

# Reglement

für die Benützung und Verwaltung der Autoeinstellhalle Kappelenring Nr. 24 D in Hinterkappelen, Gemeinde Wohlen b. Bern (Wohlen-Grundbuchblatt Nr. 4018).

## Inhaltsverzeichnis

<b>A.</b>	<b>Aufteilung des Eigentums</b>	<b>1</b>
<b>B.</b>	<b>Aufteilung und Widmung</b>	<b>1</b>
<b>C.</b>	<b>Vorschriften für die Benützung der Einstellhalle</b>	<b>3</b>
<b>D.</b>	<b>Kostenverteilung</b>	<b>3</b>
<b>E.</b>	<b>Verwaltungsordnung</b>	<b>4</b>

## A. Aufteilung des Eigentums

### Art. 1

An der Liegenschaft Wohlen-Grundbuchblatt Nr. 4018 besteht Miteigentum im Sinne von Art. 646 ff. des Schweiz. Zivilgesetzbuches.

## B. Aufteilung und Widmung

### Art. 2

Gemäss Begründungserklärung zur Bildung von Miteigentumsanteilen mit Ausgestaltung zu Stockwerkeigentum ist die Parzelle Nr. 4018 aufgeteilt in folgende Miteigentumsanteile:

Miteigentumsanteil Ziffer	Quote	Herrschende Lie- genschaft Grundbuchblatt Nr.	wo
1	1/38	3086-24	4½ in 24B 6.Stock Nord
2	1/38	3086-22	4½ in 24B 5.Stock Nord
3	1/38	3086-11	6½ in 24A 6.Stock Süd
4	1/38	3086-9	6½ in 24A 5.Stock Süd

Miteigentumsanteil Ziffer	Quote	Herrschende Lie- genschaft Grundbuchblatt Nr.	wo
5	1/38	3086-7	6½ in 24A 4.Stock Süd
6	1/38	3086-5	6½ in 24A 3.Stock Süd
7	1/38	3086-3	6½ in 24A 2.Stock Süd
8	1/38	3086-1	6½ in 24A 1.Stock Süd
9	1/38	3086-2	3½ in 24A 1.Stock Nord
10	1/38	3086-4	3½ in 24A 2.Stock Nord
11	1/38	3086-6	3½ in 24A 3.Stock Nord
12	1/38	3086-8	3½ in 24A 4.Stock Nord
13	1/38	3086-10	3½ in 24A 5.Stock Nord
14	1/38	3086-12	3½ in 24A 6.Stock Nord
15	1/38	3086-14	4½ in 24B 1.Stock Nord
16	1/38	3086-16	4½ in 24B 2.Stock Nord
17	1/38	3086-18	4½ in 24B 3.Stock Nord
18	1/38	3086-20	4½ in 24B 4.Stock Nord
19	1/38	3086-31	3½ in 24C 4.Stock Süd
20	1/38	3086-29	3½ in 24C 3.Stock Süd
21	1/38	3086-27	3½ in 24C 2.Stock Süd
22	1/38	3086-25	3½ in 24C 1.Stock Süd
23	1/38	3086-23	4½ in 24B 6.Stock Süd
24	1/38	3086-21	4½ in 24B 5.Stock Süd
25	1/38	3086-19	4½ in 24B 4.Stock Süd
26	1/38	3086-17	4½ in 24B 3.Stock Süd
27	1/38	3086-15	4½ in 24B 2.Stock Süd
28	1/38	3086-13	4½ in 24B 1.Stock Süd
29	1/38	3086-33	3½ in 24C 5.Stock Süd
30	1/38	3086-35	3½ in 24C 6.Stock Süd
31	1/38	3086-26	5½ in 24C 1.Stock Nord
32	1/38	3086-28	5½ in 24C 2.Stock Nord
33	1/38	3086-30	5½ in 24C 3.Stock Nord
34	1/38	3086-32	5½ in 24C 4.Stock Nord
35	1/38	3086-34	5½ in 24C 5.Stock Nord
36	1/38	3086-36	5½ in 24C 6.Stock Nord
37	1/38	3086-23	4½ in 24B 6.Stock Süd
38	1/38	3086-9	6½ in 24A 5.Stock Süd

### Art. 3

Auf der Parzelle Nr. 4018 wird eine Autoeinstellhalle mit 38 Autoeinstellplätzen und einem Waschplatz erstellt.

### Art. 4

Jedem Miteigentümer wird die seiner Miteigentumsquote entsprechende Anzahl Autoeinstellplätze zur alleinigen und ausschliesslichen Benützung zugewiesen.

Die den einzelnen Miteigentümern zur ausschliesslichen Benützung zugewiesenen Autoeinstellplätze sind im beiliegenden Plan und in der Einstellhalle mit der Nummer des Miteigentumsanteil bzw. der Nummer seiner Eigentumswohnung versehen.

### Art. 5

Der Waschplatz steht allen Miteigentümern zur abwechslungsweisen Benützung zu.

## **C. Vorschriften für die Benützung der Einstellhalle**

### **Art. 6**

Grundsätzlich ist jeder Miteigentümer befugt, die im Miteigentum stehende Autoeinstellhalle mit Zufahrt auf Parzelle Wohlen-Grundbuchblatt Nr. 4018 frei zu benützen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes andern Miteigentümers und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.

### **Art. 7**

Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, sich in der Benützung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen jeder Übermässigen oder unnötigen Beanspruchung zu enthalten und im Gebrauch alle Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen. Der Miteigentümer haftet der Gemeinschaft dafür, dass die Bestimmungen dieses Reglementes auch durch alle Personen beachtet werden, denen er den Gebrauch seines Einstellplatzes gestattet

hat. Der Miteigentümer ist verpflichtet, den Verwalter zu unterrichten, wenn er seinen Einstellplatz dauernd Dritten zum Gebrauch überlässt (Mietvertrag, Nutzniessungsrecht).

### **Art. 8**

Die Fahrzeuge sind so abzustellen, dass der Nachbar in der Benützung seines Platzes nicht behindert wird.

Den Benützern der Autoeinstellhalle ist untersagt

- Die Vornahme von baulichen Änderungen im Innern der Halle, insbesondere die Erstellung von Abschränkungen,
- Das Aufbewahren von übelriechenden, feuergefährlichen oder explosiven Stoffen,
- Die Benützung der elektrischen Anlagen für andere Zwecke als für die Beleuchtung und die Torautomatik,
- Das Abstellen von mehr als einem Fahrzeug pro Einstellplatz,
- Das Reinigen von Fahrzeugen ausserhalb des dafür bezeichneten Waschplatzes.

## **D. Kostenverteilung**

### **Art. 9**

Sämtliche Kosten, die durch die Benützung, den Unterhalt und die Erneuerung der Autoeinstellhalle und der dazugehörenden Einrichtungen sowie durch die gemeinschaftliche Verwaltung entstehen, werden von den Miteigentümern im Verhältnis ihrer Miteigentumsquoten getragen. Zu diesen Kosten gehören ins besondere:

- a. Die Kosten für den laufenden Unterhalt, die Reinigung, die Heizung, die Instandstellung und die Erneuerung.
- b. Die Kosten des Betriebes.
- c. Die öffentlich-rechtlichen Beiträge und Steuern.
- d. Die Versicherungsprämien der Autoeinstellhalle gegen Feuer, Wasserschaden und für die Haftung als Werkeigentümer.
- e. Die Kosten der Verwaltung, insbesondere die Entschädigung an den Verwalter.

f. Die Entschädigung an den Hauswart.

Die Verwaltung erstellt für die Einstellhalle für sämtliche Kosten eine gesonderte Abrechnung.

Allfällige Einnahmen aus der Vermietung gemeinschaftlicher Teile sind in erster Linie für die Deckung der Kosten zu verwenden. Ein allfälliger Überschuss ist ebenfalls im Verhältnis der Miteigentumsquoten an die Miteigentümer zu verteilen

**Art. 9 bis**  
**Kostenteilung zwischen Wohngebäude und Einstellhalle**

Kosten, die für das Wohngebäude und die Einstellhalle gemeinsam anfallen, sind den Rechnungen der beiden Gebäude nach Massgabe der Verursachung zuzurechnen.

Lässt sich der in Absatz I beschriebene Grundsatz aus tatsächlichen oder verfahrenstechnischen Gründen nicht verwirklichen, erfolgt die Aufteilung im Verhältnis der ursprünglichen Gebäudewerte (93,4 % Wohngebäude, 6,6 % Einstellhalle).

**Art. 10**

Auf dem Dach der Einstellhalle wird ein Rasenplatz angelegt, der der Benützung sämtlicher Bewohner der Liegenschaft Wohlen Grundbuchblatt Nr. 3086 gewidmet wird.

## E. Verwaltungsordnung

**Art. 11**

- a. Die Miteigentümerversammlung hat die Befugnis zum Entscheid in allen die Miteigentümergeinschaft betreffenden Fragen, soweit dafür nicht durch gesetzliche Vorschriften oder durch dieses Reglement eine andere Regelung getroffen wird.  
Insbesondere kann die Miteigentümerversammlung den Abschluss von Handänderungsverträgen betreffend geringfügige Teile des Gebäudeumschwunges (z.B. für kleinere Grenzkorrekturen, Strassenkorrekturen, etc.) beschliessen.
- b. Die Miteigentümerversammlung ist einzuberufen, wenn wichtige Beschlüsse zu fassen sind oder sofern die Einberufung von Miteigentümern verlangt wird, die zusammen mindestens einen Drittel der Anteile vertreten.
- c. Die Beschlüsse werden durch einfache Mehrheit der anwesenden oder vertretenen Miteigentümer, die zusammen die Mehrheit der Miteigentumsanteile vertreten, gefasst.
- d. Beschlüsse können auch auf dem Zirkulationsweg gefasst werden. Ausgenommen sind Reglementsänderungen gemäss Art. 12 Absatz 1.
- e. Die Miteigentümerversammlung wählt einen Verwalter für eine Amtsdauer von jeweils 3 Jahren. Bei dieser Wahl ist die Zustimmung der Mehrheit der Miteigentümer, die zugleich die Mehrheit der Miteigentumsanteile vertreten, erforderlich.
- f. **Aufgaben des Verwalters**  
Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften des Gesetzes und dieses Reglementes und unter Beachtung der Beschlüsse der Miteigentümerversammlung. Er wacht darüber, dass bei der Benützung der Einstellhalle die Vorschriften des Gesetzes und des Reglementes beachtet werden. Der Verwalter kann Reparaturen und Anschaffungen in dem von der Miteigentümerversammlung bestimmten Rahmen in eigener Zuständigkeit veranlassen. Der Verwalter nimmt an den Miteigentümerversammlungen nur mit beratender Stimme teil, sofern er nicht selber Miteigentümer ist.

g. Dem Verwalter obliegt insbesondere:

- Die ordentliche Verwaltung der Einstellhalle zu besorgen.
- Der Miteigentümersammlung jährlich einen Bericht über die Geschäftsführung und Rechnung zu erstatten.
- Der Miteigentümersammlung einen Vorschlag über das folgende Rechnungsjahr vorzulegen, die Kosten und Lasten auf die einzelnen Miteigentumsanteile zu verteilen und den Miteigentümern Rechnung zu stellen sowie deren Beiträge einzuziehen.
- Die vorhandenen Geldmittel zu verwalten und bestimmungsgemäss zu verwenden.
- Alle auf die Einstellhalle bezüglichen Akten (Bauplane, Plane und Unterlagen über Belastungsverhältnisse und statische Funktionen einzelner Bauteile) sowie die Protokolle der Miteigentümersammlungen aufzubewahren.
- Den Hallenwart nach Anhören des Ausschusses der Stockwerkeigentümergeinschaft Kappelenring 24 A - C anzustellen und zu beaufsichtigen.
- Die Beschlüsse der Miteigentümersammlungen auszuführen.
- Alle Massnahmen von sich aus zu treffen, die keinen Aufschub ertragen, um die Miteigentümergeinschaft vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren.
- Die Versicherungsverträge nach den Weisungen der Versammlung abzuschliessen.
- Die der gemeinschaftlichen Nutzung vorbehaltenen Teile der Einstellhalle zu vermieten.
- Die Miteigentümersammlungen vorzubereiten und einzuberufen.

#### **Art. 12**

Dieses Reglement kann durch Beschluss der Mehrheit der Miteigentümer, die zugleich die Mehrheit der Miteigentumsanteile vertreten, abgeändert werden.

Die Abänderung der Zuteilung der den Miteigentümern zur ausschliesslichen Benützung zugewiesenen Einstellplätze bedarf zudem der Zustimmung der Betroffenen.

#### **Art. 13**

Soweit dieses Reglement keine Bestimmungen aufstellt, gelten für die Miteigentümer der Liegenschaft Wohlen-Grundbuchblatt Nr. 4018 die gesetzlichen Bestimmungen der Art. 646 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches.

#### **Art. 14**

Diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung ist gemäss Art. 647 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches im Grundbuch auf Wohlen- Grundbuchblatt Nr. 4018 anzumerken.

Dieses Reglement ersetzt dasjenige vom 15. Mai / 25. Oktober 1973 und tritt mit Wirkung ab 14. November 1974 in Kraft.

Hinterkappelen, den 13. November 1974  
Walter J. Heller AG Bauunternehmung Bern