

Der Vorsitzende:

Der Protokollführer:

René Stampfli

i. V. Roger Hunziker

Bern, 15. Mai 2000 HU/mm