

Bewertungsformular Stockwerkeigentum

BASISDATEN		Auftraggeber	Betreibungsamt Bern-Mittelland, Herr A. Müller
Cif-Nr.		Adresse, Telefon	Poststrasse 25, 3071 Ostermundigen, 031 635 90 00
Schätzung-Nr.	9966.619	Bewerter	Markus Burkhalter, Burkhalter Architekten AG
		Adresse, Telefon	Talgut-Zentrum 25, 3063 Ittigen, Tel: 031 925 84 84
Strasse / Hausnr.:	Dennigkofenweg 166	Zone:	Ueo Dennigkofenweg
PLZ / Ort:	3072 Ostermundigen	Grundstücksfläche 1 (m2):	4'306 m2
Objektart:	STWEG	Grundstücksfläche 2 (m2):	m2
Eigentümer / Kunde:	Bürki Phillip	Zweitwohnung (ja/nein)	nein
Adresse:	Erikaweg 6	Raumprogramm:	3,5 Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss, mit Nasszelle, Küche, Balkon. Anteil Lift, Keller, Waschen, Trocknen, Veloraum und Infrastruktur.
PLZ / Ort:	3072 Ostermundigen	Baujahr Liegenschaft:	1965
Grundbuch:	Bern-Mittelland	Letzte grosse Renovation:	Lift, Küche, Bäder 2013
Parzellen Nr.:	4099	Letzte Bewertung:	Nicht bekannt
STWE-Nr.:	4099-10 / 4099-38	Gebäudeversicherung:	CHF 2'800'000 (Haus Nr. 166) 25.10.2023
Wertquote (Miteigent.):	25/1000 // 5/1000	Amtl. Schätzung:	CHF 222'580 (Whg + ESTH-Platz) 2020
Baurechts-Parz. Nr.:	nein		
Bewertungszweck:	andere		
Grundlagen:			
Grundbuchauszug mit Wortlaut (Datum)		☒ Auszug GRUDIS Kanton Bern	27.02.2026
Bauordnung / Zonenplan (Datum)		☒ GBR Ostermundigen / ÖREB-Kataster Kanton Bern	16.03.2026
Katasterplan/Geometerplan		☒ Geoportal des Kantons Bern	16.03.2026
Gebäudeversicherungsausweis		☒ Gebäudeversicherung Bern GVB, Datenauskunft	13.04.2026
Mieterspiegel / Mietverhältnisse (Datum)		☐	
Pläne		☒ Büchli Liegenschaften AG Bern	
Fotos		☒ Burkhalter Architekten AG, Ittigen	20.03.2026
Altlastenkataster		☒ Altlastenkataster des Kantons Bern	16.03.2026
Baurechtsverträge		☐	
Stockwerkeigentümerreglement		☒ Büchli Liegenschaften AG Bern	
Auskünfte (Ämter, z.B. Bauamt)		☐	
Besichtigung		☒ Burkhalter Architekten AG, Ittigen	20.03.2026
		☐	
		☐	
		☐	
		☐	

Verkehrswert am:

29. April 2026

CHF

381'000



Westfassade

Die in dieser Bewertung ermittelten Werte gelten zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichtes und sind zum ausschliesslichen Gebrauch durch den Auftraggeber resp. des aktuellen Immobilieneigentümers im Zusammenhang mit oben erwähntem Bewertungszweck bestimmt. Eine Weitergabe der Bewertung an Dritte darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Bewerbers erfolgen. Gegenüber Dritten wird jegliche Haftung des Bewerbers für den Inhalt dieser Bewertung ausdrücklich ausgeschlossen.

Bewertungsformular Stockwerkeigentum



Ostfassade



Balkon (Brüstung nicht gesetzeskonform)

Bewertungsformular Stockwerkeigentum



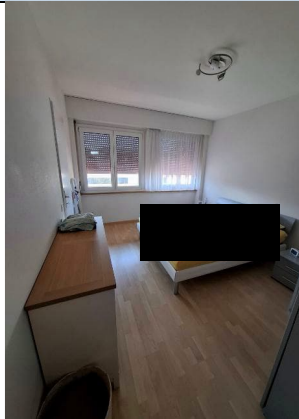
Treppenhaus / Eingang, Flur



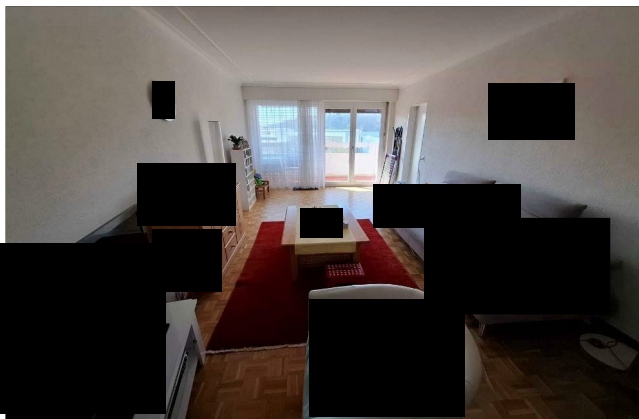
Küche



Zimmer / Zimmer



Nasszelle (auch mit Zugang zum Schlafzimmer)



Wohnen



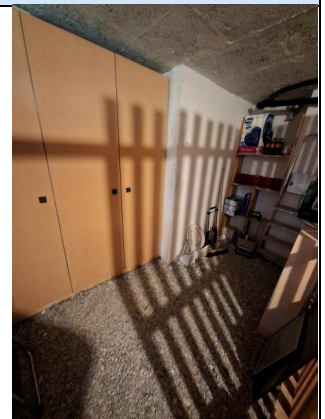
Storentrieb mit Gurt / Lamellenstoren End of Life



Lift / Veloraum UG



Waschen / Keller



Bewertungsformular Stockwerkeigentum

QUALITATIVE BEURTEILUNG

1 sehr gut
2 gut

3 mittel

4 schlecht
5 sehr schlecht

Qualität der allg. Lage der Gemeinde

Entfernung zur nächsten grossen Stadt, Erreichbarkeit m. öff. Verkehrsm., Prestige Ort, wirtsch. Vitalität, öffentliche Einrichtungen

2 Ostermundigen liegt unmittelbar östlich der Stadt Bern. Sie ist verkehrstechnisch gut erschlossen, mit Bus- und Bahnverbindungen. Die Ortschaft verbindet städtische Nähe mit ruhigen Wohngebieten und bietet eine Mischung aus modernen Bauten und älteren Quartieren. Wirtschaftlich ist Ostermundigen durch kleinere und mittlere Unternehmen sowie Dienstleistungen geprägt. Naherholungsgebiete und Schwimmbad sind in der Umgebung.

Standortqualität in der Gemeinde

Aussicht, Ausrichtung des Objektes (Besonnung), Immissionen, Zugang, Nähe zu Geschäften, Schulen u. öff. Verkehrsmittel, Grünflächen

2 Die Liegenschaft befindet sich am Dorfrand von Ostermundigen. ÖV-Bus, Schulen, Schwimmbad und Naherholungszone befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft oder sind unter 3 Fussminuten erreichbar. Das Dorfzentrum mit Einkauf, Verwaltung etc. ist dezentral.

Umgebung / Infrastruktur

Einrichtung im Freien, Parkierungsmöglichkeiten, gemeinschaftliche Einrichtungen (Bsp. Schwimmbad, etc.)

2 Parkierungsmöglichkeiten sind genügend vorhanden. Gemeinschaftliche Anlagen sind, abgesehen vom Spielplatz, nicht vorhanden. Das nahe gelegene Schwimmbad ist öffentlich.

Wohnungsqualität

Aesthetik des Gebäudes, Grundrisskonzept, Wohnungs-/Zimmergrössen, Hauptausrichtung Wohnbereich, Sanitärräume, Innenausbau

2 Die äussere Erscheinung des Gebäudes ist von einer kassettenförmigen Struktur geprägt mit Aufreihungen in vertikaler und horizontaler Ausrichtung. Der Baukörper ist Teil einer identischen Überbauung. Die Wohnung ist gut strukturiert, hat einfache Raumfolgen, eine praktische Küche und angemessen grosse Zimmer. Die Hauptausrichtung ist West.

Qualität der Situierung im Gebäude

Stockwerk der Wohnung, Ausrichtung, Aussicht, gebäudeinterner Lärm, spez. Vorteile

2 Gebäudeinterner Lärm wurde nicht festgestellt. Die Liegenschaft ist durch einen Lift erschlossen. Die Ausrichtung der Wohnung ist Ost und West.

Vermietbarkeit / Verkäuflichkeit

Angebot / Nachfrage, Beurteilung des Marktes mittelfristig und langfristig, Leerstände

2 Wir erachten die Vermietung wie auch den Verkauf der Liegenschaft als attraktiv an.

Bauqualität

Leicht- oder Massivbau, Qualität der Baumaterialien, Heizungstyp/-qualität, Modernität der Installationen.

3 Der Unterhalt des Gebäudes ist im Wesentlichen auf die Wohnung zu beziehen, die in einem sehr guten Zustand ist. Ein anderes Bild liefert die Gebäudehülle, die teils starke Abnutzungen aufweist. Die Wärmeerzeugung steht im Verbund mit öffentlichen Anlagen. Kernsanierungen an elektrischen und sanitärtechnischen Anlagen sind nicht bekannt.

Zustand des Gebäudes

Bausubstanz und offensichtliche Mängel Renovationsbedarf, Unterhaltsintensität

4 Es bestehen wesentliche Mängel im Bereich der Gebäudehülle. Abplatzungen an Betonbrüstungen sind vorhanden. Weiter ist die Modernität einzelner Lamellenstoren überholt.

Wohnungstyp

- auf einem Stockwerk
- Maisonette

1 Die Wohnung ist auf einer Etage vorhanden.

Anzahl Stockwerke

Anzahl Wohnungen (ganze Liegenschaft)

Anzahl Sanitärräume (ganze Liegenschaft)

Anzahl Aufzüge

6	
12	2 Wohnungen je Etage
12	Je 1 Sanitärzelle pro Wohnung
1	Personenaufzug

Dienstbarkeiten / An- / Vormerkungen

☒ ja Gemäss Grundbuchauszug
☐ nein

Oekorisiken (z. Bsp. Altlasten, belastete Bausubstanz, Asbest etc.)

☒ ja Kein Eintrag im Register der belasteten Standorte des Kantons Bern.
☒ nein Die Asbesthaltigkeit von alten allgemeinen Installationen konnte nicht geprüft werden.

Potential

baurechtlich resp. Alternativnutzung ? (Bsp. Dachausbau, etc.)

☐ ja
☒ nein Es besteht eine UeO.

Luxus-Objekt

☐ ja
☒ nein

Gesamtbeurteilung

2.25 (Gesamtnote)

Ostermundigen ist eine wichtige Gemeinde in der Agglomeration Bern. Sie hat eine gute Vitalität und ist mit ÖV gut mit der Bundesstadt verbunden. Die bewertete Liegenschaft steht am südlichen Dorfrand, dezentral zu Verwaltung und Einkauf. Andererseits besteht ein grosszügiges Naherholungsgebiet, dem auch die öffentliche Badeanstalt angehört. Schulanlage und Busstation sind in unmittelbarer Nachbarschaft. Die Besonnung ist sehr gut. Emissionen konnten nicht festgestellt werden. Die Wohnung ist in einem sehr guten Zustand. Oberflächen und Küche sind in neuwertigem Zustand. Die Gebäudehülle hat Defizit. Wärmeerzeugung ist im Verbund mit öffentlichen Anlagen.

Bewertungsformular Stockwerkeigentum

QUANTITATIVE BEURTEILUNG

1. Allgemeines	Wohnen a.)	b.)	c.)	
1.1. Kap.- Satz (in %)	%	%	%	Vorgaben / Empfehlung
a.) Basis Zinssatz	1.86			Mittlerer Basiszinssatz SIV April 2026
b.) Zuschlag bzw. Abzug Makrolage	0.80			-> Begründung
c.) Zuschlag bzw. Abzug Mikrolage	0.67			-> Begründung
d.) Zuschlag: aufgeschlüsselt				Bewirtschaftungskosten in % des Mietwertes
	Kosten CHF	Kosten CHF	Kosten CHF	Wohnen
* - Betriebskosten	330 0.08	0 0.00	0 0.00	1.75% 0.00% 0.00%
* - Unterhaltskosten	1'413 0.34	0 0.00	0 0.00	7.50% 0.00% 0.00%
* - Verwaltungskosten	754 0.18	0 0.00	0 0.00	4.00% 0.00% 0.00%
* - Mietzinsrisiko	188 0.05	0 0.00	0 0.00	1.00% 0.00% 0.00%
- Rückstellungen	2'223 0.53	0 0.00	0 0.00	0.88% Geb.-Neuwert 252'072.00
Total Zuschläge:	4'908 1.17	0 0.00	0 0.00	Anteil Gebäude-Neuwert: 35%
* Für Baurecht- und Barwert-Berechnung	Total a.) Kosten CHF	Total b.) Kosten CHF	Total c.) Kosten CHF	Zinssatz: 1.86% Zyklus: 30 Jahre
	4.50	0.00	0.00	Rückstellung: 2'223
Kap.- Satz total	4.50	0.00	0.00	Falls Abweichungen -> Begründung

Begründungen, Bemerkungen

Der Basiszinssatz verwenden wir vom SIV (Schweizer Immobilienschätzer-Verband). Für die Makro- und Mikrolage berechnen wir maximal je 1%. Diesen Wert haben wir linear analog dem Lageklasseschlüssel in die Bewertung eingeführt. Für Standort (LK 3.0) ergibt sich für die Makrolage ein Zuschlag von 0.80. Der Durchschnittswert "Wohnen" der Mikrolage für "Nutzung", "Wohnlage" und "Erschliessung" beträgt LK 4.3) ergibt sich ein Zuschlag von 0.67.

1.2. Ertragswert auf der Basis	Mietwert	☐	
	Ertrag effektiv	☒	gemäss Angaben Mieterin
1.3. Raumvolumen, verwendete Norm für m3		☒	Gebäudeversicherung Bern

2. Realwert

a. Realwert		Stk/m2/m3 %	m2/m3	CHF/ Stk/m2/m3	Wert- quote	Anteil (%)	CHF	CHF
Berechnung über m2	Dennigkofenweg 166 Ostermundigen	m2	66	6'500			429'000	
	- Altersentwertung (technische Entwertung)	30.80%					-132'132	296'868
		m2	0	0			0	
	- Altersentwertung (technische Entwertung)	0.00%					0	0
	Zuschlag Nebenräume	m2	14	3'500			49'000	
	- Altersentwertung (technische Entwertung)	30.80%					-15'092	33'908
		m2	0	0			0	
	- Altersentwertung (technische Entwertung)	0.00%					0	0
	Zuschlag Balkon	m2	7	2'500			17'500	
	- Altersentwertung (technische Entwertung)	30.80%					-5'390	12'110
		m2	0	0			0	
	- Altersentwertung (technische Entwertung)	0.00%					0	0
	Garage	Stk	1	27'500			27'500	
	- Altersentwertung (technische Entwertung)	0.00%					0	27'500
Berechnung über Wertquote bzw. BKP	Autoabstellplatz	Stk	0	0			0	0
	Sitzplatz / Garten (Anteil 25/1000)	m2	91	150			13'650	13'650
	Diverses	Stk/m2	0	0			0	0
	Realwert Total StWE							384'036
	Parzelle Nr. 4099		4'306	1'580			6'803'480	
			0	0			0	
	Total Grundstücke	(m2)	4'306	1'580		44.28%		6'803'480
	Gebäude							
	Dennigkofenweg 162-166 Ostermundigen		10'503	960			10'082'880	
	- Altersentwertung (technische Entwertung)	26.50%					-2'671'963	7'410'917
							0	
	- Altersentwertung (technische Entwertung)	0.00%					0	0
			0	0			0	
	- Altersentwertung (technische Entwertung)	0.00%					0	0
	Total Gebäude Neubauwert	(m3)	10'503				10'082'880	
	- Altersentwertung (technische Entwertung)						-2'671'963	7'410'917
	Total Gebäude Zeitwert					48.23%		
	Umgebung							
	Umgebung 1		3'814	150			572'100	
	- Altersentwertung (technische Entwertung)	20.00%					-114'420	457'680
	Total Umgebung					2.98%		
	Nebenkosten							
	Erfahrungswert	6.50%					692'574	
	Total Nebenkosten					4.51%		692'574
	Realwert Total ganzes Gebäude					100.00%		15'364'700
	Wertquote StWE / Anteil %		25	/	1'000			
	Realwert nach WertquoteTotal							384'100
	Landwertberechnung nach Lageklasse (SVKG, SEK/SVIT): *			LK:	6.00	=	CHF 1'581	

* Landanteil "Total Grundstücke" berücksichtigt

a. Ertragswert	Anzahl	NNF	Mietzins Effektiv					Mietwert nachhaltig				Anteil
Wohnen	I Ein-	(m2) /Einheit	CHF/ m2/p.	CHF p.M. /Einheit	CHF p.M. /Einheit	CHF/ m2/p.	CHF p.a.	CHF/ m2/p.	CHF/ m2/p.	CHF p.M. /Einheit	CHF p.a.	%
3,5-Zimmer-Wohnung, 4. OG links, Dennigkofenweg 166, Ostermundigen	1	66	236	0	1'300	0	0	264	0	1'450	0	
				0		0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	0		0	
Autoeinstellboxe Dennigkofenweg 178a, Ostermundigen	1			0	120	0	1'440		0	120	1'440	
				0		0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	0		0	
J.. Sockelleerstand in %											0	
Total p.a.	2	66	258	1'420	1'420	258	17'040	285	285	1'570	18'840	100%

[illegible][illegible]

Nutzfläche total		m2	66	
Durchschnittlicher m2-Preis p.A.		CHF	285	
Mietwert pro Jahr (inkl. übrige Nutzungen, inkl. Abzüge)		CHF	18'840	100%
Mietertrag effektiv pro Jahr (inkl. übrige Nutzungen, inkl. Abzüge)		CHF	17'040	
Durchschnittlicher Kapitalisierungssatz			4.50%	
Ertragswert		CHF	418'400	100%
J. aufgelaufene Rückstellungen von	45 Jahren seit letzter Renovation	Zinssatz:	1.86%	
		jährliche Rückstellungen:	2'223	
Ertragswert Total		CHF	265'789	

Wir haben den nachhaltigen Mietzins auf ein marktwirtschaftliches Niveau angehoben. Eine Anwendung eines nachhaltigen Mietzinses dürfte innert einer Frist von 2 Jahren möglich sein, weshalb wir die Mietzinserhöhung mit einem temporären Minderwert von 2 Jahren belegt haben. Der anteilige Abzug für den aufgelaufenen Unterhalt beträgt ca. CHF 152'614 und ist mit CHF 152'611 vom errechneten Ertragswert in Abzug gebracht worden.

Bewertungsformular Stockwerkeigentum

BEWERTUNG

Berechnung Verkehrswert

Realwert über NNF	Gewichtung	-> Begründung	1 x Realwert NNF	CHF	384'036
Realwert über WQ	Gewichtung		0 x Realwert WQ	CHF	384'100
Ertragswert Total	Gewichtung		0 x Ertragswert	CHF	265'789
Verkehrswert gewichtet				CHF	384'036
Abzüge (CHF)	(Wohn-, Nutz. rechte etc. sind in Abzug zu bringen)				
dringend notwendiger Unterhalt	0			CHF	0
Wohnrecht/Nutzniessungsrecht	0	gemäss Anhang WR_NNR		CHF	0
Temporärer Mindernutzen	3'400	gemäss Anhang BW		-CHF	3'400
weitere Abzüge	0			CHF	0
Zuschlag (CHF)					
weitere Zuschläge	0			CHF	0
Temporärer Mehrnutzen	0	gemäss Anhang BW		CHF	0
Verkehrswert aus Realwert - Ertragswert				CHF	380'636
Verkehrswert Baurecht		gemäss Anhang BR			0
Abzüge (CHF)	(Wohn-, Nutz. rechte etc. sind in Abzug zu bringen)				
dringend notwendiger Unterhalt	0			CHF	0
Wohnrecht/Nutzniessungsrecht	0	gemäss Anhang WR_NNR		CHF	0
Temporärer Mindernutzen	0	gemäss Anhang BW		CHF	0
weitere Abzüge	0			CHF	0
Zuschlag (CHF)					
weitere Zuschläge	0			CHF	0
Temporärer Mehrnutzen	0	gemäss Anhang BW		CHF	0
Verkehrswert Baurecht (Barwert)				CHF	0
Variante: Verkehrswert Barwert		gemäss Anhang BW		CHF	0
Abzüge (CHF)	(Wohn-, Nutz. rechte etc. sind in Abzug zu bringen)				
dringend notwendiger Unterhalt	0			CHF	0
Wohnrecht/Nutzniessungsrecht	0	gemäss Anhang WR_NNR		CHF	0
Temporärer Mindernutzen	0	gemäss Anhang BW		CHF	0
weitere Abzüge	0			CHF	0
Zuschlag (CHF)					
weitere Zuschläge	0			CHF	0
Temporärer Mehrnutzen	0	gemäss Anhang BW		CHF	0
Verkehrswert Barwert				CHF	0
verwendeter Verkehrswert	-> Begründung			CHF	381'000
Bruttorendite	-> Begründung				4.94%

Begründungen

Ostermundigen ist eine wichtige Gemeinde in der Agglomeration Bern. Sie hat eine gute Vitalität und ist mit ÖV gut mit der Bundesstadt verbunden. Die bewertete Liegenschaft steht am südlichen Dorfrand, dezentral zu Verwaltung und Einkauf. Andererseits besteht ein grosszügiges Naherholungsgebiet, dem auch die öffentliche Badeanstalt angehört. Schulanlage und Busstation sind in unmittelbarer Nachbarschaft. Die Besonnung ist sehr gut. Emissionen konnten nicht festgestellt werden. Die Wohnung ist in einem sehr guten Zustand. Oberflächen und Küche sind in neuwertigem Zustand. Die Gebäudehülle hat Defizit. Wärmeerzeugung ist im Verbund mit öffentlichen Anlagen. Wir haben den nachhaltigen Mietzins auf ein marktwirtschaftliches Niveau angehoben. Eine Anwendung eines nachhaltigen Mietzinses dürfte innert einer Frist von 2 Jahren möglich sein, weshalb wir die Mietzinserhöhung mit einem temporären Minderwert von 2 Jahren belegt haben. Der anteilige Abzug für den aufgelaufenen Unterhalt beträgt ca. CHF 152'614 und ist mit CHF 152'611 vom errechneten Ertragswert in Abzug gebracht worden.

Bemerkungen

Massgebend für die Bewertung ist der Realwert. Wir erachten einen Verkehrswert von **CHF 381'000.** als gerechtfertigt.

Ort: **Ittigen**

Unterschrift:

Markus Burkhalter
BURKHALTER
UNTERNEHMEN AG
Ittigen
5/1/26

Datum: **29. April 2026**

Der Bewerter **Markus Burkhalter, Burkhalter Architekten AG**

Berechnung Landwert nach Lageklasse						Bewertung	Klasse	Durchschnitt
gemäss Anhang LK W		gemäss Anhang LK B G V		gemäss Anhang LK G I				
☒	Lageklassenschlüssel Wohnen	☐	Lageklassenschlüssel Büro Gewerbe Verkauf	☐	Lageklassenschlüssel Industrie Gewerbe			
A	Standort	A	Standort	A	Standort	1	3.00	
B	Nutzung	B	Nutzung	B	Nutzung	0.5	4.50	
C	Wohnlage	C	Geschäftslage	C	Lage	1	4.00	
D	Erschliessung	D	Erschliessung	D	Erschliessung	0.5	4.50	
E	Marktverhältnisse	E	Marktverhältnisse	E	Marktverhältnisse	0.5	5.00	
Begründungen, Bemerkungen				Total			21.00	6.00
Wir erachten die aus der Lageklasse hervorgehenden Werte teils als zu tief, weshalb für Nutzung, Erschliessung und Marktverhältnisse Steigerungsfaktoren eingesetzt wurden.				Steigerungsfaktor		0.00	0.00	0.00
				Reduktionsfaktor		0.00	0.00	0.00
				Lageklasse			4.20	6.00

Gebäude	Gebäudeteil	Länge	Breite	Höhe	Faktor	m3	Total m3
MFH Dennigkofenweg 166 3072 Ostermundigen	Kubatur gemäss Datenauskunft der Gebäudeversicherung Bern	3'522.00	1.00	1.00	1.00	- 3'522.00	
MFH Dennigkofenweg 162 3072 Ostermundigen	Kubatur analog Gebäude Dennigkofenweg Nr. 166	3'522.00	1.00	1.00	1.00	3'522.00 - -	
MFH Dennigkofenweg 164 3072 Ostermundigen	Kubatur: GF x 21,25m = 162 m2 x 21,35m	3'459.00	1.00	1.00	1.00	3'459.00 - - -	
						-	
						- - - - - - - -	
						-	
						-	
						-	
						- - - - - - - -	
						-	
						-	
						-	
Total							10'503.00

Gebäude	Hauptgruppe BKP	Jahre	Gewichtung		Gesamtlebensdauer GLD	Total
MFH Dennigkofenweg 166 3072 Ostermundigen	Rohbau 1		1	-	100	
	Rohbau 2	30.0	2	60		
	Ausbau	15.0	3	45		
	Installation	40.0	4	160		
	Total		10	265	1.00	26.50%
	Rohbau 1		1	-	100	
	Rohbau 2		2	-		
	Ausbau		3	-		
	Installation		4	-		
	Total		10	-	1.00	0.00%
	Rohbau 1		1	-	100	
	Rohbau 2		2	-		
	Ausbau		3	-		
	Installation		4	-		
	Total		10	-	1.00	0.00%

Bewertungsformular Stockwerkeigentum

Lageklassenschlüssel Wohnen

Anteil Nutzung

1'000 / 1'000

											4.20
Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10	LK
A Standort											3.00
Weiler, Gehöft	Abgelegen	In Dorfnähe	In Stadtnähe								3.00
Dorf, kleine Ortschaft, abgelegen		Dorfrand	Dorfkern								
Dorf in wichtiger Region			Dorfrand	Dorfkern							
Grosser Ort, Kleinstadt			Peripherie	Hauptstrasse	Ortszentrum						
Mittelgrosse Stadt				Vororte	Stadttrand	Aussenquartier	Stadtkern				
CH-Grossstadt					Vororte	Stadttrand	Aussenquartier	Stadtquartier	Innenstadt	Geschäftszentrum	
Ferienort			Einfachere Ferienorte		Mittlere Ferienorte		Erstklassige und exkl. Ferienorte				
B Nutzung											4.50
Mischzonen	Ausserhalb von ordentlichen Bauzonen	Wohnnutzung in I/G-Zonen		wertmindernde Mischzonen		wertsteigernde Mischzonen					
Wohnzonen			Einfache Wohnzonen		gehobene Wohnzonen		Kernzonen				4.00
Realisierbarer Ausnützungsgrad	Schlechte Ausnützung	Tiefe Ausnützung (AZ 0.2 0- 0.39)	Geringe Ausn. (AZ 0.40 - 0.59)	Mittlere Ausn. (AZ 0.60 – 0.79)	Hohe Ausnützung (AZ 0.80 – 0.99)	Sehr hohe Ausnützung (AZ 1.0 und höher)					5.00
C Wohnlage											4.00
Attraktivität	Ungeeignet	Schlechte Wohnlage	Unattraktiv	Mittlere Wohnlage	Gute Wohnlage	Sehr gute Wohnlage	Vornehme Villenviertel	Exklusive Wohnlage; Fernsicht, gute Besonnung, Seesicht			4.00
Emissionen, Immissionen	Starke Immissionen		Mittlere Immissionen		Schwache Immissionen		Keine Immissionen				4.00
D Erschliessung											4.50
Öffentlicher Verkehr	Keine Verbindungen	Schlechte Frequenzen	Schwache Freq. weite Entfernung	Mittlere Freq. in mittl. Entfernung	Mehrere öffentliche Verkehrsmittel; gute Frequenzen, kurze Entfernung		Knotenpunkt öffentlicher Verkehr; unmittelbar erreichbar		Optimale Verkehrs- und Passantenlage in Städten		4.00
Öffentliche Dienste, Einkauf, Kultur etc.	Schulen und Einkauf weit entfernt oder nicht vorhanden		Schulen und Einkauf in mittlerer Entfernung		Schulen und Einkauf sowie Kultur in kurzer Entfernung		Schulen, Einkauf, Kultur und Behörden unmittelbar erreichbar				5.00
E Marktverhältnisse											5.00
Angebot und Nachfrage für das betreffende Objekt	Keine Nachfrage	Geringe Nachfrage; grosses Angebot		Ausgeglichene Marktverhältnisse		Grosse Nachfrage; kleines Angebot		Sehr grosse Nachfrage			5.00

Wichtige Hinweise

Beurteilung immer konkret für das betreffende Objekt

Pro Hauptkriterium nur eine Note setzen

Lageklasse = Durchschnitt der 5 Hauptkriterien

Abgrenzung zu Lageklassen-Tabelle „Büro Gewerbe Verkauf“ beachten

Quelle:
Schätzerhandbuch SVKG, SEK/SVIT
2005

Bewertungsformular Stockwerkeigentum

BARWERTBERECHNUNG

Mietwerte Total			CHF	18'840
Bewirtschaftungskosten	14.25%	-2'685	CHF	-2'685
			CHF	16'155
Restnutzungsdauer	0 Jahre			
Zinssatz, Barwertfaktor	3.33%	0		
Barwert Gebäude			CHF	-
Barwert der Renovationen	35% der Neuwert-Investition			
Bauinvestitionen		-		
1. Renovation nach	0 Jahren			
Zinssatz, Abzinsungsfaktor	1.86%	0		
Rückstellungsbedarf per Schätzungsstichtag			CHF	-
2. Renovation nach	0 Jahren			
Zinssatz, Abzinsungsfaktor	1.86%	0		
Rückstellungsbedarf per Schätzungsstichtag			CHF	-
3. Renovation nach	0 Jahren			
Zinssatz, Abzinsungsfaktor	1.86%	0		
Rückstellungsbedarf per Schätzungsstichtag			CHF	-
Barwert Total			CHF	-

Begründungen, Bemerkungen

Berechnung von temporären Mehrnutzen

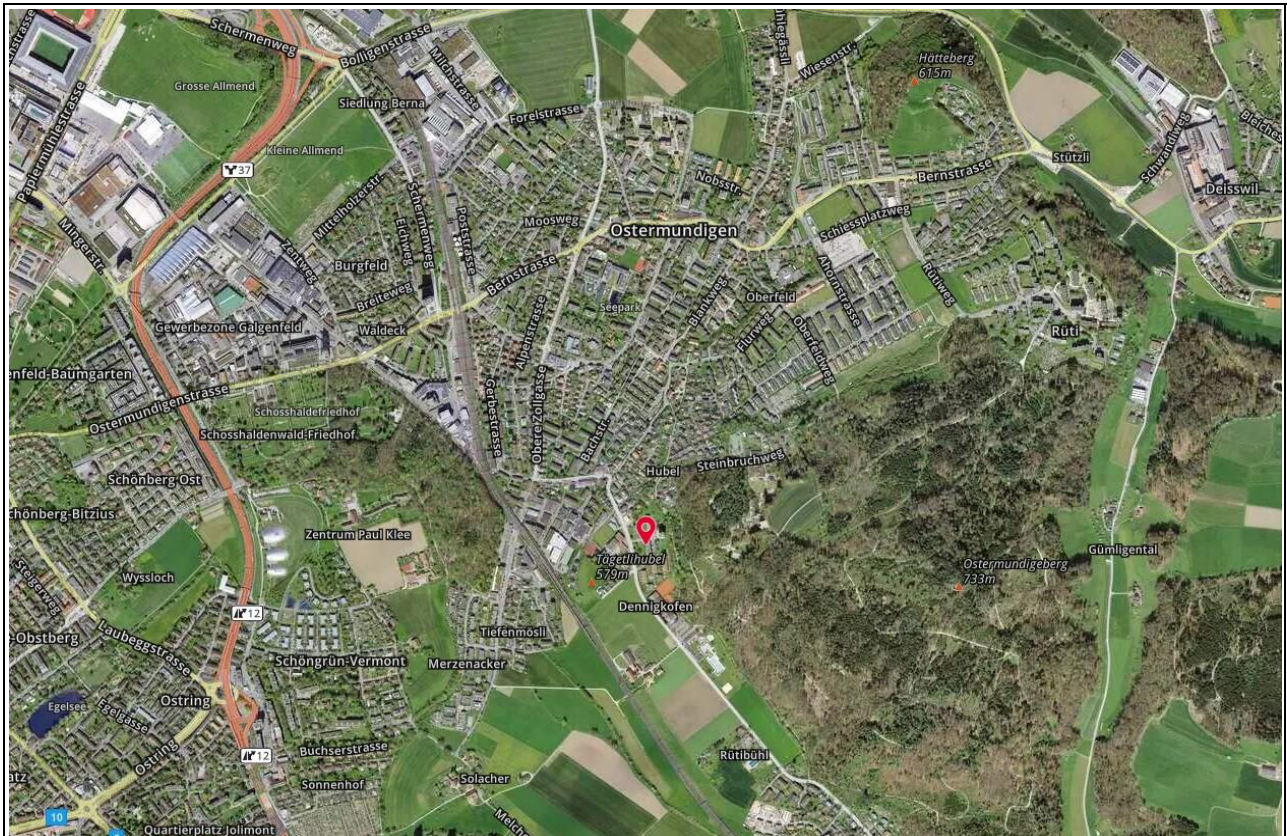
Mehrertrag p.A.	Beschreibung: ...		CHF	-
Dauer des anfallenden Mehrertrages	0 Jahre			
Zinssatz, Barwertfaktor	4.25%	0		
Barwert Mehrertrages			CHF	-
Variante nach ... Jahren, Zinssatz, Abzinsungsfaktor	0 Jahre 4.25%	0	CHF	-
Mehrertrag p.A.	Beschreibung: ...		CHF	-
Dauer des anfallenden Mehrertrages	0 Jahre			
Zinssatz, Barwertfaktor	4.25%	0		
Barwert Mehrertrages			CHF	-
Variante nach ... Jahren, Zinssatz, Abzinsungsfaktor	0 Jahre 4.25%	0	CHF	-
Mehrertrag p.A.	Beschreibung: ...		CHF	-
Dauer des anfallenden Mehrertrages	0 Jahre			
Zinssatz, Barwertfaktor	4.25%	0		
Barwert Mehrertrages			CHF	-
Variante nach ... Jahren, Zinssatz, Abzinsungsfaktor	0 Jahre 4.25%	0	CHF	-
Barwert Total Mehrwert			CHF	-

Berechnung von temporären Mindernutzen

Minderertrag p.A.	Minderertrag aus nachhaltigem Mietzins mit Wartezeit 2 Jahre.		CHF	1'800
Dauer des anfallenden Minderertrag	2 Jahre			
Zinssatz, Barwertfaktor	4.50%	1.87266775		
Barwert Minderertrag			CHF	3'400
Variante nach ... Jahren, Zinssatz, Abzinsungsfaktor	0 Jahre	0	CHF	-
Minderertrag p.A.	Beschreibung: ...		CHF	-
Dauer des anfallenden Minderertrag	0 Jahre			
Zinssatz, Barwertfaktor	4.25%	0		
Barwert Minderertrag			CHF	-
Variante nach ... Jahren, Zinssatz, Abzinsungsfaktor	0 Jahre 4.25%	0	CHF	-
Minderertrag p.A.	Beschreibung: ...		CHF	-
Dauer des anfallenden Minderertrag	0 Jahre			
Zinssatz, Barwertfaktor	4.25%	0		
Barwert Minderertrag			CHF	-
Variante nach ... Jahren, Zinssatz, Abzinsungsfaktor	0 Jahre 4.25%	0	CHF	-
Barwert Total Minderertrag			CHF	3'400

Bewertungsformular Stockwerkeigentum

Lageplan



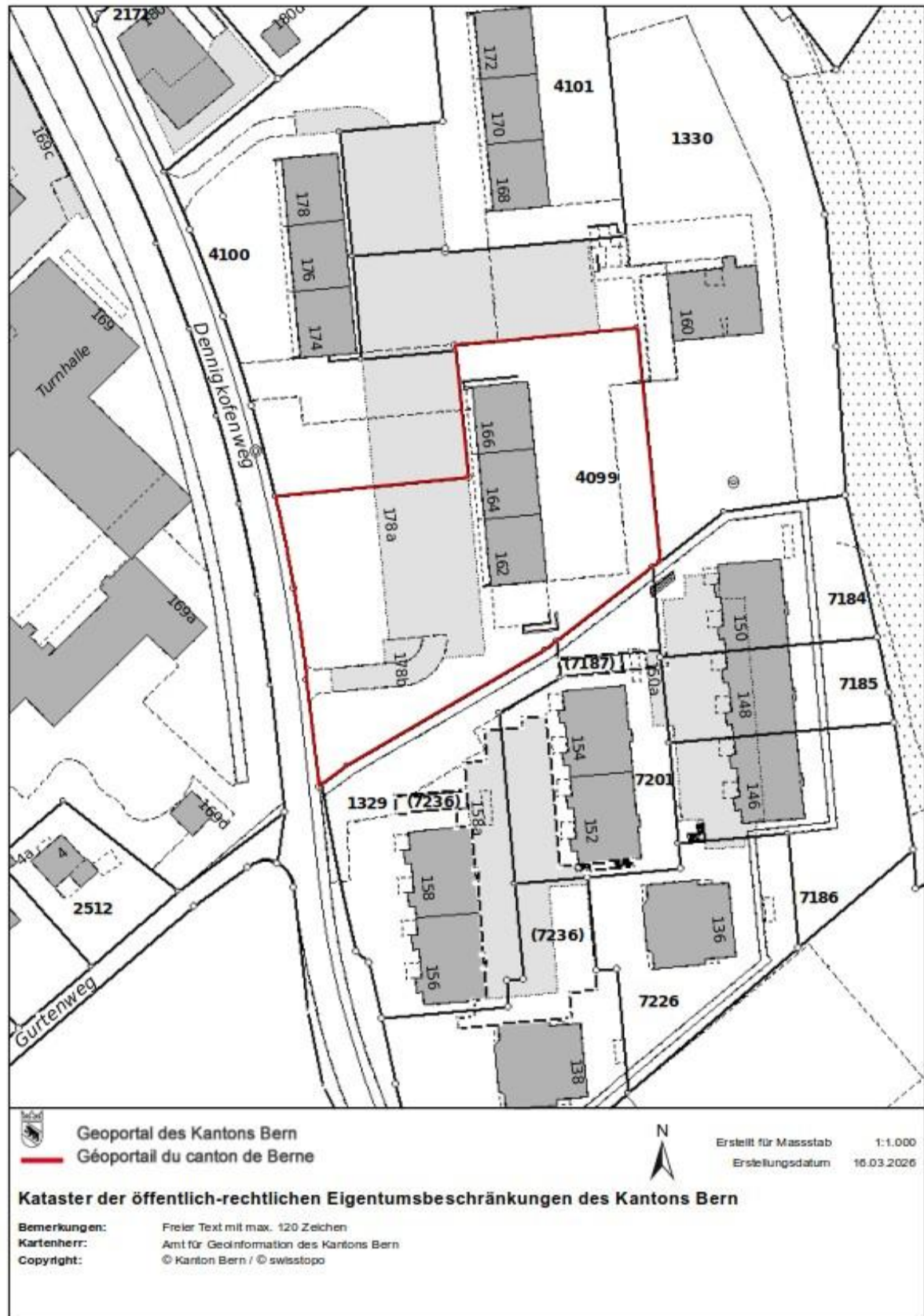
Makrolage

Mikrolage



Bewertungsformular Stockwerkeigentum

Katasterplan



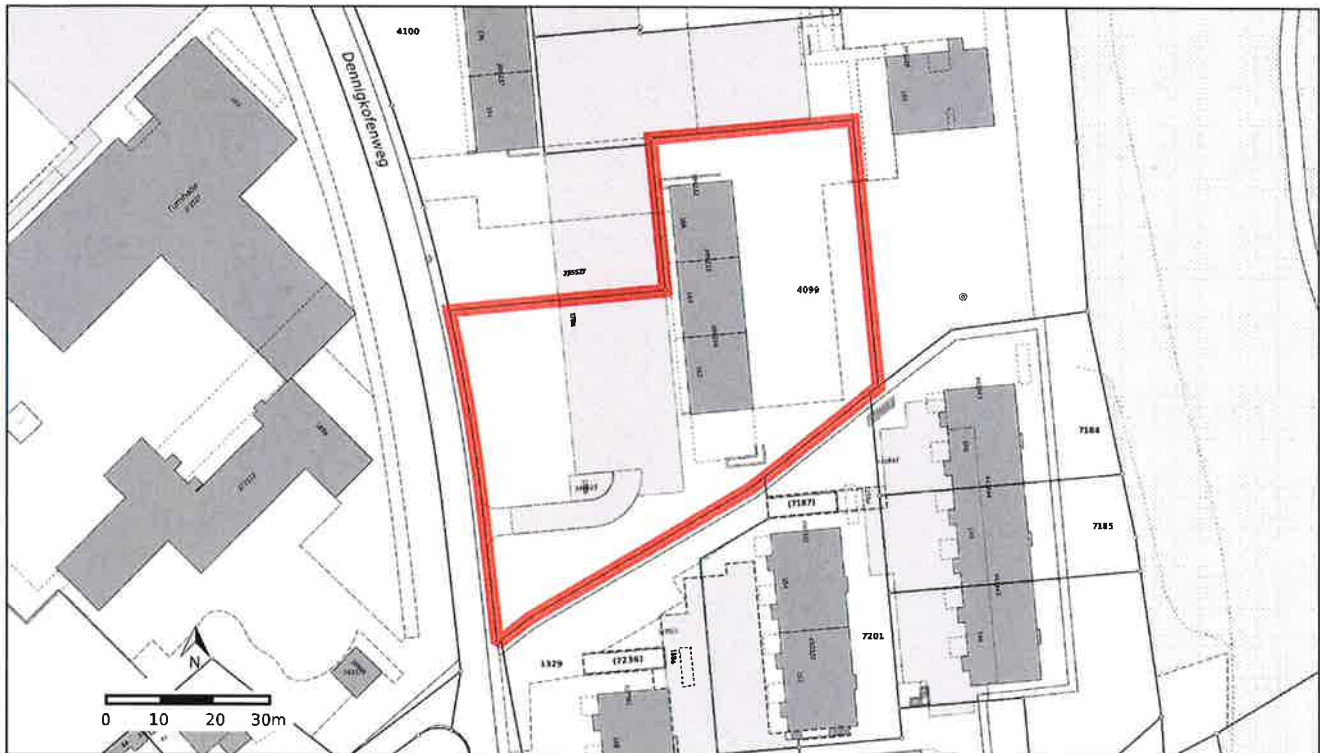
Bewertungsformular Stockwerkeigentum

Altlasten

Keine Eintragungen im Register der belasteten Standorte der Schweiz



Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)



Grundstück-Nr	4099
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH283046358603
Gemeinde (BFS-Nr.)	Ostermundigen (363)
Grundbuchkreis	-
Fläche	4306 m ²
Stand der amtlichen Vermessung	17.02.2026

Auszugsnummer	a1aa57ad-705f-4461-991f-45846aa0e9c8
Erstellungsdatum des Auszugs	02.03.2026
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Geoinformation Reiterstrasse 11 3013 Bern https://www.be.ch/oerebk



Übersicht ÖREB-Themen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück 4099 in Ostermundigen betreffen

Seite

- | | |
|---|--|
| 4 | Kommunale Nutzungsplanung: Zonenflächen der Grundnutzung |
| 5 | Kommunale Nutzungsplanung: Überlagernde Zonenflächen |
| 6 | Gewässerschutzbereiche (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV) |

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Kommunale Planungszonen
 Regionale Planungszonen
 Kantonale Planungszonen
 Regionale Nutzungsplanung
 Kantonale Nutzungsplanung
 Projektierungszonen Nationalstrassen
 Baulinien Nationalstrassen
 Baulinien Kantonsstrassen
 Projektierungszonen Eisenbahnanlagen
 Baulinien Eisenbahnanlagen
 Projektierungszonen Flughafenanlagen
 Baulinien Flughafenanlagen
 Sicherheitszonenplan
 Kataster der belasteten Standorte
 Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs
 Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze
 Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs
 Grundwasserschutzzonen
 Grundwasserschutzzonen
 Gewässerraum (in kommunalen Nutzungszonen)
 Gewässerraum (in regionalen Nutzungszonen)
 Gewässerraum (in kantonalen Nutzungszonen)
 Wasserbauplan, Überflutungsgebiet
 Lärmempfindlichkeitsstufen (in kommunalen Nutzungszonen)
 Lärmempfindlichkeitsstufen (in regionalen Nutzungszonen)
 Lärmempfindlichkeitsstufen (in kantonalen Nutzungszonen)
 Statische Waldgrenzen
 Kommunale Wald-Baulinien
 Regionale Wald-Baulinien
 Kantonale Wald-Baulinien
 Waldreservate
 Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher
 Baulinien Starkstromanlagen
 Geschützte geologische Objekte regionaler Bedeutung
 Geschützte botanische Objekte regionaler Bedeutung
 Kantonale Naturschutzgebiete
 Sachplan Biodiversität (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)
 Bauinventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)
 Archäologisches Inventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)
 Kantonale Denkmalschutzobjekte
 Naturgefahrenkarte (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)



Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

Gesicherte öffentliche Leitungen

Allgemeine Informationen

Der Inhalt des ÖREB-Katasters wird als bekannt vorausgesetzt. Der Kanton Bern ist für die Genauigkeit und Verlässlichkeit der gesetzgebenden Dokumente in elektronischer Form nicht haftbar. Der Auszug hat rein informativen Charakter und begründet insbesondere keine Rechte und Pflichten. Massgeblich sind diejenigen Dokumente, welche rechtskräftig verabschiedet oder veröffentlicht worden sind. Weitere Informationen zum ÖREB-Kataster finden Sie unter www.cadastre.ch

Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch

Zusätzlich zu den Angaben in diesem Auszug können Eigentumsbeschränkungen auch im Grundbuch angemerkt sein.

Haftungsausschluss Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) wurde anhand der vom Bundesamt für Umwelt BAFU festgelegten Kriterien erstellt und wird fortwährend aufgrund neuer Erkenntnisse (z.B. Untersuchungen) aktualisiert. Die im KbS eingetragenen Flächen können vom tatsächlichen Ausmass der Belastung abweichen. Erscheint ein Grundstück nicht im KbS, besteht keine absolute Gewähr, dass das Areal frei von jeglichen Abfall- oder Schadstoffbelastungen ist. Bahnbetrieblich, militärisch und für die Luftfahrt genutzte Standorte liegen im Zuständigkeitsbereich des Bundes.

Hinweis Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Im Kanton Bern werden die Lärmempfindlichkeitsstufen in vielen Gemeinden ausschliesslich im Baureglement definiert und daher im ÖREB-Katasterauszug nicht explizit ausgewiesen. Für Informationen zur Lärmempfindlichkeit muss somit das im Thema kommunale Nutzungsplanung als Rechtsvorschrift hinterlegte Baureglement konsultiert werden.

Hinweis kommunale Nutzungsplanung

Im Kanton Bern sind die Verkehrsflächen in den kommunalen Zonenplänen nicht immer explizit einer Grundnutzungszone zugewiesen («weisse Flächen»). Bei den im ÖREB-Kataster abgebildeten Daten handelt es sich daher in diesen Bereichen um eine Beurteilung und Anwendung gemäss der bekannten Rechtsprechung.

Hinweis Wirkungsflächen (von linien- und punktförmigen Festlegungen)

Bei linien- und punktförmigen Festlegungen kann in der Rechtsvorschrift eine Abstandsvorschrift definiert sein, die auch eine Auswirkung auf umliegende Grundstücke haben kann. Die aus der Abstandsvorschrift resultierende Wirkungsfläche wird bei der Auswertung eines Grundstücks nicht aufgeführt. Daher ist es empfehlenswert, sich ebenfalls einen Überblick über die nahegelegenen linien- und punktförmigen Festlegungen und deren Rechtsvorschriften zu verschaffen.

Hinweis Änderungen

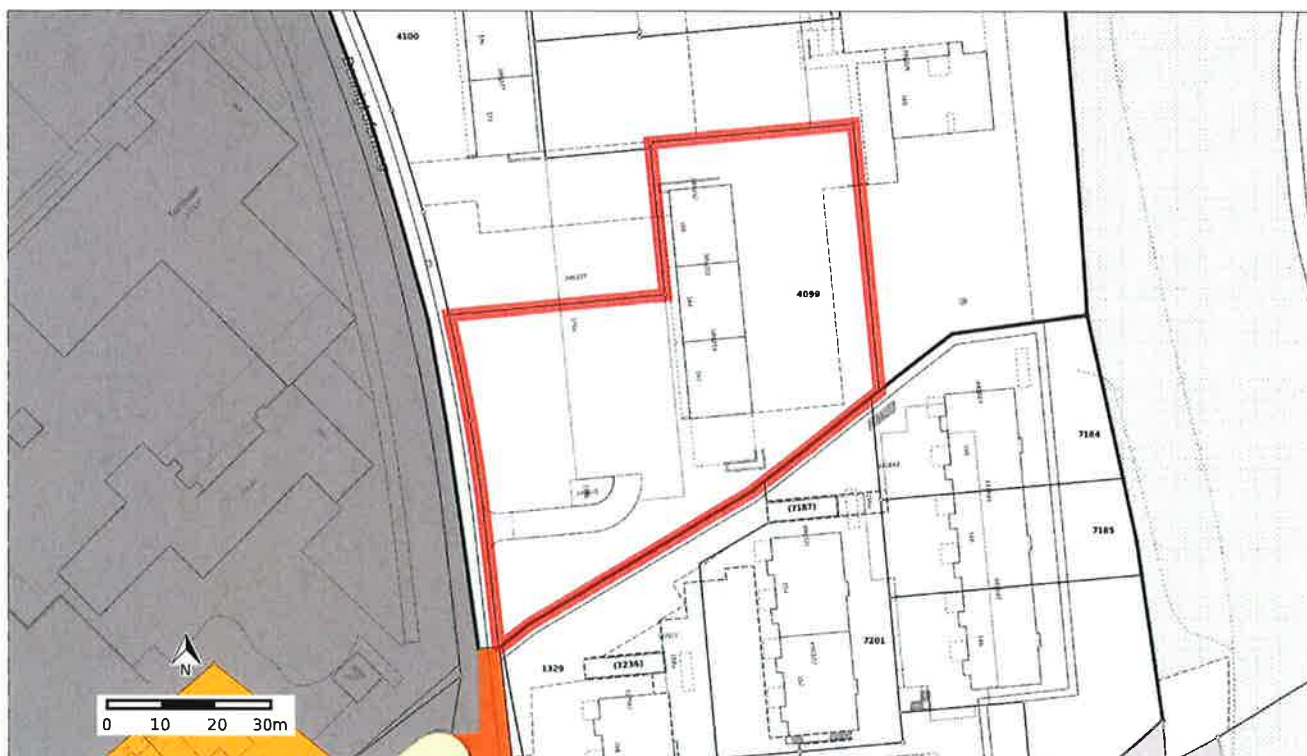
Bei folgenden Themen werden allfällige Änderungen angezeigt: Sicherheitszonenplan, kantonale Naturschutzgebiete. Bei allen anderen Themen informiert der ÖREB-Kataster momentan nicht über Änderungen.

Hinweis Landumlegungen

Befindet sich ein Grundstück in einer Landumlegung, so beginnt die Grundstücksnummer im Kanton Bern mit einem Präfix. Zwischen dem Neulandantritt und dem Eintrag ins Grundbuch wird auch beim E-GRID eine inoffizielle Bezeichnung generiert.

Kommunale Nutzungsplanung: Zonenflächen der Grundnutzung

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	Zone_mit_Quartierplanung_(ZQ_W3)	4306 m²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	Landwirtschaftszone_(LW)		
	Ungezontes_Gebiet		
	Überbauungsordnung_"Dennigkofenweg"		
	Wohnzone_2_(W2)		
	Wohnzone_3_(W3)		
	Zone_für_öffentliche_Nutzung_D_"Dennigkofen"		
	Zone_für_Sport-_und_Freizeitanlage_Z_"Dennigkofen"		
Rechtsvorschriften	Baureglement_Ostermundigen_vom_23._Oktober_2017 https://oerebfiles.apps.be.ch/36301/4884/Baureglement_Ostermundigen.pdf		
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700 https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/de Baugesetz (BauG), BSG 721.0 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de Bauverordnung (BauV), BSG 721.1 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/de		
Weitere Informationen und Hinweise	-		
Zuständige Stelle	Gemeinde Ostermundigen http://www.ostermundigen.ch		

Kommunale Nutzungsplanung: Überlagernde Zonenflächen

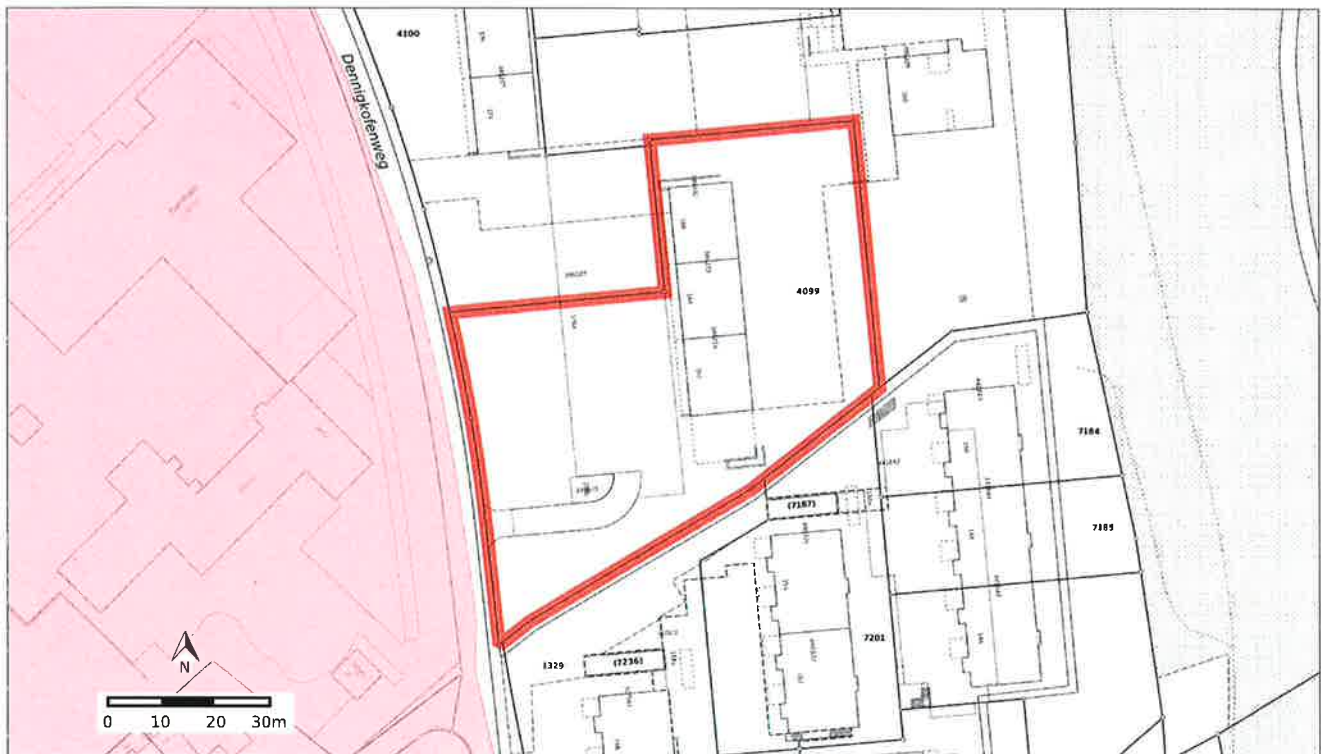
Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	Überbauungsordnung_"Wärmeverbund_Dennigkofen"	4306 m²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	-		
Rechtsvorschriften	Überbauungsordnung_"Wärmeverbund_Dennigkofen"_vom_12.08.1999 https://oerebfiles.apps.be.ch/36301/4884/UeO_Waermeverbund_Dennigkofen.pdf		
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700 https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/de Baugesetz (BauG), BSG 721.0 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de Bauverordnung (BauV), BSG 721.1 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/de		
Weitere Informationen und Hinweise	-		
Zuständige Stelle	Gemeinde Ostermundigen http://www.ostermundigen.ch		

Gewässerschutzbereiche (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	 übriger Bereich ÜB	4306 m²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	 Gewässerschutzbereich Au		
Rechtsvorschriften	Reglement https://oerebfiles.apps.be.ch/1131/6611/RechtsvorschriftenGewasserschutzbereiche.pdf		
Gesetzliche Grundlagen	Wasserversorgungsgesetz (WVG), BSG 752.32 https://www.belex.sites.be.ch/data/752.32/de Wasserversorgungsverordnung (WVV), BSG 752.321.1 https://www.belex.sites.be.ch/data/752.321.1/de		
Weitere Informationen und Hinweise	Die behördenverbindlichen Gewässerschutzbereiche sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben relevant. Da sie lediglich mittelbar grundeigentümergebunden sind, erscheinen sie im ÖREB-Kataster als Zusatzinformation gemäss Artikel 8b ÖREBKV.		
Zuständige Stelle	Amt für Wasser und Abfall des Kantons Bern https://www.bvd.be.ch/de/start/themen/wasser/gewasserschutz/grundwasserschutz.html		

Begriffe und Abkürzungen

Archäologisches Inventar: Das Archäologische Inventar enthält sämtliche archäologischen Schutzgebiete und bekannten Fundstellen des Kantons Bern. Archäologische Funde sind Eigentum des Kantons Bern. Grabungen und der Einsatz von Metalldetektoren ohne Bewilligung sind strafbar. Sollten Bauvorhaben in einem archäologischen Schutzgebiet oder in der Nähe von archäologischen Fundstellen liegen, so ist ein frühzeitiger Kontakt zum Archäologischen Dienst empfohlen.

Änderungen: Bei Änderungen handelt es sich um geplante oder neue ÖREB, welche ab der öffentlichen Auflage im ÖREB-Kataster geführt werden können. Änderungen können je nach rechtlicher Grundlage mit der öffentlichen Auflage bereits eine Vorwirkung entfalten.

Bauinventar: Das Bauinventar enthält alle schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler des Kantons Bern (Einzelobjekte sowie Bau- und Strukturgruppen).

Baulinien Eisenbahnanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Eisenbahnanlagen widersprechen.

Baulinien Flughafenanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Flughafenanlagen widersprechen.

Baulinien Kantonsstrassen: Zwischen kantonaler Strassenbaulinie und Fahrbahnrand besteht ein Bauverbot. Dieses geht rechtlich den allgemeinen Abstandsvorschriften vor. Wurde keine Strassenbaulinie festgelegt, so gilt entlang von Kantonsstrassen beidseitig der gesetzlich vorgeschriebene Bauverbotsstreifen von 5m ab Fahrbahnrand.

Baulinien Nationalstrassen: Wenn der projektierte Strassenverlauf definitiv bekannt ist, werden beiderseits der Strasse Baulinien festgelegt. Diese Baulinien ermöglichen es, die Anforderungen der Verkehrssicherheit und der Wohnhygiene sowie die Erfordernisse eines eventuellen künftigen Ausbaus der Strasse zu berücksichtigen. Zwischen den Baulinien dürfen ohne Bewilligung weder Neubauten erstellt noch Umbauten bestehender Gebäude vorgenommen werden, auch wenn diese nur teilweise in die Baulinien hineinragen.

Baulinien Starkstromanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Starkstromanlagen widersprechen.

BFS-Nr.: Gemeindenummer aus amtlichem Gemeindeverzeichnis; Eine vom schweizerischen Bundesamt für Statistik mit dem Amtlichen Gemeindeverzeichnis im Jahre 1986 erstmals vergebene Zahl, die der eindeutigen Bezeichnung von territorialen Einheiten im Einzugsbereich der Schweiz dient.

E-GRID: Eidgenössischer Grundstücksidentifikator; Aus einem Präfix und einer Nummer bestehende Bezeichnung, die es erlaubt, jedes in das Grundbuch aufgenommene Grundstück landesweit eindeutig zu identifizieren, und die zum Datenaustausch zwischen Informatiksystemen dient.

Eigentumsbeschränkung: Der Zweck aller Eigentumsbeschränkungen ist die Wahrung von Interessen anderer Personen, denen jene des Eigentümers sich in bestimmter Beziehung unterordnen müssen. Dies sind entweder die Eigentümer angrenzender Grundstücke, die Nachbarn, oder auch weitere Kreise von Privatpersonen oder endlich die Allgemeinheit selber, der Staat. Die Beschränkungen zugunsten der Nachbarn oder weiterer Privatpersonen sind regelmässig privatrechtlicher, jene zugunsten der Allgemeinheit öffentlich-rechtlicher Natur.

Geschützte botanische Objekte: Die geschützten botanischen Objekte umfassen Naturdenkmäler wie Einzelbäume, Baumgruppen, Feldgehölze, Hecken, Alleen, Parkbestände sowie kleinere Pflanzenschutzgebiete. Jegliche Veränderung am Objekt oder in der Umgebung, welche die natürliche Entwicklung beeinträchtigt, ist ohne Bewilligung des Amts für Landwirtschaft und Natur verboten.

Geschützte geologische Objekte: Die geschützten geologischen Objekte umfassen Naturdenkmäler wie Findlinge, exotische Blöcke, geologische Aufschlüsse, Gletschermühen und Mineralklüfte. Jegliche Veränderung am Objekt ist ohne Bewilligung des Amts für Landwirtschaft und Natur verboten.

Gesetzliche Grundlage: Gesetz, Verordnung etc., das generell-abstrakt ist (generell für die Person, die nicht bekannt ist, abstrakt, weil der Perimeter ohne Karte definiert ist) und auf Bundesebene, auf kantonaler oder kommunaler Ebene erlassen worden ist und die bloss eine allgemeine Rechtsgrundlage der Eigentumsbeschränkung darstellen. Die gesetzliche Grundlage ist nicht Teil des ÖREB-Katasters. Der ÖREB-Kataster enthält aber Hinweise auf die entsprechende gesetzliche Grundlage.

Gesicherte öffentliche Leitungen (Abwasserentsorgung, Wasserversorgung): Eigentümer von öffentlichen Abwasser- und Wasserversorgungsleitungen haben die Möglichkeit, ihre Leitungen in einem öffentlich-rechtlichen Verfahren mit einer Überbauungsordnung sichern zu lassen. Mit Genehmigung durch das Amt für Wasser und Abfall sind die betreffenden öffentlichen Leitungen in ihrem Bestand geschützt.

Gewässerraum: Fließgewässer können nur wieder naturnäher werden, wenn ausreichend Raum in den Schutz der Gewässer miteinbezogen wird. Der Gewässerraum soll weitgehend frei von neuen Anlagen bleiben; bestehende, rechtmässig erstellte Anlagen haben jedoch Bestandesgarantie.

Gewässerschutzbereiche: Von den Kantonen zum Schutz des Grundwassers bezeichnete besonders gefährdete und übrige Bereiche.

Liegenschaft Ostermundigen 363/4099

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Ostermundigen, BFS-Nummer: 363
Grundstücksnummer	4099
Grundstücksart	Liegenschaft
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH283046358603
Grundstücksfläche	4'306 m ²
Grundbuchpläne	3204

Lagebezeichnung

Art	Bezeichnung
Flurname	Dennigkofe
Ortsname	Ostermundigen

Bodenbedeckung

Art	Fläche
Übrige befestigte Fläche	1'242 m ²
Gartenanlage	2'572 m ²
Gebäude	492 m ²

Gebäude

Keine

Flächenanteile SDR

Keine

Bemerkungen AV

Keine

Dominierte Grundstücke

Keine

Bemerkungen Grundbuch

Keine

Selbstständige und dauernde Rechte

Keine

Eigentum

	Anteil	Datum/Beleg/Rechtsgrund
STW Ostermundigen 363/4099-1	24/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch
STW Ostermundigen 363/4099-2	24/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch

STW Ostermundigen 363/4099-3	24/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch
STW Ostermundigen 363/4099-4	24/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch
STW Ostermundigen 363/4099-5	25/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch
STW Ostermundigen 363/4099-6	25/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch
STW Ostermundigen 363/4099-7	25/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch
STW Ostermundigen 363/4099-8	25/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch
STW Ostermundigen 363/4099-9	25/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch
STW Ostermundigen 363/4099-10	25/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch
STW Ostermundigen 363/4099-11	25/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch
STW Ostermundigen 363/4099-12	25/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch
STW Ostermundigen 363/4099-13	24/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch
STW Ostermundigen 363/4099-14	24/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch
STW Ostermundigen 363/4099-15	24/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch
STW Ostermundigen 363/4099-16	24/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch
STW Ostermundigen 363/4099-17	25/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch
STW Ostermundigen 363/4099-18	25/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch
STW Ostermundigen 363/4099-19	25/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch

STW Ostermundigen 363/4099-20	25/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch
STW Ostermundigen 363/4099-21	25/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch
STW Ostermundigen 363/4099-22	25/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch
STW Ostermundigen 363/4099-23	25/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch
STW Ostermundigen 363/4099-24	25/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch
STW Ostermundigen 363/4099-25	18/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch
STW Ostermundigen 363/4099-26	30/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch
STW Ostermundigen 363/4099-27	18/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch
STW Ostermundigen 363/4099-28	30/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch
STW Ostermundigen 363/4099-29	18/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch
STW Ostermundigen 363/4099-30	30/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch
STW Ostermundigen 363/4099-31	18/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch
STW Ostermundigen 363/4099-32	30/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch
STW Ostermundigen 363/4099-33	18/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch
STW Ostermundigen 363/4099-34	30/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch
STW Ostermundigen 363/4099-35	18/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch
STW Ostermundigen 363/4099-36	30/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch
STW Ostermundigen 363/4099-37	5/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch

STW Ostermundigen 363/4099-38	5/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch
STW Ostermundigen 363/4099-39	5/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch
STW Ostermundigen 363/4099-40	5/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch
STW Ostermundigen 363/4099-41	5/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch
STW Ostermundigen 363/4099-42	5/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch
STW Ostermundigen 363/4099-43	5/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch
STW Ostermundigen 363/4099-44	5/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch
STW Ostermundigen 363/4099-45	5/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch
STW Ostermundigen 363/4099-46	5/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch
STW Ostermundigen 363/4099-47	5/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch
STW Ostermundigen 363/4099-48	5/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch
STW Ostermundigen 363/4099-49	5/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch
STW Ostermundigen 363/4099-50	5/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch
STW Ostermundigen 363/4099-51	5/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch
STW Ostermundigen 363/4099-52	5/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch
STW Ostermundigen 363/4099-53	5/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch
STW Ostermundigen 363/4099-54	5/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch

STW Ostermundigen 363/4099-55	5/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch
STW Ostermundigen 363/4099-56	5/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch
STW Ostermundigen 363/4099-57	5/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch
STW Ostermundigen 363/4099-58	5/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch
STW Ostermundigen 363/4099-59	5/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch
STW Ostermundigen 363/4099-60	5/1'000	22.10.1965, Gemäss Grundbuch

Dienstbarkeiten

Datum	Art	Bezeichnung
22.10.1965	R	Wegrecht, ID 1998/032044 z.L. LIG Ostermundigen 363/1330
22.10.1965	R	Spielplatzbenutzung mit Zugangsrecht, ID 1998/032045 z.L. LIG Ostermundigen 363/1330
22.10.1965	R	Durchleitungsrechte, ID 1998/032048 z.L. LIG Ostermundigen 363/1330
22.10.1965	R	Recht auf Mitbenutzung einer gemeinsamen Radio- & Fernsehantenne mit Durchleitung, ID 1998/032049 z.L. LIG Ostermundigen 363/1330
22.10.1965	R	Durchleitungsrecht, ID 1998/032050 z.L. LIG Ostermundigen 363/1330
22.10.1965	R	Belassung und Mitbenutzung einer unterirdischen Einstellhalle, ID 1998/032051 z.L. LIG Ostermundigen 363/1330
22.10.1965	R	Belassung und Mitbenutzung einer Heizungs-, Warmwasseraufbereitungs- & Wasserentkalkungsanlage, ID 1998/032052 z.L. LIG Ostermundigen 363/1330
22.10.1965	L	Wegrecht, ID 1998/033440 z.G. LIG Ostermundigen 363/1330 z.G. LIG Ostermundigen 363/4100 z.G. LIG Ostermundigen 363/4101

22.10.1965	L	Spielfeldbenutzung mit Zugangsrecht, ID 1998/033441 z.G. LIG Ostermündigen 363/1330 z.G. LIG Ostermündigen 363/4100 z.G. LIG Ostermündigen 363/4101
22.10.1965	L	Recht auf Autoabstellplatz, ID 1998/033442 z.G. LIG Ostermündigen 363/1330
22.10.1965	L	Durchleitungsrechte, ID 1998/033443 z.G. LIG Ostermündigen 363/1330 z.G. LIG Ostermündigen 363/4100 z.G. LIG Ostermündigen 363/4101
22.10.1965	L	Belassung & Mitbenutzung einer unterirdischen Einstellhalle, ID 1998/033444 z.G. LIG Ostermündigen 363/1330 z.G. LIG Ostermündigen 363/4100 z.G. LIG Ostermündigen 363/4101
22.10.1965	R	Wegrecht, ID 1998/033445 z.L. LIG Ostermündigen 363/4100
22.10.1965	R	Spielfeldbenutzung mit Zugangsrecht, ID 1998/033446 z.L. LIG Ostermündigen 363/4100
22.10.1965	R	Recht auf Autoabstellplatz, ID 1998/033447 z.L. LIG Ostermündigen 363/4100
22.10.1965	R	Recht auf Zugang und Benutzung von Kehrreimer-Abstellplätzen, ID 1998/033448 z.L. LIG Ostermündigen 363/4100
22.10.1965	R	Durchleitungsrechte, ID 1998/033449 z.L. LIG Ostermündigen 363/4100
22.10.1965	R	Belassung und Mitbenutzung einer unterirdischen Einstellhalle, ID 1998/033450 z.L. LIG Ostermündigen 363/4100
22.10.1965	R	Wegrecht, ID 1998/033453 z.L. LIG Ostermündigen 363/4101
22.10.1965	R	Spielfeldbenutzung mit Zugangsrecht, ID 1998/033454 z.L. LIG Ostermündigen 363/4101
22.10.1965	R	Durchleitungsrechte, ID 1998/033457 z.L. LIG Ostermündigen 363/4101
22.10.1965	R	Durchleitungsrechte, ID 1998/033458 z.L. LIG Ostermündigen 363/4101
22.10.1965	R	Belassung und Mitbenutzung einer unterirdischen Einstellhalle, ID 1998/033459 z.L. LIG Ostermündigen 363/4101
22.10.1965	R	Durchleitungsrecht, ID 1998/033460 z.L. LIG Ostermündigen 363/4101

22.10.1965	L	Baurecht für eine Trafostation, ID 1999/011604
06.05.1966		z.G. BKW FMB Energie AG, Bern

Grundlasten

Keine

Öffentliche Anmerkungen

Datum	Art	Bezeichnung
22.10.1965	L	Stockwerkanteile verpfändet, ID 1999/011605

Legende

AN	Anmerkung
AV	Amtliche Vermessung
BFS	Bundesamt für Statistik
DI	Dienstbarkeit
EGID	Eidgenössischer Gebäudeidentifikator
E-GRID	Eidgenössische Grundstücksidentifikation
GL	Grundlast
L	Last
LIG	Liegenschaft
MIT	Miteigentumsanteil
R	Recht
SDR	Selbstständiges und dauerndes Recht
STW	Stockwerkeigentum
z.G.	Zu Gunsten
z.L.	Zu Lasten

Auszug

Erstellungsdatum	17.04.2026 15:11
Ersteller/in	Mustafe Kamberi
Version	25.09.13

Keine Gewähr bezüglich Richtigkeit und Aktualität der Daten. Massgebend sind die Grundbuchdaten.

Auszug Grundstück-Informationen

Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges



Ostermundigen / 4099-10

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	363 Ostermundigen
Grundstück-Nr	4099-10
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH885346359245
Stammgrundstück	LIG Ostermundigen 363/4099
Wertquote	25/1'000
Sonderrecht	Wohnung im 4. Stock links und Nebenräumen im Haus Nr. 166

Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
209'700		2020

Eigentum

Alleineigentum	
Bürki Philipp, 28.03.1980	04.08.2005 003-2005/6177/0 Erbgang vom 17.02.2005
	04.08.2005 003-2005/6178/0 Erbteilung
	05.12.2017 034-2017/17032/0 Erbteilung

Anmerkungen

22.10.1965 003-V/8994	Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft ID.003-1999/011606	16.12.1970 003-1970/5544/0
		22.09.1972 003-1972/6184/0
		19.12.1986 003-1986/10837/0

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

04.06.2025 034-2025/8627/0	Pfändung für CHF [REDACTED] zuzüglich weiter laufende Zinse und Kosten ID.034-2025/002337
24.07.2025 034-2025/11375/0	Pfändung für CHF [REDACTED] zuzüglich weiter laufende Zinse und Kosten ID.034-2025/003037
30.09.2025 034-2025/14593/0	Pfändung für CHF [REDACTED] zuzüglich weiter laufende Zinse und Kosten ID.034-2025/003689

Pfandrechte

30.06.1972 003-1972/4418/0	Register-Schuldbrief, Fr. 90'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 7%, ID.003-2000/015028, Gesamtpfandrecht, mit Ostermundigen/4099-38	
	Grundpfandgläubiger Bürki Philipp, 28.03.1980	09.11.2018 034-2018/14578/0
Bemerkung:	Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 034-2018/14578/0 (09.11.2018)	

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 26.02.2026	Keine
Grundbuchgeschäfte bis 26.02.2026	Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück:	LIG Ostermundigen 363/4099
--	----------------------------

Auszug Grundstück-Informationen

Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges



Ostermundigen / 4099-38

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	363 Ostermundigen
Grundstück-Nr	4099-38
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH534692355474
Stammgrundstück	LIG Ostermundigen 363/4099
Wertquote	5/1'000
Sonderrecht	Autoeinstellboxe
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
12'880		2020

Eigentum

Alleineigentum	
Bürki Philipp, 28.03.1980	04.08.2005 003-2005/6177/0 Erbgang vom 17.02.2005 04.08.2005 003-2005/6178/0 Erbteilung 05.12.2017 034-2017/17032/0 Erbteilung

Anmerkungen

22.10.1965 003-V/8994	Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft ID.003-1999/011606	16.12.1970 003-1970/5544/0 22.09.1972 003-1972/6184/0 19.12.1986 003-1986/10837/0
-----------------------	---	---

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

04.06.2025 034-2025/8627/0	Pfändung für CHF [REDACTED] zuzüglich weiter laufende Zinse und Kosten ID.034-2025/002337
24.07.2025 034-2025/11375/0	Pfändung für CHF [REDACTED] zuzüglich weiter laufende Zinse und Kosten ID.034-2025/003037
30.09.2025 034-2025/14593/0	Pfändung für CHF [REDACTED] zuzüglich weiter laufende Zinse und Kosten ID.034-2025/003689

Pfandrechte

30.06.1972 003-1972/4418/0	Register-Schuldbrief, Fr. 90'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 7%, ID.003-2000/015028, Gesamtpfandrecht, mit Ostermundigen/4099-10	09.11.2018 034-2018/14578/0
Bemerkung:	Grundpfandgläubiger Bürki Philipp, 28.03.1980 Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 034-2018/14578/0 (09.11.2018)	

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 26.02.2026	Keine
Grundbuchgeschäfte bis 26.02.2026	Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück:	LIG Ostermundigen 363/4099
--	----------------------------



EGID 1289635

363 Ostermundigen (BE)

Parzellennummer

EGRID

CH283046358603

GB-Kreis

0

ParzNr.

4099

Gebäudekoordinaten

E-Wert

2603913.326

N-Wert

1199795.742

Koordinatenherkunft

Amtliche Vermessung, DM.01

Gebäude-Identifikation

Amtliche Gebäudenummer

-

Name des Gebäudes

-

Details

Klassifizierung

Gebäudestatus

1004 bestehend

Gebäudekategorie

1020 Für Wohnnutzung

Gebäudeklasse

1122 Gebäude mit 3+ Whgen

Lebenszyklus

Baudatum

-

Bauperiode

1961-1970

Abbruchjahr

-

Gebäudestruktur

Anz. Geschosse

6

Anz. separate Wohnräume

-

Zivilschutzraum

-

Gebäudedimensionen

Gebäudefläche	165m ²
Energiebezugsfläche	-
Gebäudevolumen	-
Gebäudevolumen (Norm)	-
Gebäudevolumen (Informationsquelle)	-

Heizsystem und Warmwasser**Leistungsstärkstes Heizsystem**

Wärmeerzeuger	7431 Heizkessel (gen.) für mehr. Geb.
Energieträger	7530 Heizöl
Informationsquelle	860 Gemäss Volkszählung 2000
Aktualisierungsdatum	29.11.2001

Leistungsstärkstes System für das Warmwasser

Wärmeerzeuger	7630 Heizkessel (generisch)
Energieträger	7530 Heizöl
Informationsquelle	860 Gemäss Volkszählung 2000
Aktualisierungsdatum	29.11.2001

Zusätzliches System für das Warmwasser

Wärmeerzeuger	7600 Kein Wärmeerzeuger
Energieträger	7500 Keine
Informationsquelle	860 Gemäss Volkszählung 2000
Aktualisierungsdatum	29.11.2001

EGID 1289635

Eingänge und Wohnungen

Dennigkofenweg 166
3072 Ostermundigen

Strassen- und Eingangsidentifikation

ESID	10005797
EDID	0
EGAID	100799819

Eingangskoordinaten

E-Wert	2603907.654
N-Wert	1199795.386

EWID	AdminNr / PhysNr	Stockwerk	Lage	Status	Baujahr	Abbruchjahr	Fläche	Anz. Zimmer	Küche
1	- / -	Parterre	Links	bestehend	1999	-	66m2	3	Ja
2	- / -	Parterre	Rechts	bestehend	1999	-	66m2	3	Ja
3	- / -	1. Stock	Links	bestehend	1999	-	66m2	3	Ja
4	- / -	1. Stock	Rechts	bestehend	1999	-	66m2	3	Ja
5	- / -	2. Stock	Links	bestehend	1999	-	66m2	3	Ja
6	- / -	2. Stock	Rechts	bestehend	1999	-	66m2	3	Ja
7	- / -	3. Stock	Links	bestehend	1999	-	66m2	3	Ja
8	- / -	3. Stock	Rechts	bestehend	1999	-	66m2	3	Ja
9	- / -	4. Stock	Links	bestehend	1999	-	66m2	3	Ja
10	- / -	4. Stock	Rechts	bestehend	1999	-	66m2	3	Ja
11	- / -	5. Stock	Links	bestehend	1999	-	66m2	3	Ja
12	- / -	5. Stock	Rechts	bestehend	1999	-	66m2	3	Ja

EGID 1289635

Daten berücksichtigt bis: 17.04.2026, 01:51:01

Letzte Datenaktualisierung: 17.04.2026, 01:09:29

Erstellung des Dokuments: 17.04.2026, 11:49:04



<https://www.housing-stat.ch/egid/1289635>

EGID 1289635



Wir versichern Ihr Gebäude.

Zuständig Team Datenauskünfte Support

Telefon 0800 666 999
E-Mail datenauskunft@gvb.ch
Anfrage 760684
Datum Ittigen, 13. April 2026

Burkhalter Architekten AG
Talgut-Zentrum 25
3063 Ittigen

Datenauskunft

Sehr geehrter Kunde

Wir beziehen uns auf Ihre Anfrage und können Ihnen wie folgt Auskunft erteilen:

Ihre Referenz	Eduard Hueter
Hauptobjekt und Mitversicherte	OSTERMUNDIGEN , DENNIGKOFENWEG 166
Grundbuchblatt Nr.	363.0.4099
Eigentümer	Stweg. Dennikofenweg 162-166 3072 Ostermundigen
Korrespondenzadresse	Büchli Liegenschaften AG Könizstrasse 74 3008 Bern
Policennummer	190471
Versicherungssumme	2,800,000
Index	234
Zusätzlich Bauversicherung	Nein
Bauversicherungssumme	
Versicherungsart	Neuwert
Erstellungsjahr	1965
Kubatur	3,522 M3 GVB-Norm
Datum der letzten Schätzung	25.10.2023
Objektbemerkungen	Mehrfamilienhaus

Auskunftsprodukt	Datenauskunft Normal (14 Tage)
Rechnungsadresse	Burkhalter Architekten AG Talgut-Zentrum 25 3063 Ittigen

Die Datenauskunft (ohne Gewähr) entspricht dem Bearbeitungsstand des Briefdatums. Die Rechnungsstellung erfolgt mit separater Post.

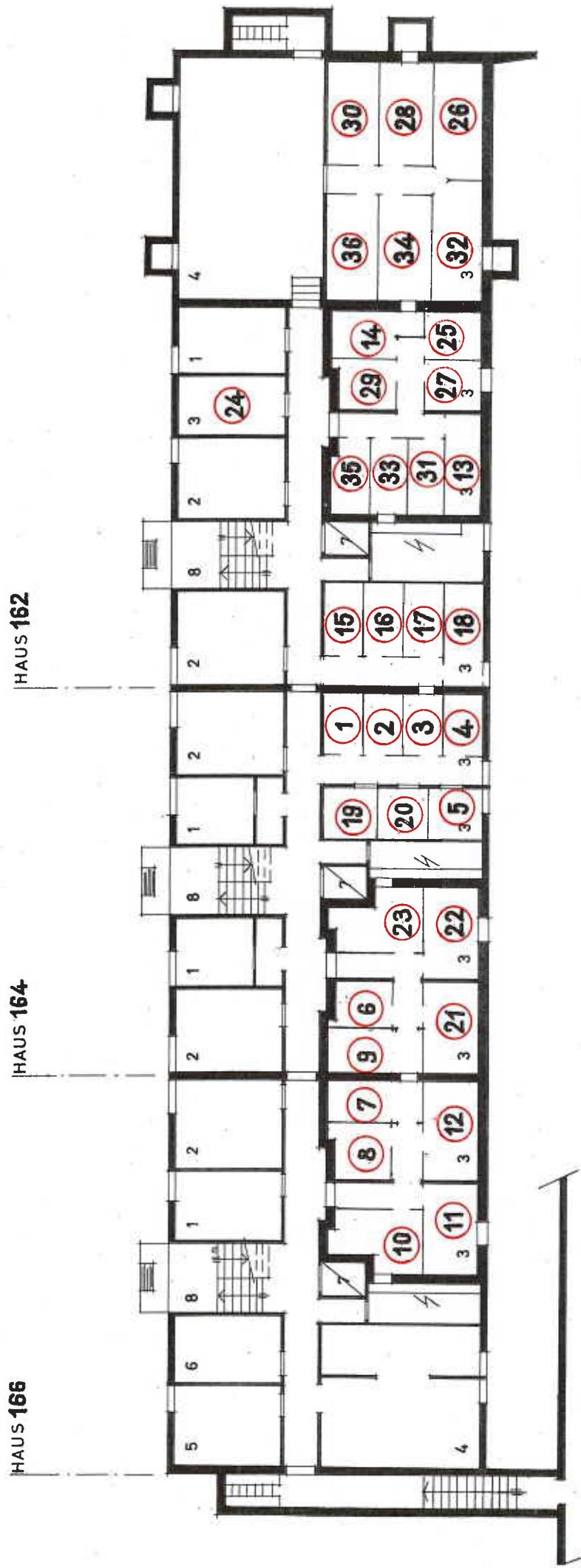
Gebäudeversicherung Bern (GVB)
(Formular ohne Unterschrift)

ÜBERBAUUNG AM DENNICKOFENWEG IN OSTERMUNDIGEN

KELLERGRUNDRISS M. 1:200

Grundbuchblattnummer

Plansammlung Nr. 1635



- LEGENDE :
- 1 WASCHKÜCHE
 - 2 TROCKENRAUM
 - 3 WOHNUNGSKELLER
 - 4 ABSTELLRAUM
 - 5 HAUSSTATION
 - 6 HAUSWART
 - 7 LIFT
 - 8 TREPPENHAUS

Für die Aare-Immobilien A.G.:

Adler



STOCKWERKEIGENTUEMERGEMEINSCHAFT

DENNIGKOFENWEG 162 - 166

OSTERMUNDIGEN

Benutzungs- und Verwaltungsreglement
für
Stockwerkeigentümer

Dieses Benutzungs- und Verwaltungsreglement ordnet die Beziehungen zwischen den Stockwerkeigentümern unter sich einerseits und gegenüber dem Verwalter (vergl. Art 28 hiernach) anderseits.

Erstes Kapitel

Benutzung der im Sonderrecht stehenden Stockwerkeinheit und Verfügung über sie

Art. 1

Sonderrecht

Das Sonderrecht eines jeden Stockwerkeigentümers hat alle Bauteile innerhalb seiner Stockwerkeinheit zum Gegenstand, welche beseitigt oder umgestaltet werden können, ohne dass dadurch der Bestand, die Festigkeit, die konstruktive Gliederung oder die äussere Gestalt des Gebäudes beeinträchtigt werden.

Im besonderen sind Gegenstände des Sonderrechts: die inneren Zwischenwände, soweit sie keine tragende Funktion haben; die Fussböden und die Decken, mit Ausnahme der rohen Betondecke; die Verkleidung der Wände, auch der gemeinschaftlichen; die Fenster und Türen, einschliesslich der Wohnungstüre; alle eingebauten Schränke; Küchen- und Badeeinrichtungen; die Leitungen von ihren Abzweigungen an zu den einzelnen Räumen der Stockwerkeinheit, mit Ausnahme der Durchgangsleitungen.

Art. 2

Benutzungsfreiheit

In der Benutzung aller Räume seiner Stockwerkeinheit ist jeder Stockwerkeigentümer frei und nur den Beschränkungen unterworfen, welche nötig sind, damit jeder andere Stockwerkeigentümer im gleichen Benutzungsrecht nicht gestört wird und die Interessen der Gemeinschaft nicht beeinträchtigt werden.

Innerhalb dieser gleichen Schranken ist der Stockwerkeigentümer auch befugt, seine Stockwerkeinheit nach eigenem Belieben baulich auszugestalten.

Art. 3

Schranken der
Benutzung

Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Art der Benutzung oder baulichen Veränderung, wodurch die gemeinschaftlichen Bauteile beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden, der Wert oder das gute Aussehen des Hauses Einbusse erleiden oder andere Stockwerkeigentümer durch übermässige Einwirkungen belästigt oder geschädigt würden.

Zum Beispiel ist ihm untersagt, den ihm zu Sonderrecht zugeschiedenen Bauteilen, wie Fenstern, Balkonen usw. durch Anbringung von Aufschriften, Reklamevorrichtungen oder durch die Art der Benutzung eine äussere Erscheinung zu geben, welche das gute Aussehen des Hauses und seine Zweckbestimmung als Wohnhaus beeinträchtigt.

Art. 4

Verbotene
Tätigkeiten

In den Stockwerkeinheiten und Nebenräumen des Hauses darf keine gewerbliche oder private Tätigkeit ausgeübt werden, von welcher lästige oder schädliche Einwirkungen, wie Lärm, Erschütterungen, üble Gerüche usw. auf die Einheiten anderer Stockwerkeigentümer ausgehen, oder die den guten Ruf des Hauses beeinträchtigen können.

Art. 5

Instandhaltungspflicht des Stockwerkeigentümers

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, seine Stockwerkeinheit auf seine Kosten so zu unterhalten, wie dies nötig ist, damit das Haus sein gutes Aussehen bewahrt und in einwandfreiem baulichen Zustand bleibt.

Art. 6

Reparaturen

Der Stockwerkeigentümer hat den Vertretern und Beauftragten der Gemeinschaft den Zutritt zu und den Aufenthalt in seiner Stockwerkeinheit zum Zwecke der Feststellung und Behebung von Schäden sowie zu Erneuerungs- und Umbauarbeiten an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes zu gestatten. Die Inanspruchnahme seiner Stockwerkeinheit zu diesen Vorkehren soll mit möglichster Rücksicht und nicht zur Unzeit erfolgen.

Art. 7

Verantwortlich-
keit für Mitbe-
wohner und Mieter

Der Stockwerkeigentümer ist der Gemeinschaft und jedem ihrer Glieder gegenüber verantwortlich für jede Störung und Beeinträchtigung, die ihnen verursacht wird durch Personen, die zu seinem Haushalt oder Geschäftsbetrieb gehören oder denen er den Aufenthalt im Hause gestattet hat. Vom Stockwerkeigentümer, dessen Mieter die Störung oder Beeinträchtigung verursachen, kann, wenn wiederholte Reklamationen fruchtlos geblieben sind, verlangt werden, dass er den Mietvertrag durch Kündigung oder gegebenenfalls durch Rücktritt aus wichtigen Gründen sobald als möglich auflöse.

Zweites Kapitel

Benutzung der gemeinschaftlichen Bestandteile und Einrichtungen des Gebäudes

Art. 8

Schranken der Gemeinschaftsbenutzung

Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes, d.h. alle diejenigen Teile, die nicht im Sinne von Art. 1 als Sonderrechte ausgeschieden sind, sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes anderen und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.

Vorbehalten bleiben vertragliche Regelungen, wonach gewisse gemeinschaftliche Teile und Einrichtungen nur von einem Teil der Stockwerkeigentümer benutzt werden sollen.

Nicht gestattet ist ihm namentlich:

Irgendwelche baulichen Aenderungen an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes und an dessen Untergrund sowie an der Liegenschaft überhaupt vorzunehmen.

Art. 9

Sorgfaltspflicht

In der Benutzung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen, wie der Heizung, Warmwasseranlage, der Personen- und Warenaufzüge, der Waschküche, Wasch-, Trocken- und Glättemaschinen, Wäschehängen usw., hat sich jeder Stockwerkeigentümer an die dafür aufgestellten besonderen Gebrauchsanweisungen zu halten und sich jeder übermässigen oder unnötigen Beanspruchung zu enthalten und im Gebrauch Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen.

Art. 10

Hausordnung

Nähere Vorschriften regelt die Hausordnung, die durch Beschluss mit einfacher Mehrheit ergänzt oder abgeändert werden kann.

Art. 11

Schadenmeldung

Erlangt ein Stockwerkeigentümer von Gefahren Kenntnis, welche dem Grundstück, den Bauten darauf oder Einrichtungen darin unmittelbar drohen, so hat er sofort dem Verwalter Mitteilung zu machen.

Drittes Kapitel

Verteilung der gemeinschaftlichen Verwaltungskosten und sonstigen Aufwendungen.

Art. 12

Gemeinschaftliche Kosten

Gemeinschaftliche Kosten sind:

- 1) Auslagen für den laufenden Unterhalt, Reparaturen und Erneuerungen der gemeinschaftlichen Teile des Grundstückes und Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen, Prämien der gemeinschaftlichen Versicherungen;
- 2) Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungsarbeiten und Umbauten, einschliesslich der Beträge für den Erneuerungsfonds;
- 3) Die den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegten öffentlich-rechtlichen Beiträge, Gebühren und Steuern;

- 4) Die Kosten der Verwaltungstätigkeit und des Hauswartes, insbesondere die Entschädigungen, welche dem Verwalter gemäss den Bestimmungen des vorliegenden Benutzungs- und Verwaltungsreglementes auszurichten sind.

Die Kosten werden in Form eines Betriebskostenanteils erhoben und auf die Stockwerkeigentümer im Verhältnis ihrer Wertquoten verteilt.

Art. 13

Kostentragung in
Schadenfällen

Die Kosten des Unterhaltes, der Reparaturen und Erneuerungen von gemeinschaftlichen Teilen und Einrichtungen, welche nur einem Teil der Stockwerkeigentümer dienen, werden nur unter den Stockwerkeigentümern dieser Gruppe verteilt.

Art. 14

Erneuerungsfonds

neuer Wortlaut gemäss
Beschluss der STEG-
Versammlung vom
28.5.1986
siehe Nachtrag

Zur Verteilung der Kosten grösserer Unterhaltsarbeiten auf mehrere Jahre wird ein Erneuerungsfonds geschaffen, über dessen Verwendung die Eigentümerversammlung beschliesst.

In diesen Fonds ist jährlich eine Einlage von 2 % der einzelnen Wertquote in Franken im aufgerundeten Betrag einzulegen.

Der Fonds gehört der Gemeinschaft. Die einbezahlten Beträge werden einem Stockwerkeigentümer, der seine Wohnung verkauft, nicht zurückbezahlt. Hingegen kann sich der Verkäufer seinen Anteil am Reservefonds vom Käufer vergüten lassen.

Art. 15

Heizung, Warmwasser usw.

Die Unterhalts-, Reparatur- und Erneuerungskosten der Heizungs-, Warmwasserbereitungs-, Gas-, Wasser- und Elektrizitätszuführungsanlagen, soweit sie im gemeinschaftlichen Eigentum stehen, sind von den Stockwerkeigentümern nach ihren Wertquoten zu tragen.

Die Betriebskosten dagegen werden zu Fakturapreisen auf die Stockwerkeigentümer verteilt nach ihrem Anteil am Verbrauch der zugeführten Stoffe und Kräfte.

Soweit der Verbrauch nicht gemessen werden kann, wird er vom Verwalter gestützt auf Erfahrungswerte geschätzt.

Für einen ausserordentlichen Mehrverbrauch kann ein Zuschlag zum Betriebskostenbeitrag erhoben werden.

Viertes Kapitel

Versicherung des Gebäudes

Art. 16

Versicherung

Die Gebäude, einschliesslich die den einzelnen Stockwerkeigentümern zu Sonderrecht zugeschiedenen Teile werden gegen Brand- und Wasserschaden, und im Hinblick auf die Haftpflicht des Werkeigentümers versichert. Die Versicherungen werden vom Verwalter abgeschlossen. Die gemäss den Policen zu leistenden Prämien werden auf die einzelnen Stockwerkeigentümer nach Massgabe ihrer Wertquoten verlegt.

Art. 17

Prämien für
Extraeinbauten

Ein Stockwerkeigentümer, der seine Stockwerkeinheit mit ausserordentlichen Aufwendungen ausgebaut hat, muss, um die entsprechende Schadendeckung zu erlangen, einen zusätzlichen Prämienanteil entrichten oder auf eigene Rechnung zusätzliche Versicherungen abschliessen.

Fünftes Kapitel

Verwaltung und Vertretung

Art. 18

Verwalter

Der Verwalter wird durch die Stockwerkeigentümer-Versammlung bestellt und beauftragt.

Er vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften des Gesetzes und des Reglementes und unter Beachtung der Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer.

Der Verwalter nimmt an den Versammlungen der Stockwerkeigentümer mit beratender Stimme teil, sofern er nicht selber Stockwerkeigentümer ist.

Für Stellung und Aufgaben des Verwalters kann ein Reglement erlassen werden.

Art. 19

Verwaltungs-
ausschuss

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer bezeichnet aus ihrem Kreis jeweils für die Dauer eines Jahres einen Verwaltungsausschuss von mindestens drei Personen.

Der Verwaltungsausschuss konstituiert sich selbst. Er hat im wesentlichen überwachende, beratende und vorbereitende Funktionen. Daneben ist dem Verwaltungsausschuss die Funktion eines Vermittlers übertragen, der Streitigkeiten unter Stockwerkeigentümern schlichtet.

Der Vorsitzende des Verwaltungsausschusses ist gleichzeitig Stellvertreter des Verwalters.

siehe Nachtrag vom 22.6.1976

Art. 20

Eigentümerversam-
mlung

Die Eigentümerversammlung findet ordentlicherweise einmal im Jahr statt und zwar innert 6 Monaten seit Abschluss des Geschäftsjahres, das dem Kalenderjahr entspricht.

Art. 21

Einberufung,
Vorsitz und
Protokoll

Die Versammlung wird vom Vorsitzenden des Verwaltungsausschusses auf Antrag des Verwalters oder mehrerer Stockwerkeigentümer mit mindestens 1/5 der Wertquoten

einberufen. Gleichzeitig werden die Verhandlungsgegenstände bekanntgegeben.

Die Versammlung wird dem Vorsitzenden des Verwaltungsausschusses geleitet oder auf deren Wunsch von einem Tagespräsidenten, der von der Versammlung mit einfacher Stimmenmehrheit gewählt wird.

Für jede Versammlung muss ein Protokollführer bezeichnet werden, der nicht Stockwerkeigentümer zu sein braucht. Das Protokoll ist nach erfolgter Genehmigung vom Protokollführer, vom Vorsitzenden der Stockwerkeigentümer-Versammlung und einem stimmberechtigten Versammlungsteilnehmer zu unterzeichnen. Es ist vom Verwaltungsausschuss aufzubewahren.

Art. 22

Beschlussfähig-
keit

Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer mindestens aber zwei, mit der Hälfte aller Anteile anwesend oder vertreten sind.

Wird dieses Quorum nicht erreicht, so ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 10 Tagen seit der ersten stattfinden darf; sie kann für diesen Fall auch schon im ersten Einberufungsschreiben anberaumt werden. Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn der dritte Teil aller Stockwerkeigentümer, mindestens aber zwei, anwesend oder vertreten sind.

Anordnung durch
den Richter

Ist auch dieses Quorum nicht erreicht, so kann jeder Stockwerkeigentümer verlangen, dass die erforderlichen Handlungen und Massnahmen vom Richter angeordnet werden und dass der Richter zu ihrer Durchführung den Verwalter oder einen Vertreter der Gemeinschaft einsetzt.

Art. 23

Vertretung

Jeder Stockwerkeigentümer kann seinen Anteil durch ein Mitglied seiner Hausgemeinschaft oder einen andern

Stockwerkeigentümer vertreten lassen.
Ein Stockwerkeigentümer kann nicht mehr als ein Vertretungsmandat übernehmen.

Steht eine Stockwerkeinheit im gemeinschaftlichen Eigentum mehrerer Personen, so haben diese in der Eigentümerversammlung nur eine Stimme, zu deren Abgabe sie einen Vertreter zu bezeichnen haben.

Wird an einer Stockwerkeinheit oder an einzelnen Räumen derselben eine Nutzniessung oder ein Wohnrecht begründet, so übt der Nutzniesser oder Wohnberechtigte das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung aus, sofern nicht zwischen ihm und dem Eigentümer eine andere Regelung vereinbart ist.

Jeder Stockwerkeigentümer verfügt nur über eine persönliche Stimme, auch wenn er Eigentümer mehrerer Stockwerkeinheiten ist. Seine Wertquotenanteile werden jedoch voll angerechnet.

Art. 24

Die Mehrheit aller Stockwerkeigentümer und die Mehrheit nach Wertquoten sind massgebend für:

- die Wahl der Delegation der Stockwerkeigentümer;
- die Genehmigung des Tätigkeitsprogrammes und des Voranschlages für das kommende oder begonnene Geschäftsjahr;
- die Genehmigung der Jahresrechnung und die Entlastung des Verwalters;
- die Beschlüsse über die Durchführung der zur Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft und des Gebäudes nötigen Unterhalts-, Reparatur- und Erneuerungsarbeiten, die über das Budget hinausgehen;
- den Beschluss, den Verwalter zur Durchführung eines Prozesses zu ermächtigen;
- Aenderung des Benutzungs- und Verwaltungsreglementes;

- Einleitung eines Prozesses auf Ausschliessung eines Stockwerkeigentümers im Sinne ZGB Art. 649b;
- die Abberufung des Verwalters
- bauliche Massnahmen und wichtigere Verwaltungshandlungen, die nützlich, aber nicht notwendig sind;
- alle Verwaltungshandlungen, soweit das Gesetz oder das vorliegende Reglement nicht zwingend eine andere Mehrheit verlangen.

Art. 25

Einstimmigkeit

Nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer können vorgenommen werden:

- Arbeiten irgendwelcher Art, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung, der Bequemlichkeit des Gebrauchs oder der Ansehnlichkeit der Sache dienen (Luxuriöse Aufwendungen);
- Ergänzungen und Aenderungen dieses Benutzungs- und Verwaltungsreglementes, mit welcher Bestimmungen aufgestellt werden, die von einer gesetzlichen Vorschrift über das Erfordernis einer qualifizierten Mehrheit abweichen.

Sechstes Kapitel

Ausschluss aus der Gemeinschaft

Art. 30

Ausschlussgründe a) allgemeine

Ein Stockwerkeigentümer kann aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn er seine Pflichten gegenüber der Gemeinschaft gröblich und fortgesetzt verletzt oder wenn er selber oder Personen, denen er den Gebrauch seiner Stockwerkeinheit oder einzelner Räume derselben überlassen hat, oder für die er einzustehen hat, sich gegenüber Eigentümern oder Bewohnern anderer Stockwerkeinheiten ein dermassen ungebührliches Betragen hat zuschulden kommen lassen, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann.

Art. 31

b) spezielle

Im besonderen kann ein Ausschluss aus folgenden Gründen erfolgen:

- 1) Wenn der Stockwerkeigentümer die Verpflichtung zur ordnungsgemässen Instandhaltung der ihm gehörenden Stockwerkeinheit dauernd und schwer verletzt, so dass darunter der bauliche Zustand des Hauses leidet oder dessen äussere Erscheinung beeinträchtigt wird;
- 2) Wenn er sich beharrlich der Vornahme von Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten an gemeinschaftlichen Bauteilen und Einrichtungen innerhalb seiner eigenen Stockwerkeinheit widersetzt;
- 3) Wenn er für die Gemeinschaft oder für einzelne Stockwerkeigentümer nachteilige Aenderungen an gemeinschaftlichen Grundstück- oder Gebäudeteilen vorgenommen hat und sich der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes widersetzt oder sich weigert, den verursachten Schaden zu ersetzen;
- 4) Wenn er oder ihm angehörige Personen ein friedliches Zusammenleben und einen nachbarlichen Verkehr, wie er unter Hausgenossen nach Brauch und guter Sitte üblich ist, durch verletzendes, gewalttätiges, arglistiges oder anstössiges Verhalten unmöglich machen;
- 5) Wenn er die wiederholte Aufforderung des Verwalters oder eines sonstigen Vertreters der Gemeinschaft missachtet, Personen, denen er seine Stockwerkeinheit oder Teile derselben zum Gebrauch überlassen hat, wegen ihres unerträglichen Verhaltens im Sinne von Art. 30 und 31 hievor innert nützlicher Frist aus dem Hause zu entfernen.

Art. 32

Verfahren

Der Ausschluss eines Stockwerkeigentümers erfolgt durch richterliches Urteil auf Klage im ordentlichen Verfahren.

Siebentes Kapitel

Weitere Bestimmungen

Art. 33

Anmerkung im
Grundbuch

Dieses Benutzungs- und Verwaltungsreglement und alle seine Ergänzungen und Abänderungen sind im Grundbuch anzumerken.

Art. 34

Eintritt des
Erwerbers eines
Anteils

Das von den Miteigentümern vereinbarte Benutzungs- und Verwaltungsreglement und die von ihnen gefassten Verwaltungsbeschlüsse sowie die richterlichen Urteile und Verfügungen sind auch für den Rechtsnachfolger eines Miteigentümers und für den Erwerber eines dinglichen Rechtes an einem Miteigentumsanteil verbindlich.

Orientierungspflicht

Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, den Erwerber seiner Stockwerkeinheit oder eines dinglichen Rechtes an ihr, wie eines Wohnrechtes oder der Nutznutzung, aufmerksam zu machen auf Bestimmungen dieses Benutzungs- und Verwaltungsreglementes, die im Grundbuch noch nicht angemerkt sind, und auch auf richterliche Urteile und Verfügungen sowie auf Beschlüsse der Gemeinschaft, aus welchen sich für ihn Verpflichtungen ergeben können. Er haftet dem Erwerber für Schaden, der ihm aus der Verletzung dieser Verpflichtung erwächst, persönlich und ausschliesslich.

NACHTRÄGE

zum Benutzungs- und Verwaltungsreglement für Stockwerkeigentümer Dennigkofenweg 162 - 166, Ostermündigen

Die ordentliche Stockwerkeigentümerversammlung vom 22. Juni 1976 hat zu Art. 19 folgender Zusatzabsatz beschlossen:

" Die Versammlung der Stockwerkeigentümer räumt dem Verwaltungsausschuss einen jährlichen Kompetenzbetrag zu Lasten des Erneuerungsfonds in der Höhe von Fr. 5'000.-- ein, zur Bestreitung von eventuellen, nicht voraussehbaren Aufwendungen für Gebäude- und Umgebungsunterhalt."

NACHTRÄGE

zum Benutzungs- und Verwaltungsreglement für Stockwerkeigentümer Dennigkofenweg 162 - 166, Ostermundigen

Die ordentliche Stockwerkeigentümerversammlung vom 28. Mai 1986 hat der Änderung des Wortlautes von Art. 14 zugestimmt.

Der neue Wortlaut:

Art. 14 "Erneuerungsfonds"

- Zur Bestreitung der alle Stockwerkeigentümer betreffenden Unterhalts-, Instandstellung- und Erneuerungskosten wird durch Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung ein Erneuerungsfonds gebildet. Dieser wird durch Beiträge geäufnet, deren Höhe auf Antrag des Ausschusses und des Verwalters durch jährlichen Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung festgesetzt wird. Diese Beträge sollen in der Regel insgesamt pro Jahr den Betrag von mindestens 2 o/oo des versicherten Wertes des Gebäudes gemäss Schätzungsprotokoll der Gebäudeversicherung des Kantons Bern ausmachen.
- Der Erneuerungsfonds braucht nicht mehr geäufnet zu werden, wenn er die Höhe von 20 o/oo dieses Wertes erreicht hat. Solange der Fonds die Höhe von 4 o/oo des versicherten Wertes nicht übersteigt, sollen ihm keine Unterhalts- und Instandstellungskosten belastet werden.
- Aufwendungen zulasten des Erneuerungsfonds bedürfen eines Beschlusses der Versammlung der Stockwerkeigentümer; vorbehalten bleibt die Bestreitung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten und Anschaffungen, für deren Bezahlung dem Verwalter andere Mittel nicht zur Verfügung stehen.
- Dem Stockwerkeigentümer steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils am Erneuerungsfonds zu. Er hat sich mit allfälligen Rechtsnachfolgern bezüglich seines Anteils direkt auseinanderzusetzen.