

## Genossenschaft Buchseeweg, Köniz

# REGLEMENT

In der Bestrebung, das Siedlungsleben in der Überbauung Buchseeweg zu fördern und das Zusammenleben möglichst angenehm zu gestalten, wird das vorliegende Reglement erstellt.

---

### I. Rechtliche Grundlagen

1. Parzellierungsgesuch der Inselheim-Stiftung vom 29. Juli 1997 über die Parzellierung der Gemeinschaftsparzelle Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9475 inklusive Dienstbarkeitserrichtungen.
2. Statuten der Genossenschaft Buchseeweg Köniz vom 29. Juli 1997.
3. Sacheinlagevertrag über den Erwerb der Gemeinschaftsparzelle vom 23. Juli 1997.
4. Durch die in den erwähnten Grundlagen enthaltenen Bestimmungen (mit Weiterübertragungsklausel bei Handänderungen) sowie durch die auf den Grundstücken (ohne Einstellhalle) der Überbauung Buchseeweg eingetragene grundbuchliche Vormerkung "Die Eigentümer sind Mitglieder der Genossenschaft Buchseeweg Köniz (OR Art. 850)" sind die Eigentümer von Grundstücken und Stockwerkeinheiten verpflichtet, an den Betriebs-, Unterhalts- und Erneuerungskosten der Gemeinschaftsanlagen anteilmässig zu partizipieren.

### II. Beschreibung der Gemeinschaftsanlagen

Die Gemeinschaftsanlagen in der Überbauung Buchseeweg Köniz umfassen gemäss dem Umgebungsgestaltungsplan

1. Oberirdische Wege sowie die dazugehörenden Grünflächen und Bepflanzungen;
2. Schutzräume für den Katastrophenfall (dienstbarkeitliche Nutzung);
3. Spiel- und Aufenthaltsplätze sowie die dazugehörenden Grünflächen und Bepflanzungen;
4. Containerräume und Velounterstände;
5. Heisskomposter und Kompostnachrotte;
6. Hundetoilette;
7. Besucherparkplätze;

8. Siedlungswartraum;
9. Heizung der I. und 11. Etappe (insbesondere gemäss Dienstbarkeit auf der Parzelle Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9701 für die I. Etappe);
10. Spielfeld auf der Parzelle Nr. 1348, gemäss der entsprechenden Vereinbarung.

Diese Anlagen und Einrichtungen befinden sich grösstenteils auf dem Grundstück Nr. 9475 (= Gemeinschaftsparzelle), welches im Eigentum der Genossenschaft steht. Zudem bestehen einige Anlagen, die der Genossenschaft durch Dienstbarkeiten oder andere Regelungen zur Nutzung überlassen worden sind.

Sollten einzelne Anlagen oder Einrichtungen auf Boden von einzelnen Genossenschaftern bestehen, so räumen diese Genossenschafter hiermit der Genossenschaft unentgeltlich das Nutzungs- und Zugangsrecht an den Gemeinschaftsanlagen ein.

Ausgenommen von der Unterhaltspflicht und dem Nutzungsrecht der Genossenschaft sind die vorgesehenen Einstellhallenzufahrten (inkl. Rampen) bis auf Strassenniveau.

### **III. Mitbenützungsrecht I Benützungsordnung**

#### **1. Allgemeines**

Sämtliche Eigentümer von Gebäuden und Stockwerkeinheiten in der Überbauung Buchseeweg Köniz (= Genossenschafter) bzw. deren Mieter sind berechtigt, die hievordeschriebenen Gemeinschaftsanlagen der Genossenschaft zweckentsprechend mitzubedenützen.

2. Grundsätzlich ist jeder Genossenschafter oder Mieter gemäss Ziffer III.11. sowie deren Familienangehörige, die ebenfalls in der Überbauung Buchseeweg wohnen, (hienach Berechtigte genannt) befugt, die Gemeinschaftsanlagen frei zu benützen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes anderen Berechtigten und mit den Interessen der Genossenschaft vereinbar ist.

Jeder Berechtigte ist verpflichtet, sich in der Benützung der Gemeinschaftsanlagen jeder übermässigen oder unnötigen Beanspruchung zu enthalten und im Gebrauch Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen. Für seine Mieter oder andere Personen, für die er einzustehen hat, bleibt der Berechtigte verantwortlich.

3. Bauteile von einzelnen Gemeinschaftsanlagen, insbesondere Leitungsanlagen für Strom, Wasser, Kanalisation, Telefon und Werkanschlüsse für Heizung, Fernseh- und Radioanlagen etc., sind aus technischen Gründen teilweise auf den einzelnen Parzellen zu errichten. Die betroffenen Grundeigentümer verpflichten sich, diese Anlagen auch ohne Dienstbarkeiten entschädigungslos zu dulden und für Kontrollen und Reparaturen den Zutritt zu gewähren. Entsprechende Vorbehalte sind zudem in sämtlichen abgeschlossenen Kaufverträgen enthalten.

4. Jeder Genossenschafter ist gehalten, auf der Gemeinschaftsparzelle Ordnung zu halten. Ebenso ist die eigene Parzelle so zu pflegen, dass das gute Aussehen der Siedlung gewahrt bleibt.

Das Anbringen von Schildern auf der Gemeinschaftsparzelle ist verboten. [vgl. auch die Regelung in Ziffer VIII. 4.1 In Zweifelsfällen entscheidet die Generalversammlung endgültig.

Deponien aller Art auf der Gemeinschaftsparzelle sind nicht gestattet, sofern keine entsprechenden Einrichtungen vorhanden sind (wie zum Beispiel beim Kompost).

5. Die Berechtigten haben dafür zu sorgen, dass die Nachbarn in ihrer Ruhe nicht gestört werden. Das Laufenlassen von Musikwiedergabegeräten (Radio und ähnliches) ist im Freien nicht gestattet.

6. Das Halten von Haustieren wie Hunde, Katzen, Kaninchen und Vögel ist erlaubt. Es ist jedoch dafür zu sorgen, dass die Tiere nicht herumstreunen und die Nachbarschaft belästigen. Nachts sind die Tiere ins Haus zu nehmen.

Das Halten von Nutztieren wie Hühner, Schafe, Schweine usw. ist nicht gestattet.

Ausnahmen bedürfen der besonderen Bewilligung durch die Generalversammlung.

Vorbehalten bleibt die Tierhalterhaftpflicht gemäss Art. 56f OR.

7. Besucherparkplätze

An der Ostgrenze der Gemeinschaftsparzelle 9475 sind fünf Parkplätze geplant. Diese Parkplätze sind ausdrücklich als Besucherparkplätze vorgesehen und das Dauerparkieren von Genossenschaffern oder von Mietern ist nicht gestattet. Die Genossenschaft ist berechtigt, diese Parkplätze mit einem richterlichen Verbot zu belegen und dieses Verbot auch durchsetzen zu lassen.

Die öffentlichrechtlichen Vorschriften bleiben vorbehalten.

8. Besondere Vorschriften über die Benützung der Spielplätze

- a) Die Spielplätze mit den dazugehörigen Einrichtungen und Geräten stehen grundsätzlich allen Genossenschaffern mit ihren Familien, bzw. der Mieter der Genossenschaffter, welche in der Überbauung Buchseeweg wohnen, zur freien Benützung offen.

- b) Die Genossenschaffter sind verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die Anlagen durch die Benützer nicht übermässig beansprucht werden. Es ist insbesondere darauf zu achten:

- i) dass die Benützer die Anlagen nicht zerstören, beschädigen oder übermässig verunreinigen,

- ii) dass die Weisungen der Verwaltung und ev. des Siedlungswartes befolgt werden,

- iii) dass die Benützer stark lärmende oder sonst störende Spiele unterlassen, die für die übrigen Bewohner das zumutbare Mass übersteigen,

- iv) dass nach 19.00 Uhr im Winter und nach 21.00 Uhr im Sommer auf den Spielplätzen Ruhe herrscht.

Im Übrigen wird bezüglich Lärm auf Art. 11 und 12 des Ortspolizeireglements der Gemeinde Köniz verwiesen.

Über Ausnahmen zu dieser Zeitregelung entscheidet die Verwaltung endgültig. Ausnahmen sind zurückhaltend und nur für besondere Anlässe (zum Beispiel Siedlungsfest) zu bewilligen.

- c) Die Verwaltung der Genossenschaft kann im Interesse der Gemeinschaft weitere Benützungsvorschriften erlassen.

9. Zuteilung der Velounterstände

Die Verwaltung der Genossenschaft hat das Recht, sofern nötig in eigener Kompetenz Regelungen bezüglich die Zuteilung der Velounterstände vorzunehmen.

10. Jeder Genossenschafter hat die Pflicht, den Zutritt zu allen Anlagen zu gewähren, die auf seiner Besetzung stehen und nicht nur ausschliesslich seinem Besitz dienen (insbesondere die Heizungsanlage).

#### 11. Zuteilung der Schutzräume im Katastrophenfall

In den Untergeschossen der Punkthäuser Köniz-Grundbuchblätter Nrn. 9700 und 9701 und zum Teil auf der Gemeinschaftsparzelle sind Schutzräume für die erste Etappe eingerichtet, die dienstbarkeittlich zu Gunsten der Genossenschaft sichergestellt sind. Für die zweite Etappe sind entsprechende Anlagen auf der Parzelle 9714 geplant.

Die Genossenschaft kann in jedem Katastrophenfall sofort über die Schutzräume verfügen. In Friedenszeiten (= Zeiten ohne Katastrophen) kann die Verwaltung die Schutzräume nur für die Installation, die Reparatur, den Ersatz oder die Überprüfung der Einrichtungen betreten, was jeweils im voraus anzumelden ist und nicht zur Unzeit erfolgen darf.

Die Zuteilung der einzelnen Schutzraumplätze erfolgt gemäss der Verfügung der Gemeinde. Die Ausrüstungs- und Instandhaltungskosten der Schutzräume gemäss den gesetzlichen Bestimmungen obliegt der Genossenschaft Buchseeweg Köniz und wird nach den normalen Quoten auf die Genossenschafter aufgeteilt. Die normalen Kosten für den Unterhalt der Schutzräume tragen die Personen, welche die Friedensnutzung zugewiesen erhalten haben.

### **IV. Weg- und Durchleitungsrechte**

Die Gebäudeeigentümer räumen sich gegenseitig und der Genossenschaft die Weg- und Durchleitungsrechte, welche für den Bestand, die Benützung und den Unterhalt der Gemeinschaftsanlagen notwendig sind, unentgeltlich ein. Auf den dinglichen Eintrag dieser Weg- und Durchleitungsrechte wird verzichtet.

Das Fusswegnetz in der Überbauung ist freizuhalten; auf den Wegen dürfen keinerlei Materialien oder Gegenstände (Kinderwagen, Fahrräder, Anhänger usw.) dauernd abgestellt werden.

### **V. Unterhalt und Erneuerung der Gemeinschaftsanlagen**

1. Die Genossenschaft ist verpflichtet, die Gemeinschaftsanlagen zu reinigen, unterhalten und nötigenfalls zu erneuern. Ebenso ist die Schneeräumung sicherzustellen. Die Verwaltung der Genossenschaft hat die Pflicht die entsprechenden Massnahmen zu veranlassen.

2. Die Generalversammlung ist zuständig für den Beschluss, ob die Stelle eines Siedlungswartes geschaffen wird.

Die Ausführung eines Beschlusses über die Schaffung eines Siedlungswartes, insbesondere die Anstellung und die Erstellung des Pflichtenheftes usw. obliegt der Verwaltung.

Sollte kein Siedlungswart angestellt werden, hat die Generalversammlung auf Antrag der Verwaltung zu entscheiden wie die Unterhaltungspflicht auf andere geeignete Weise zu erfüllen ist (zBsp. Beauftragung eines Liegenschaftsdienstes oder Organisation von Eigenleistungen).

### **VI. Beitragspflicht I Kosten**

1. Die Eigentümer in der Überbauung Buchseeweg sind verpflichtet, der Genossenschaft die zur Deckung der Betriebs-, Unterhalts- und Erneuerungskosten der Gemeinschaftsanlagen erforderlichen Beiträge regelmässig und fristgerecht zu bezahlen.

Zu den Betriebs-, Unterhalts- und Erneuerungskosten gehören insbesondere:

- Reinigung, Schneeräumung, Unterhalt und Erneuerung der Wege und Plätze und der Gemeinschaftsparzelle allgemein, Pflege der Rasenflächen, Pflanzungen und Spielplätze usw.
- Unterhalt und Erneuerung der Container- und Veloabstellplätze
- Anschaffungen von Geräten, wie Rasenmäher, Reinigungsmaschinen usw.
- Umgebungsbeleuchtung (Strom und Ersatz Leuchtkörper)
- Ausrüstung und Instandhaltung der Schutzräume, insbesondere gemäss den gesetzlichen Bestimmungen
- Versicherungsprämien
- Entschädigung an Siedlungswart (sofern vorhanden)
- Verwaltungskosten
- Liegenschaftssteuern für Gemeinschaftsparzelle
- Baurechtszins für den Spielplatz auf der Parzelle 1348
- Einlage in den Erneuerungsfonds

Für die Heizungskosten wird auf Ziffer 10. hienach verwiesen.

2. Die Beitragspflicht beginnt mit dem Übergang von Nutzen und Schaden beim Erstverkauf oder, sofern das Objekt von der Erstellerin vermietet wird, mit der Bezugsbereitschaft des jeweiligen Einfamilienhauses, bzw. der Stockwerkeinheit.

3. Bei Erweiterungen der Anlagen hat der Genossenschafter ausserdem einen einmaligen Beitrag an die Anlagekosten zu leisten, sofern es sich um notwendige Erweiterungen handelt.

Bei lediglich wünschenswerten oder luxuriösen Erweiterung kann kein Genossenschafter zur Zahlung verpflichtet werden. Gibt es genügend zahlungswillige Genossenschafter, die diese Erweiterung inkl. Folgekosten (Unterhalt, Betrieb usw.) finanzieren wollen, soll kein Genossenschafter die Erstellung von wünschenswerten oder luxuriösen Erweiterungen behindern können, wenn ihm kein Nachteil davon verbleibt. Benützt ein Genossenschafter, der eine wünschenswerte oder luxuriöse Anlage nicht mitfinanziert hat, diese Anlage, so wird er nachträglich anteilmässig rückerstattungspflichtig.

4. Die Kosten werden nach folgendem Schlüssel auf die einzelnen Gebäude und Stockwerkeinheiten verteilt:

| <b>Grundbuchnummer</b>                          | <b>Quote neu</b> |
|---|------------------|
| Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9702 (Haus in Reihe 1) | 3.019%           |
| Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9703 (Haus in Reihe 1) | 3.019%           |
| Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9704 (Haus in Reihe 1) | 3.019%           |
| Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9705 (Haus in Reihe 1) | 3.019%           |
| Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9707 (Haus in Reihe 2) | 3.019%           |
| Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9708 (Haus in Reihe 2) | 3.019%           |
| Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9709 (Haus in Reihe 2) | 3.019%           |
| Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9710 (Haus in Reihe 2) | 3.019%           |
| Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9711 (Haus in Reihe 2) | 3.019%           |
| Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9701 (Punkthaus 1)     |                  |
| 9701-1  | 1.208%           |

|   |                 |
|---|-----------------|
| 9701-2                                      | 2.114%          |
| 9701-3                                      | 2.114%          |
| 9701-4                                      | 2.617%          |
| Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9700 (Punkthaus 2) |                 |
| 9700-1                                      | 1.208%          |
| 9700-2                                      | 2.114%          |
| 9700-3                                      | 2.114%          |
| 9700-4                                      | 2.617%          |
| Zwischentotal                               | 43.277%         |
| Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9698 (Punkthaus 4) |                 |
| 9698-1                                      | 1.208%          |
| 9698-2                                      | 2.114%          |
| 9698-3                                      | 2.114%          |
| 9698-4                                      | 2.617%          |
| Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9699 (Punkthaus 3) |                 |
| 9699-1                                      | 1.208%          |
| 9699-2                                      | 2.114%          |
| 9699-3                                      | 2.114%          |
| 9699-4                                      | 2.617%          |
| Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9712 (Reihe 3)     |                 |
| 9712  | 3.019%          |
| 9797  | 3.019%          |
| 9798  | 3.019%          |
| 9799  | 3.019%          |
| 9800  | 3.019%          |
| 9801  | 3.019%          |
| 9802  | 3.019%          |
| Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9714 (Reihe 4)     |                 |
| 9714-1                                      | 1.510%          |
| 9714-2                                      | 1.510%          |
| 9714-3                                      | 1.510%          |
| 9714-4                                      | 1.510%          |
| 9714-5                                      | 2.214%          |
| 9714-6                                      | 2.214%          |
| 9714-7                                      | 2.214%          |
| 9714-8                                      | 2.214%          |
| 9714-9                                      | 2.216%          |
| 9714-10                                     |                 |
| 9714-11                                     | 0.221%          |
| 9714-17                                     | 0.523%          |
| 9714-13                                     | 0.221%          |
| 9714-14                                     | 0.443%          |
| 9714-15                                     | 0.221%          |
| 9714-16                                     | 0.443%          |
| <b>Total</b>                                | <b>100.000%</b> |

5. Über die Betriebs-, Unterhalts- und Erneuerungskosten wird von der Genossenschaft jährlich Rechnung abgelegt. Die Genossenschaft ist berechtigt, von den Gebäudeeigentümern

Teilzahlungen einzufordern. Die Höhe dieser Teilzahlungen wird von der Verwaltung der Genossenschaft aufgrund des Budgets bestimmt.

6. Die Genossenschaft bildet einen Erneuerungsfonds für die Gemeinschaftsanlagen. Dieser wird durch jährliche Beiträge der Gebäudeeigentümer sowie durch andere Erträge der Genossenschaft geäufnet. Die Höhe dieser Einlagen wird von der Generalversammlung der Genossenschaft bestimmt.  
Den Genossenschaftern steht kein Anspruch auf Rückerstattung ihrer Anteile am Erneuerungsfonds zu. Vorbehalten bleibt die Liquidation der Genossenschaft.
7. Teil- oder Nachzahlungen sind innert 30 Tagen zu bezahlen. Sofern ein Gebäudeeigentümer mit einer Teilzahlung oder der Nachzahlung in Verzug ist, schuldet der säumige Gebäudeeigentümer ab Verfall ohne besondere Mahnung einen Verzugszins, welcher 1 % über dem Zinssatz für 1. Althypotheken bei der Berner Kantonalbank liegt.
8. Die Verrechnung von Forderungen eines Eigentümers gegenüber der Genossenschaft mit Beiträgen an die Betriebs-, Unterhalts- und Erneuerungskosten der Gemeinschaftsanlagen ist ausgeschlossen.
9. Die Beiträge der Genossenschafter sind durch Grundpfandverschreibungen im jeweils 1. Rang auf den Liegenschaften in der Überbauung Buchseeweg im Betrag von Fr. 5'000.- sicherzustellen.

#### 10. Heizzentralen 1 Wasserkosten

Für die beiden Etappen I und II sind je eine eigene Heizzentrale erstellt und dienstbarkeitlich zu Gunsten der Genossenschaft geregelt worden. Die Erstellungskosten der Heizung sind in den Erstellungskosten der Überbauung enthalten.

Die Betriebs- und Unterhaltskosten der Heizung sowie der Wasserverteilung (für die ein Messsystem installiert worden ist) sind grundsätzlich nach dem Verbrauch zu bezahlen.

Für die Erneuerung der beiden Heizungen ist je ein Erneuerungsfonds zu bilden, die im Verhältnis der Quote (gemäss Ziffer VI. 1 4. hievore) der berechtigten Genossenschafter zu äufnen ist.

Die Abrechnung und das Inkasso der Kosten erfolgt über die Genossenschaftsrechnung.

### **VII. Versicherung**

Die Gemeinschaftsanlagen sind soweit nötig gegen Schäden, welche aus dem Bestand und dem Betrieb der Anlagen entstehen können, zu versichern, insbesondere Werkeigentümerhaftpflicht. Die Versicherungsprämien gehen zulasten der Betriebsrechnung.

### **VIII. Regelungen bezüglich Aussehen der Überbauung**

1. Gemäss dem Zweck der Genossenschaft ist diese auch dafür verantwortlich, das gute Aussehen der Überbauung zu bewahren. Dazu werden folgende Regelungen getroffen:
2. Jegliche äussere Änderung an den Gebäuden im Genossenschaftsgebiet, sei es im Sondereigentum oder im Gemeinschaftseigentum, bedarf der Zustimmung der Verwaltung.

Handelt es sich um eine Änderung von erheblicher Tragweite, so kann die Verwaltung einen Beschluss der Generalversammlung erwirken.

3. In jedem Fall sind zwingend Gestaltungsgrundsätze gemäss dem Anhang 1 zu diesem Reglement einzuhalten:  
Änderungen oder Ausnahmen zu diesen Gestaltungsgrundsätzen sind nur durch Zustimmung von 2/3 aller Genossenschafterstimmen möglich.
4. Firmen- oder ähnliche Schilder sind, selbst wenn sie auf eigenem Grund und Boden stehen, so anzubringen, dass sie das Gesamtbild nicht stören. Im Zweifel entscheidet die Generalversammlung auf Antrag, ob ein Schild zu entfernen ist oder nicht.

## **IX. Schlussbestimmungen**

1. Jedem Genossenschafter wird ein Exemplar dieses Reglements ausgehändigt; er ist verpflichtet, bei einer Handänderung seines Gebäudes das Reglement dem Rechtsnachfolger zu überbinden mit der Verpflichtung zum Weiterüberbund
2. Konventionalstrafen  
Widersetzt sich ein Genossenschafter wiederholt den Bestimmungen dieses Reglements und ist er trotz mehrmaliger Mahnung nicht zur Einhaltung des Reglements zu bewegen, so kann ihm die Generalversammlung auf Antrag der Verwaltung durch Mehrheitsbeschluss eine Konventionalstrafe im Betrag von Fr. 50.- bis 500.- auferlegen.  
Die Zahlung der Konventionalstrafe entbindet den Genossenschafter nicht von der Erfüllung des Reglements.
3. Dieses Reglement ist an der Generalversammlung vom 24.6.1998 angenommen worden und tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft. Es ist letztmals an der Generalversammlung vom 12.5.2004 revidiert worden.

Bern, den 12.5.2004