

Urschrift Nr. 15

BEGRÜNDUNG VON STOCKWERKEIGENTUM

Patrick Anliker, Notar des Kantons Bern, mit Büro in 3011 Bern, Schwanengasse 1,

beurkundet:

Die **Unitas Bau- und Immobilien GmbH**, Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Walchwil, handelnd durch den **einzigsten Gesellschafter und Geschäftsführer** mit Einzelunterschrift, **Herrn Benedikt Wüthrich**, von Trub, in Uetligen,

hier vertreten durch Herrn **Marcel Zoss**, lic. rer. pol., in 3653 Oberhofen, Oertli 11, gemäss Vollmacht vom 29. Mai 2001, welche dieser Urschrift im Original als Beilage Nr. 1 beiliegt,

erklärt:

1. Einleitende Feststellungen

Die **Unitas Bau- und Immobilien GmbH** beabsichtigt am Grundstück Bolligen-Grundbuchblatt Nr. 5142, Eggweg 11, in 3065 Bolligen, Stockwerkeigentum zu begründen.

2. Objekt der Stockwerkeigentumsbegründung

Die **Unitas Bau- und Immobilien GmbH** ist Eigentümerin des folgenden in der Einwohnergemeinde Bolligen gelegenen Grundstücks

Bolligen-Grundbuchblatt Nr. 5142

enthaltend:

Bode / Eggweg
Wohnhaus Nr. 11
Gesamtfläche 489 m²

Dominierte Grundstücke Bolligen-Grundbuchblatt Nr. 5140 zu 1/5, Nr. 5174 zu 16/129 und Nr. 5175 zu 1'829'520/19'800'000

Erwerbstitel Kauf, eingetragen am 23.8.1975, Beleg 5384
Namensänderung, eingetragen am 6.5.1981, Beleg 3599
Kauf, eingetragen am 6.7.1982, Beleg 5508
Kauf, eingetragen am 2000, Beleg

Dienstbarkeiten Rechte keine
Last: Quellenrecht zG 1126

Grundpfandrechte

Im I. Rang in Rangkonkurrenz
Fr. 1'000'000.--, 8 %, Schuldbrief vom 23.8.1974, Beleg 5384, zG Migrosbank
Fr. 100'000.--, 8 %, Schuldbrief vom 23.8.1974, Beleg 5384, zG Migrosbank
Fr. 100'000.--, 8 %, Schuldbrief vom 23.8.1974, Beleg 5384, zG Migrosbank
Fr. 100'000.--, 8 %, Schuldbrief vom 23.8.1974, Beleg 5384, zG Migrosbank
Fr. 100'000.--, 8 %, Schuldbrief vom 23.8.1974, Beleg 5384, zG Migrosbank
Fr. 100'000.--, 8 %, Schuldbrief vom 23.8.1974, Beleg 5384, zG Migrosbank
Fr. 100'000.--, 8 %, Schuldbrief vom 23.8.1974, Beleg 5384, zG Migrosbank

Im II. Rang
Fr. 500'000.--, 8 %, Schuldbrief vom 27.5.1975, Beleg 3207, zG Migrosbank

Im III. Rang in Rangkonkurrenz
Fr. 500'000.--, 8 %, 5 Schuldbriefe à je CHF 100'000.--
vom 2000, Beleg , zG Migrosbank

Vormerkungen Keine

Anmerkungen Keine

Vorgängig zu dieser Urkunde wurde der Kaufvertrag, Urschrift Nr. 555, und der Grundpfandvertrag Nr. 561 von Frau Notarin Barbara Freiburghaus, Bern, dem Grundbuchamt eingereicht. Diese Urkunden sind grundbuchlich noch nicht behandelt. Der beurkundende Notar wird bevollmächtigt einen allfällig vom Grundbuchamt verlangten Nachtrag zur Grundbuchbeschreibung hievon zu unterzeichnen.

3. Begründungserklärung

Das vorstehend beschriebene Grundstück Bolligen-Grundbuchblatt Nr. 5142 wird in Miteigentum aufgeteilt unter gleichzeitiger Ausgestaltung zu Stockwerkeigentum. Jeder Miteigentumsanteil beinhaltet somit das Sonderrecht, bestimmte Teile der vorhandenen Gebäude ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen (Art. 712 a Abs. 1 ZGB).

Gebildet werden 22 Stockwerkeinheiten. Sonderrechte bestehen an den im Situationsplan und in den Aufteilungsplänen rot eingezeichneten Räumen. Die in den Aufteilungsplänen grün eingezeichneten Gebäudeteile sind zur gemeinschaftlichen Nutzung bestimmt, während die reglementarisch geordneten Benützungrechte an Teilen des Umschwunges (siehe Artikel 4 des Reglementes) schwarz schraffiert eingezeichnet sind.

Erstellt wurden die Pläne im Auftrag der Eigentümerin durch die Studer Architektur & Bauleitungen AG, Schmitteplatz 6, 3076 Worb. Die Pläne werden von der Gesuchstellerin als richtig anerkannt, unterzeichnet und bilden einen integrierenden Bestandteil der vorliegenden Urkunde (Beilagen Nrn. 2 bis 7).

4. Aufteilung und Wertquoten

Das Grundbuchamt wird ersucht, für die 22 zu Stockwerkeigentum ausgestalteten Miteigentumsanteile die folgenden Grundbuchblätter zu eröffnen:

- | | |
|--------|--|
| 5142-1 | 4½-Zimmerwohnung im Untergeschoss mit Keller im Untergeschoss als Nebenraum.
Wertquote: 71/1000 |
| 5142-2 | 3½-Zimmerwohnung im Untergeschoss mit Keller im Untergeschoss als Nebenraum.
Wertquote: 58/1000 |

- 5142-3 4½-Zimmerwohnung im Erdgeschoss mit Keller im Untergeschoss als Nebenraum.
Wertquote: 78/1000
- 5142-4 2½-Zimmerwohnung im Erdgeschoss mit Keller im Untergeschoss als Nebenraum.
Wertquote: 42/1000
- 5142-5 4 ½-Zimmerwohnung im Erdgeschoss mit Keller im Untergeschoss als Nebenraum.
Wertquote: 74/1000
- 5142-6 3 ½-Zimmerwohnung im Erdgeschoss mit Keller im Untergeschoss als Nebenraum.
Wertquote: 60/1000
- 5142-7 1-Zimmerwohnung im Erdgeschoss mit Keller im Untergeschoss als Nebenraum.
Wertquote: 29/1000
- 5142-8 4 ½-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss mit Keller im Untergeschoss als Nebenraum.
Wertquote: 79/1000
- 5142-9 2½-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss mit Keller im Untergeschoss als Nebenraum.
Wertquote: 43/1000
- 5142-10 4½-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss mit Keller im Untergeschoss als Nebenraum.
Wertquote: 75/1000
- 5142-11 3 ½-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss mit Keller im Untergeschoss als Nebenraum.
Wertquote: 61/1000
- 5142-12 1 ½-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss mit Keller im Untergeschoss als Nebenraum.
Wertquote: 30/1000
- 5142-13 4½-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss mit Keller im Untergeschoss als Nebenraum.
Wertquote: 80/1000

- 5142-14 2½-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss mit Keller im Untergeschoss als Nebenraum.
Wertquote: 44/1000
- 5142-15 4½-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss mit Keller im Untergeschoss als Nebenraum.
Wertquote: 76/1000
- 5142-16 3½-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss mit Keller im Untergeschoss als Nebenraum.
Wertquote: 62/1000
- 5142-17 1½-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss mit Keller im Untergeschoss als Nebenraum.
Wertquote: 30/1000
- 5142-18 Abstellraum im Untergeschoss
Wertquote: 2,1/1000
- 5142-19 Bastelraum im Untergeschoss
Wertquote: 5/1000
- 5142-20 Abstellraum im Erdgeschoss.
Wertquote: 0,3/1000
- 5142-21 Abstellraum im 1. Obergeschoss.
Wertquote: 0,3/1000
- 5142-22 Abstellraum im 2. Obergeschoss.
Wertquote: 0,3/1000

Die zu den Wohnungen als Keller gehörenden Nebenräume sind in den Aufteilungsplänen ebenfalls rot eingezeichnet und tragen die gleiche Nummer wie die Stockwerkeinheit, zu der sie gehören. Beispiel: Zur Wohnung 5142-1 gehört demnach als Nebenraum der Keller Nr. 5142-1.

5. Zweckbestimmung und Nebenräume

Die Stockwerkeinheiten 5142-1 bis 5142-17 sind ausschliesslich zum Wohnen bestimmt. Für geschäftliche Zwecke dürfen sie nur insofern benutzt werden, als das ohne wesentliche Störung der übrigen Hausbewohner möglich ist. Die Stockwerkeinheit Nr. 5142-19 im Untergeschoss ist als Bastelraum ausgestaltet. Die Stockwerkeinheiten Nrn. 5142-18, 5142-20 bis -22 sind als Abstellraum ausgestaltet. In den Bastelräumen

und den Abstellräumen dürfen keine übel riechenden, lärmenden oder feuergefährlichen Tätigkeiten ausgeübt werden.

Die Vorschriften über die Ausübung des Sonderrechts und die Benützung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen sowie die Bestimmungen über die reglementarischen Sondernutzungsrechte und die Verwaltung der Liegenschaft sind in einem **separaten Nutzungs- und Verwaltungsreglement** der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft festgehalten. Dieses Reglement wird vom Gesuchsteller unterzeichnet und ist Bestandteil der vorliegenden Urkunde (Beilage Nr. 8). Im Grundbuch ist das Reglement auf allen Stockwerkeinheiten anzumerken.

Die im Untergeschoss als Nebenräume zu den Stockwerkeigentumseinheiten Nrn. 5142-1 bis 5142-17 gehörenden Kellerräume sind im Kriegs- und Katastrophenfall gemäss den Bestimmungen des Zivilschutzes vollständig zu räumen und zur Verfügung zu stellen. In diesen Kellerabteilen dürfen keine festen Vorrichtungen angebracht oder Mauerdurchbrüche vorgenommen werden. Die zum Zivilschutzkeller gehörenden Einrichtungen sind an Ort und Stelle zu belassen und für Kontrollzwecke zugänglich zu halten.

6. Reglementarische Sondernutzungsrechte

Zur Liegenschaft gehören sechzehn Einstellplätze in der Autoeinstellhalle Bolligen-Grundbuchblatt Nr. 5174, Eggweg 15 A (unterirdisch) und sieben Abstellplätze im Freien auf dem Grundstück Bolligen-Grundbuchblatt Nr. 5140, Bode/Eggweg. Zu welchen Stockwerkeinheiten diese Plätze zugewiesen werden, kann erst anlässlich des Verkaufes der Stockwerkeinheiten entschieden werden. Für die Zuweisung der Plätze ist ausschliesslich und in alleiniger Kompetenz die Gesuchstellerin zuständig. Die hierfür erforderliche Vollmacht ist ihr in den abzuschliessenden Kaufverträgen zu erteilen. Die vorgenommene Zuweisung ist alsdann in einem Nachtrag zum vorstehend erwähnten Nutzungs- und Verwaltungsreglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft festzuhalten. Der Verwalter der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft wird ermächtigt, diesen Nachtrag zu gegebener Zeit zur Anmerkung im Grundbuch anzumelden.

Die Zuweisung der Einstellhallen- und Autoabstellplätze beinhaltet ein Sondernutzungsrecht, das dem Berechtigten ohne dessen Zustimmung nicht mehr entzogen werden kann.

7. Neuordnung der Grundpfandrechte

Für alle auf dem Grundstück Nr. 5142 lastenden Schuldbriefe wird der Nachgang erklärt gegenüber den im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten.

Der im 2. Rang eingetragene Schuldbrief von Fr. 500'000.-- sowie die im III. Rang eingetragenen Schuldbriefe von 5 x Fr. 100'000.-- sind in den 1. Rang zu versetzen, in Konkurrenz mit den dort eingetragenen Schuldbriefen von zusammen Fr. 1'500'000.--. Alsdann sind alle 12 Schuldbriefe zu einem einzigen Schuldbrief von Fr. 2'500'000.-- zu vereinigen, unter Entkräftung der bisherigen Titel. Anschliessend ist dieser Schuldbrief, wiederum unter Entkräftung des bisherigen Titels, in die folgenden 17 neuen Schuldbriefe aufzuteilen, alle lautend auf den Eigentümer. Gleichzeitig sind sie wie folgt je im 1. Rang auf den einzelnen Stockwerkeinheiten einzutragen, unter jeweiliger Entlastung der übrigen Stockwerkeinheiten:

5142-1	Fr. 175'000.--
5142-2	Fr. 150'000.--
5142-3	Fr. 195'000.--
5142-4	Fr. 110'000.--
5142-5	Fr. 190'000.--
5142-6	Fr. 150'000.--
5142-7	Fr. 65'000.--
5142-8	Fr. 200'000.--
5142-9	Fr. 110'000.--
5142-10	Fr. 190'000.--
5142-11	Fr. 155'000.--
5142-12	Fr. 75'000.--
5142-13	Fr. 200'000.--
5142-14	Fr. 110'000.--
5142-15	Fr. 195'000.--
5142-16	Fr. 155'000.--
5142-17	Fr. 75'000.--

 Fr. 2'500'000.--
 =====

In die neu auszustellenden Schuldbriefe sind die folgenden Zins- und Abzahlungsbestimmungen aufzunehmen: "Die Schuld ist nach den vom Gläubiger jeweiligen festgesetzten Bedingungen und Terminen zu verzinsen und abzubezahlen sowie auf eine gegenseitig jederzeit freistehende Kündigung von drei Monaten zurückzubezahlen." Im Grundbuch ist für alle Titel ein Höchstzinsfuss von 10 % einzutragen.

Zu dieser Pfandverteilung wird die Zustimmung der Pfandgläubigerin Migrosbank in Bern ausdrücklich vorbehalten und separat eingeholt.

8. Schlussbestimmungen

Die Gesuchstellerin erteilt die Einwilligung zur Vornahme der erforderlichen Einschreibungen im Grundbuch, zur Eröffnung der neuen Hauptbuchblätter und zur Vornahme der nachgesuchten Neuordnung der Grundpfandrechte.

Der Notar wird beauftragt und ermächtigt, das Geschäft zur grundbuchlichen Behandlung anzumelden.

Diese Urkunde ist als Rechtsgrundaussweis für das Kreisgrundbuchamt VIII Bern-Laupen und als Beweismittel für die Gesuchstellerin *zweifach* auszufertigen. Zuhanden der Erwerber von Stockwerkeinheiten werden Kopien erstellt.

* * * * *

Der Notar liest diese Urkunde dem ihm persönlich bekannten und handlungsfähigen Vertreter der Gesuchstellerin wörtlich vor, worauf dieser die Urschrift zusammen mit dem Notar unterzeichnet.

Die Beurkundung vollzieht sich ohne wesentliche Unterbrechung und in Anwesenheit aller Mitwirkenden im Büro des Notars in 3011 Bern, Schwanengasse 1 am achten Juni zweitausendundeins.

D.D. 8. Juni 2001

Für die Gesuchstellerin



(Marcel Zoss)

Der Notar:



Vollmacht

Die Unterzeichnete

Unitas Bau + Immobilien GmbH, Vorderbergstrasse 28, 6318 Walchwil

vertreten durch
Benachigt **Benno Wüthrich**, von Trub i.E., 3043 Uetligen
einzeln zeichnungsberechtigt

bevollmächtigt hiermit

Marcel Zoss, geb. 16.11.1951, lic.rer.pol. von Bolligen,
Oertli 11, 3653 Oberhofen

zur Vertretung in Sachen

- ◆ Begründung Stockwerkeigentum, Bolligen GB Nr. 5142
- ◆ Errichtung des Stockwerknutzungs- und Verwaltungsreglements
- ◆ Vorbereitung und Abschluss von Kaufverträgen einzelner Stockwerkeinheiten des GB Nr. 5142
- ◆ Erstellung und Aufteilung von Schuldbriefen, lastend auf GB Nr. 5142

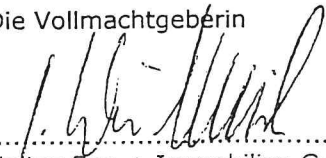
Der Bevollmächtigte wird beauftragt, alles zu tun, was die richtige Erledigung des Rechtsgeschäftes erfordert, damit zusammenhängt oder was er als im Interesse der Vollmachtgeberin gelegen erachtet. Der Bevollmächtigte ist berechtigt, Gelder einzukassieren und dafür rechtsgültig zu quittieren, Forderungen mit oder ohne Gewähr abzutreten, Grundbucheintragungen, -Änderungen oder -Löschungen zu verlangen sowie alle nötigen betriebs- und konkursrechtlichen Vorkehren zu treffen.

Die Vollmachtgeberin verpflichtet sich, dem Bevollmächtigten die Auslagen zurückzuerstatten und ihn für seine Bemühungen zu entschädigen. Er wählt als Domizil für die Erfüllung der Verpflichtung und für die Erledigung allfälliger Streitigkeiten aus dem Auftragsverhältnis den Wohnsitz des Beauftragten.

Die Vollmacht ist übertragbar; sie erlischt erst mit dem Widerruf.

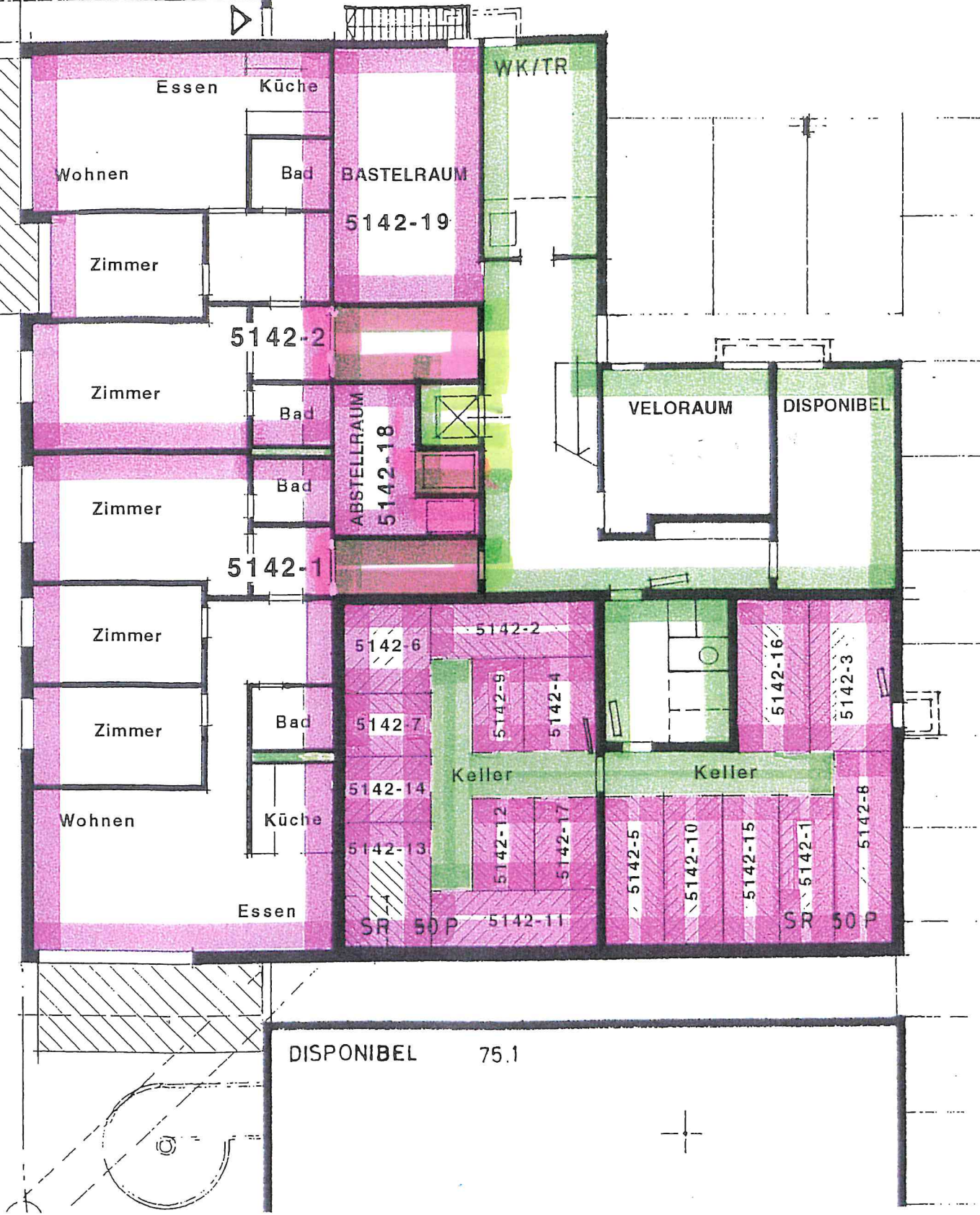
Bern, den 29. Mai 2001.....

Die Vollmachtgeberin


.....
Unitas Bau + Immobilien GmbH

Benno Wüthrich

PROV.
 EIN-+ AUSFAHRT



Untergeschoss

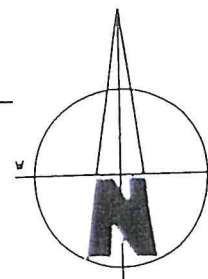
Bern, 8. Juni 2001

(Marcel Zoss)

Mehrfamilienhaus Eggweg 11, 3065 Bolligen

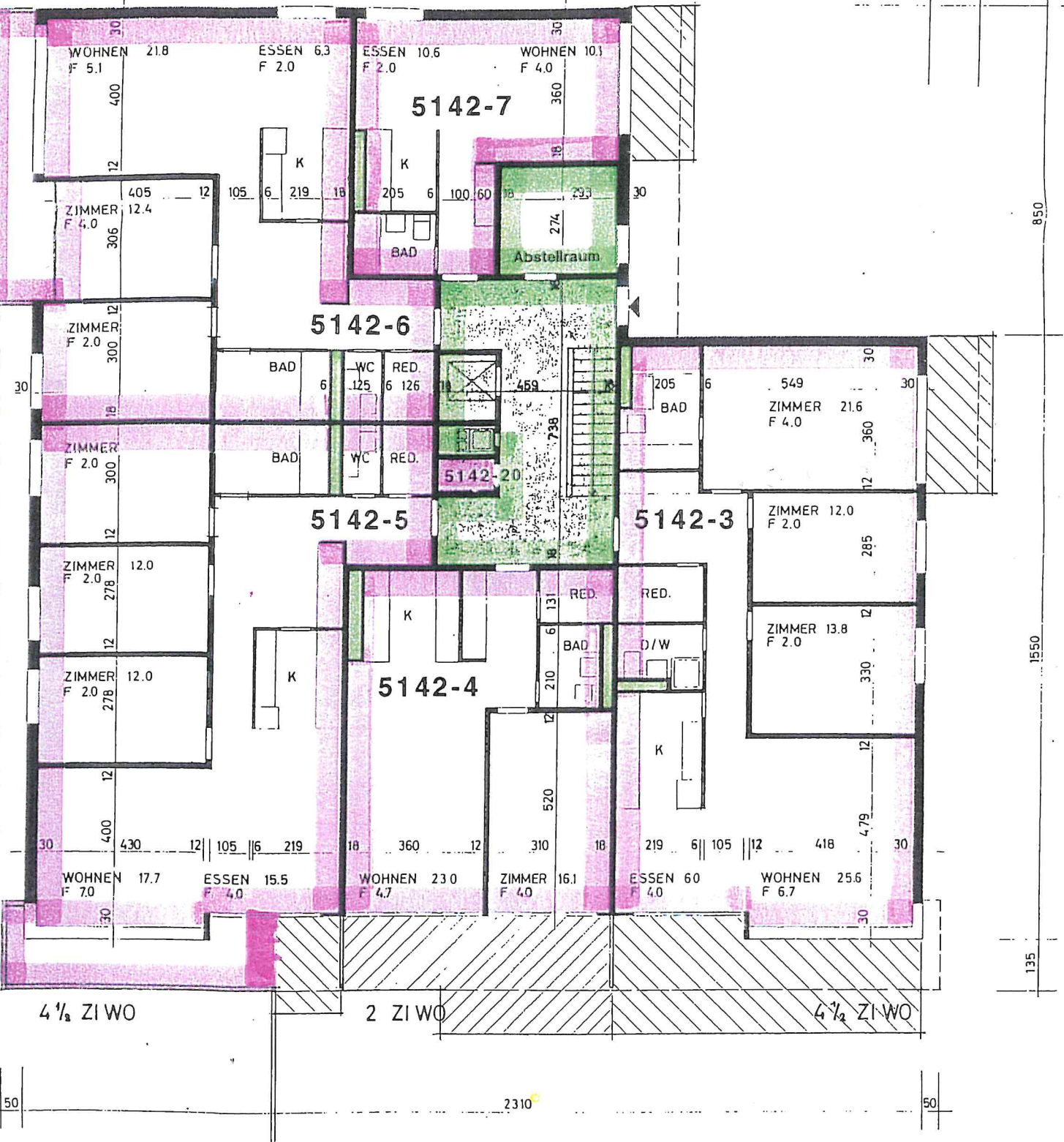
Studer Architektur & Bauleitungen AG, Schmitteplatz 6, 3076 Worb

Worb, 27.02.2001/bst



3 1/2 ZI WO

1 ZI WO



850

1550

135

2310

Erdgeschoss

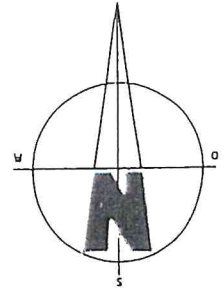
Bern, 8. Juni 2001

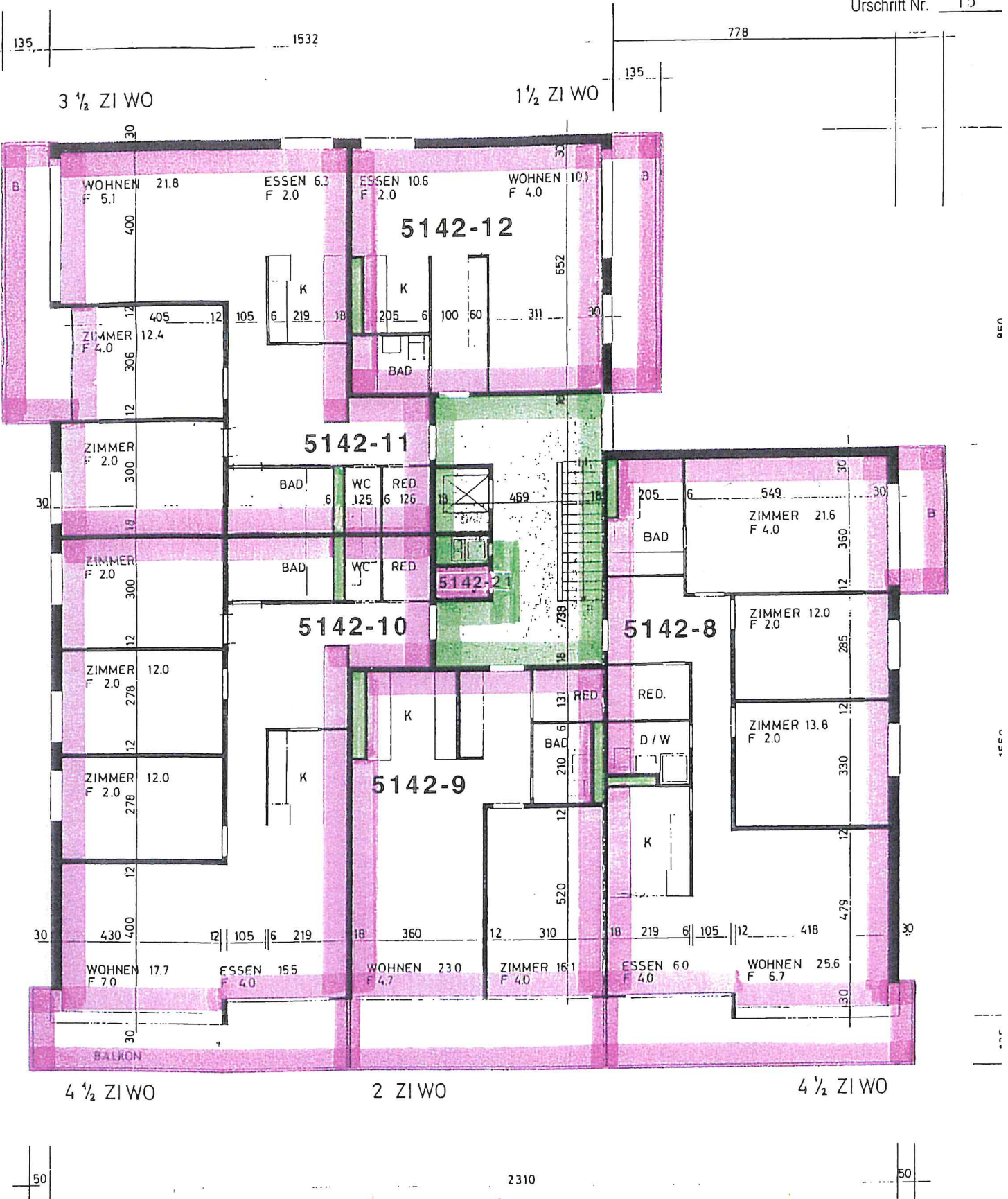
(Marcel Zoss)

Mehrfamilienhaus Eggweg 11, 3065 Bolligen

Studer Architektur & Bauleitungen AG, Schmitteplatz 6, 3076 Worb

Worb, 27.02.2001/bst





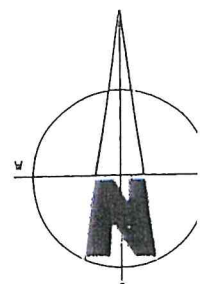
1. Obergeschoss Bern, 8. Juni 2001

17041
(Marcel Zoss)

Mehrfamilienhaus Eggweg 11, 3065 Bolligen

Studer Architektur & Bauleitungen AG, Schmitteplatz 6, 3076 Worb

Worb, 27.02.2001/bst





2. Obergeschoss

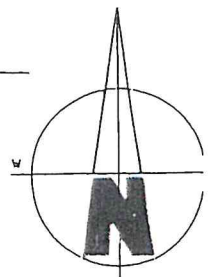
Bern, 8. Juni 2001

(Marcel Zoss)

Mehrfamilienhaus Eggweg 11, 3065 Bolligen

Studer Architektur & Bauleitungen AG, Schmitteplatz 6, 3076 Worb

Worb, 27.02.2001/bst



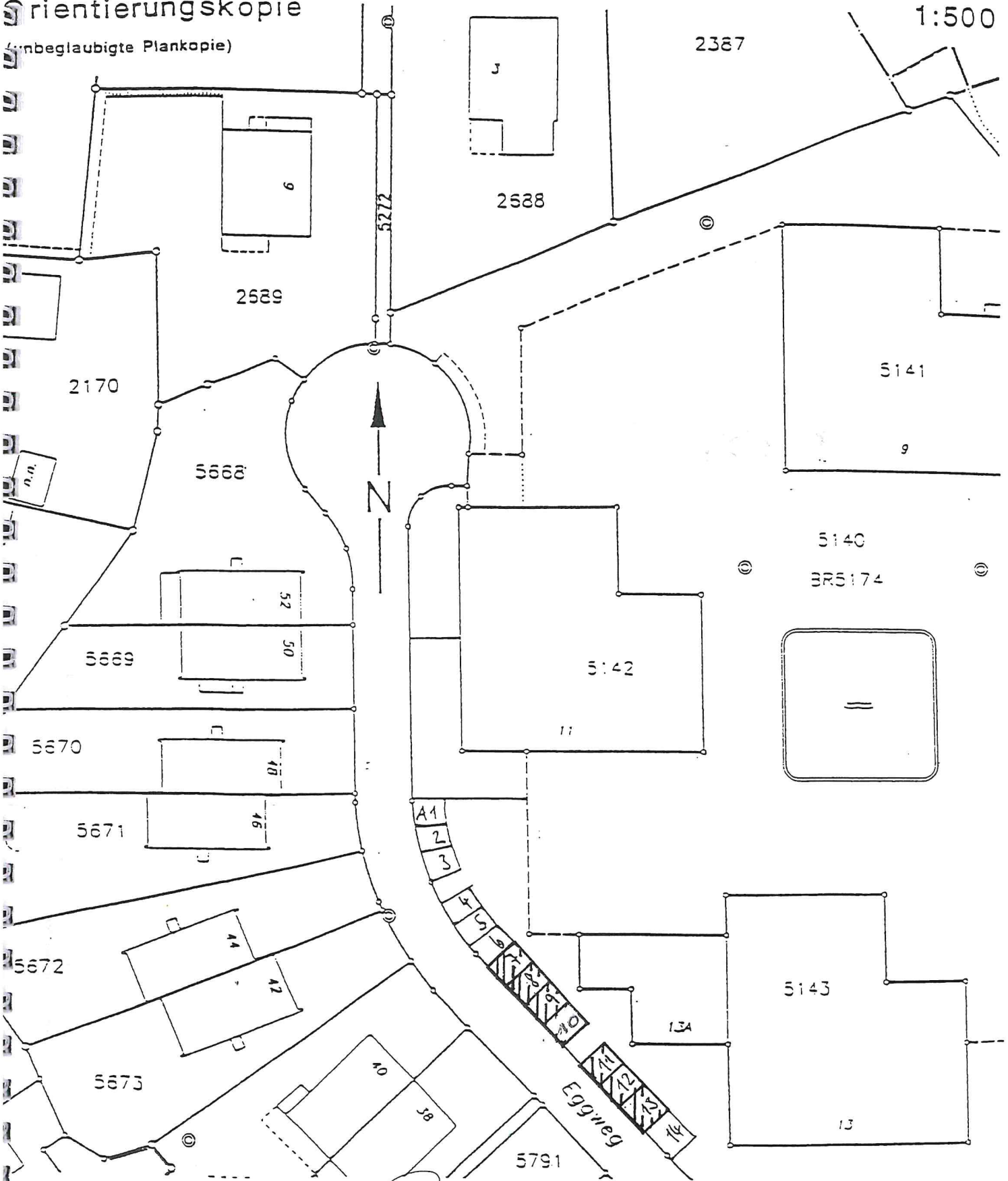
MEINDE BOLLIGEN

Grundbuchplan

Orientierungskopie

1:500

(unbeglaubigte Plankopie)



Bern, 8. Juni 2001

17/04

Situation 1:500 (Marcel Zoss)

Parkplätze A 7 - 13

Mehrfamilienhaus Eggweg 11, 3065 Bolligen

Studer Architektur & Bauleitungen AG, Schmitteplatz 6, 3076 Worb

