

REGLEMENT

für

AUTOEINSTELLHALLE

der Büro- und Gewerbeliegenschaft „Könizstrasse 276“ in Köniz

Köniz-Grundbuchblatt Nrn. 6007-13 und 6007-14)

* * * * *

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

1. Dieses Reglement ordnet die Benutzung und Verwaltung der unterirdischen Autoeinstellhallen an der Könizstrasse 276 in Köniz, Grundbuchblatt Nrn. 6007-13 und 6007-14. Die Autoeinstellhalle bilden die Stockwerkeinheiten Köniz-Gbbl. Nr. 6007-13 mit einer Wertquote von 57/1000 sowie Köniz-Gbbl. Nr. 6007-14 mit einer Wertquote von 57/1000. Diese Stockwerkeinheiten sind je in **19 selbständige Miteigentumsanteile** aufgeteilt, wofür im Grundbuch die **Grundbuchblätter Nrn. 6007-13-1 bis 6007-13-19 sowie 6007-14-1 bis 6007-14-19** eröffnet wurden.
2. Die Miteigentümer der Stockwerkeinheiten Nrn. 6007-13 und 6007-14 bilden eine **Miteigentümergeinschaft**, für welche die gesetzlichen Bestimmungen der Art. 646 bis 651 ZGB gelten, soweit durch diese Ordnung nicht eine andere Regelung getroffen wird.
3. Grundsätzlich ist jeder Miteigentümer befugt, die Anlagen und Einrichtungen der unterirdischen Autoeinstellhalle **frei und ungehindert** zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes andern Miteigentümers und mit den allgemeinen Interessen der Gemeinschaft vereinbar und vertretbar ist. Vorbehalten bleiben die Sondernutzungsrechte der Mitglieder gemäss diesem Reglement.

4. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, sich in der Benutzung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen jeder übermässigen oder unnötigen Beanspruchung zu enthalten und im Gebrauch **Sorgfalt, Rücksicht und Sauberkeit** walten zu lassen. Für Mieter oder andere Personen, für die er einzustehen hat, bleibt der Miteigentümer verantwortlich.
5. Das **gesetzliche Vorkaufsrecht** der Miteigentümer (Art. 682 Abs. 1 ZGB) wurde gestützt auf Art. 681b Abs. 1 ZGB aufgehoben, was im Grundbuch auf den Grundstücken Nr. 6007-13 und 6007-14 vorgemerkt ist.
6. Die Autoeinstellhalle wurde gemäss Art. 650 Abs. 2 ZGB einem **dauernden Zweck** gewidmet. Durch diese dauernde Zweckbestimmung ist der Teilungsanspruch der Miteigentümer (Art. 650 Abs. 1 ZGB) ausgeschlossen.
7. Das vorliegende Reglement ist im Grundbuch auf den Stammgrundstücken Köniz-Grundbuchblatt Nrn. 6007-13 und 6007-14 als "**Reglement der Miteigentümer**" **angemerkt**.

II. NUTZUNGSORDNUNG

1. Die beiden Etagen der Autoeinstellhalle enthalten je **19 Einstellplätze**, die in den „Plänen 1. UG/ Einstellhalle und 2. UG/Einstellhalle“ vom 17.09.2025, welche der Stockwerk- und Miteigentumsbegründung des Grundstücks Köniz-Grundbuchblatt Nr. 6007 zugrunde liegt, mit den Nummern P1 bis P38 gekennzeichnet sind. Diese Pläne bildet einen Bestandteil des vorliegenden Reglements.
2. Jeder Eigentümer eines Miteigentumsanteils hat Anspruch auf die **ausschliessliche Benutzung** eines Autoeinstellplatzes, und zwar wie folgt:

<u>GbbL.-Nr. 6007-13</u>	<u>Miteigentumsanteil</u>	<u>Einstellplatz</u>
6007-13-1	1/19	Nr. 1
6007-13-2	1/19	Nr. 2
6007-13-3	1/19	Nr. 3
6007-13-4	1/19	Nr. 4
6007-13-5	1/19	Nr. 5
6007-13-6	1/19	Nr. 6
6007-13-7	1/19	Nr. 7
6007-13-8	1/19	Nr. 8
6007-13-9	1/19	Nr. 9
6007-13-10	1/19	Nr. 10
6007-13-11	1/19	Nr. 11
6007-13-12	1/19	Nr. 12
6007-13-13	1/19	Nr. 13
6007-13-14	1/19	Nr. 14
6007-13-15	1/19	Nr. 15
6007-13-16	1/19	Nr. 16
6007-13-17	1/19	Nr. 17
6007-13-18	1/19	Nr. 18
6007-13-19	1/19	Nr. 19

<u>GbbL.-Nr. 6007-14</u>	<u>Miteigentumsanteil</u>	<u>Einstellplatz</u>
6007-14-1	1/19	Nr. 1
6007-14-2	1/19	Nr. 2
6007-14-3	1/19	Nr. 3
6007-14-4	1/19	Nr. 4
6007-14-5	1/19	Nr. 5
6007-14-6	1/19	Nr. 6
6007-14-7	1/19	Nr. 7
6007-14-8	1/19	Nr. 8
6007-14-9	1/19	Nr. 9
6007-14-10	1/19	Nr. 10
6007-14-11	1/19	Nr. 11
6007-14-12	1/19	Nr. 12
6007-14-13	1/19	Nr. 13
6007-14-14	1/19	Nr. 14
6007-14-15	1/19	Nr. 15
6007-14-16	1/19	Nr. 16
6007-14-17	1/19	Nr. 17
6007-14-18	1/19	Nr. 18
6007-14-19	1/19	Nr. 19

3. Die Autoeinstellhalle ist zum **Abstellen** von **Autos und Fahrzeugen** bestimmt.
4. Die Fahrzeuge sind so abzustellen, dass jeder andere Benützer der Halle in der Benutzung der anderen Plätze und der Zufahrt **nicht behindert** wird.
5. **Werkzeuge** und **Material** sind an den dafür speziell vorgesehenen Orten unterzubringen.
6. Das Anbringen von Schränken an der Gebäudemauer frontseitig des Autoeinstellplatzes ist gestattet.
7. Den Benützern der Autoeinstellhalle ist insbesondere **untersagt**:
 - die Vornahme von baulichen Änderungen, insbesondere die Erstellung von irgendwelchen Abschränkungen um den Einstellplatz (Ausnahme gemäss Ziffer II/6 hiervor);
 - das Aufbewahren von Brennstoffen und Öl oder anderen giftigen, feuergefährlichen oder übelriechenden Stoffen in der Halle;
 - Lagerung von Gegenständen, die gemäss Brandschutzverordnung in einer Einstellhalle nicht gelagert werden dürfen;
 - die Vornahme von Öl-Wechseln (Motoren- und Getriebeöl) und Reparaturen;
 - das Reinigen (Waschen) der Motorfahrzeuge in der Halle;
 - das unnötige Laufenlassen des Motors;
 - die Benützung der elektrischen Anlage für andere Zwecke als für die Beleuchtung und Entlüftung sowie für die Reinigung der Fahrzeuge.
8. Jeder Miteigentümer hat den ihm zugewiesenen Autoeinstellplatz auf **eigene Kosten** zu betreiben und zu unterhalten, soweit es sich nicht um allgemeine Anlageteile handelt (vgl. Ziff. III/4 hiernach).

Das gleiche gilt für die allenfalls auf den Einstellplätzen angebrachten Elektroauto-Ladestationen.

9. Alle Fahrzeuge sind innerhalb der im Plan gekennzeichneten und auf dem Hallenboden markierten Abstellplätzen abzustellen.
10. Auf jeder Etage der Autoeinstellhalle befindet sich ein Korridor und Eingangsbereich zum Treppenhaus und Lift der Büro- und Gewerbeliegenschaft. Dieser hat jederzeit uneingeschränkt benutzbar zu sein.
11. Die Vermietung und/oder Verkauf an Dritte, welche nicht Mieter oder Miteigentümer des Grundstückes Nr. 6007 sind, ist ausdrücklich gestattet. Ihnen sind die Verpflichtungen dieses vorliegenden Reglements vollumfänglich zu übertragen und von ihnen in Rechten und Pflichten zu übernehmen.
12. Die allen Eigentümern dienenden, festen und mobilen Installationen und Einrichtungen in der Einstellhalle müssen geduldet werden und jederzeit zugänglich bleiben.

III. VERWALTUNGSORDNUNG

1. Organe

Organe der Verwaltung sind die **Miteigentümerversammlung** und der **Verwalter**.

2. Miteigentümerversammlung

a. Zuständigkeit

Die Miteigentümerversammlung ist das oberste Organ und entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz oder Reglement zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören und soweit sie nicht durch dieses Reglement oder im Einzelfall durch besonderen Beschluss dem Verwalter oder andersweitig zugewiesen sind. Zur Vorbereitung besonderer Geschäfte und Abklärungen kann die Versammlung Ausschüsse bestellen.

Der Versammlung stehen insbesondere folgende Befugnisse zu:

- Entscheidung in allen Angelegenheiten, die sie nicht anderen Personen übertragen hat;

- Wahl und Abberufung des Verwalters oder des Ausschusses und der Beaufsichtigung;
- Genehmigung der Jahresrechnung mit Kostenverteiler und Entlastung des Verwalters;
- Festsetzung der jährlichen Kostenvorschüsse und der Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds;
- Festsetzung der finanziellen Kompetenzen des Verwalters und des Ausschusses;
- Ermächtigung des Verwalters zur Führung von Prozessen;
- Erlass einer Hausordnung;
- Entscheidung über Beschwerden gegen Verfügungen des Verwalters und des Ausschusses;
- Bezeichnung der abzuschliessenden Versicherungen für gemeinschaftliche Teile.

Soweit das Gesetz darüber nicht besondere Bestimmungen enthält, finden die Vorschriften des Vereinsrechts sinngemäss Anwendung.

b. Einberufung

Die Mitgliederversammlung wird vom Verwalter unter Beobachtung einer Frist von mindestens 20 Tagen mit Angabe der Traktanden schriftlich einberufen, sobald es der Verwalter als notwendig erachtet oder sofern es 1/5 aller Miteigentümer verlangt. Alljährlich findet eine ordentliche Versammlung statt.

c. Konstituierung

Die Miteigentümerversammlung wählt einen Präsidenten, der den Vorsitz der Versammlung führt. Der Präsident braucht nicht Miteigentümer zu sein. Das Sekretariat und das Protokoll werden vom Verwalter geführt. Er kann einen Protokollführer bestimmen.

d. Beschlüsse

Die Miteigentümerversammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Miteigentümer anwesend oder vertreten ist oder zumindest so viele Miteigentümer anwesend oder vertreten sind, welche zusammen die Hälfte des gesamten Mit-

eigentums repräsentieren. Im Falle ungenügender Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 10 Tagen stattfinden darf. Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn 1/3 aller Miteigentümer anwesend oder vertreten ist oder zumindest so viele Miteigentümer anwesend oder vertreten sind, welche 1/3 des gesamten Miteigentums repräsentieren.

e. Ausübung des Stimmrechtes

Jeder Miteigentumsanteil berechtigt zu einer Stimme. Mehrere Personen, denen ein oder mehrere Miteigentumsanteile von 1/19 gemeinschaftlich zustehen, haben ihre Stimme durch einen von ihnen bezeichneten Vertreter abzugeben.

Ein Miteigentümer kann sich durch eine Drittperson, die nicht der Gemeinschaft angehören muss, mit schriftlicher Vollmacht vertreten lassen. Miteigentümer, die ihren Wohnsitz im Ausland haben, bezeichnen einen in der Schweiz wohnenden Zustellungsbevollmächtigten.

Der Nutzniesser hat sich mit dem Miteigentümer über die Ausübung des Stimmrechtes zu verständigen. Soweit eine Vereinbarung nicht möglich ist, übt der Nutzniesser in allen Fragen der Verwaltung das Stimmrecht aus, dagegen der Miteigentümer bei baulichen Massnahmen.

f. Beschlussfassung im Allgemeinen

Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse mit der Mehrheit der stimmenden Miteigentümer, soweit im Reglement oder Gesetz nicht etwas anderes vorgeschrieben ist. Ist der Präsident nicht zugleich Miteigentümer, stimmt er grundsätzlich nicht mit.

Bei Stimmengleichheit steht dem Präsidenten in jedem Fall (auch wenn er nicht Miteigentümer ist) der Stichentscheid zu.

Stimmen alle Miteigentümer einem Antrag schriftlich zu, so kann eine Versammlung unterbleiben.

g. Abänderung des Reglementes

Die Zustimmung sämtlicher Miteigentümer ist notwendig für die Abänderung dieses Reglementes.

3. Verwalter

a. Wahl und Abberufung

Der Verwalter wird durch die Miteigentümerversammlung gewählt. Wählbar ist jeder Miteigentümer oder auch eine aussenstehende Person. In Frage kommt auch eine juristische Person. Der Verwalter kann von der Miteigentümerversammlung, unter Vorbehalt seiner vertraglichen Ansprüche, jederzeit abberufen werden.

b. Vertrag mit dem Verwalter

Die Miteigentümergeinschaft schliesst mit dem Verwalter einen Vertrag ab, der insbesondere die Dauer des Amtes, die Kündigung und die Grundsätze für die Bemessung der Entschädigung regelt.

c. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften des Gesetzes und dieses Reglementes unter Beachtung der Versammlungsbeschlüsse.

Dem Verwalter obliegen insbesondere:

- Ordentliche Verwaltung des Grundstückes und der Geldmittel;
- Jährliche Berichterstattung und Erstellen der Rechnung mit Kostenverteilung an die Miteigentümerversammlung;
- Rechnungsstellung und Einzug der Beiträge und Vorschüsse;
- Führung und Aufbewahrung der Bücher, Protokolle, Pläne und Akten;
- Abschluss der Versicherungsverträge und Einstellung von Hilfspersonal nach den Weisungen der Miteigentümerversammlung;
- Anschaffungen und Reparaturen im Rahmen der von der Miteigentümerversammlung bestimmten Zuständigkeit;

- Vornahme aller Massnahmen, die keinen Aufschub ertragen, um die Miteigentümergeinschaft vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren;
- Vertretung der Miteigentümergeinschaft in allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung nach aussen. Namentlich vertritt er auch die Gemeinschaft bei der Wahrung aller Interessen, die sie als Grundstückseigentümerin haben könnte (z.B. im Nachbarrecht, Erhebung von Rechtsverwahrungen und Baueinsprachen, Einsprachen gegen Dienstbarkeitslöschungen gemäss Art. 744 ZGB, eigentumsmässige Verfügungen über das Grundstück bei Abtretungen infolge drohender Enteignung bei Strassenkorrekturen). Zur Vertretung in Prozessen ist die Ermächtigung durch die Miteigentümerversammlung erforderlich. Für die Vertretung im Verfahren auf Erlass einstweiliger Verfügungen kann diese Ermächtigung nachträglich erteilt werden.

Gegen selbständige Verfügungen des Verwalters kann der betroffene Miteigentümer innert 14 Tagen Beschwerde an die Miteigentümerversammlung einreichen, die darüber endgültig entscheidet.

4. Kostenregelung

a. Grundsätze

Die gemeinschaftlichen Kosten der Grundstücke Nrn. 6007-13 und 6007-14 mit allen zudienenden Einrichtungen und Anlagen (laufender Unterhalt und Betrieb, Reparaturen, Erneuerungen der gemeinschaftlichen Teile und Anlagen, Versicherungen, öffentlich-rechtliche Abgaben, Verwaltung, Abwart, usw.) werden von sämtlichen Miteigentümern im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile getragen.

Die Miteigentümer haben für diese Kosten dem Verwalter einen jährlichen Kostenvorschuss zu bezahlen.

Ein Miteigentümer, der durch Umstände, die auf sein Verhalten zurückgehen, die gemeinschaftlichen Lasten erhöht, hat für die daraus erwachsenden Aufwendungen allein aufzukommen.

b. Erneuerungsfonds

Zur teilweisen Bestreitung der alle Miteigentümer betreffenden Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten kann ein Jahr nach Bezug der ersten Büro- und Gewerberäume der Liegenschaft Köniz-Gbbl. Nr. 6007 durch Beschluss der Miteigentümerversammlung ein Erneuerungsfonds gebildet. Dieser wird durch jährliche Beiträge geäufnet, deren Höhe durch Beschluss der Miteigentümerversammlung festgesetzt wird. Sie sollen in der Regel insgesamt $\frac{1}{2}$ % des auf die Stockwerkeinheiten der Autoeinstellhalle entfallenden Anteils am Gebäudeversicherungswert nicht übersteigen.

Der Erneuerungsfonds braucht nicht mehr geäufnet zu werden, wenn er die Höhe von 10 % des Gebäudeversicherungswertes erreicht hat. Solange der Fonds die Höhe von 5 % dieses Wertes nicht übersteigt, sollen ihm keine Unterhalts- und Instandstellungskosten belastet werden.

Aufwendungen zu Lasten des Erneuerungsfonds bedürfen eines Beschlusses der Miteigentümerversammlung; vorbehalten bleibt die Bestreitung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten, für deren Bezahlung dem Verwalter andere Mittel nicht zur Verfügung stehen.

Dem Miteigentümer steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils am Erneuerungsfonds zu.

5. Rechtsnachfolge

Die Verbindlichkeiten dieses Reglements sind auf Rechtsnachfolger zu übertragen.

6. Anwendbares Recht / Gerichtsstand

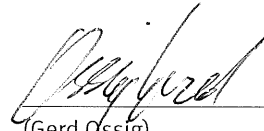
Dieses Reglement untersteht ausschliesslich schweizerischem Recht. Sämtliche aus der Anwendung oder Auslegung des vorliegenden Reglements sich ergebenden Streitigkeiten werden durch die zuständigen Gerichte der Gemeinde Köniz beurteilt.

* * * * *

Niederbipp, 27.10.2025

Die Begründerin des Miteigentums:

Ossig Immo Service GmbH



(Gerd Ossig)