

Überbauung Terrassenhäuser Riedernrain

Nutzungs- und Verwaltungsordnung
für die **Gemeinschaftsparzelle**

Bern-Grundbuchblatt Nr. 4031, Kreis 06

Inhaltsverzeichnis

I.	ALLGEMEINES	3
II.	BESONDERE VORSCHRIFTEN	4
	1. <i>Spiel- und Kontaktzonen sowie Weganlagen</i>	4
	2. <i>Abstellräume</i>	5
	3. <i>Gemeinschaftsräume</i>	6
	4. <i>Kehricht und Abwartzraum</i>	6
	5. <i>Verteiler, Erschliessungsleitungen sowie weitere allgemeine Einrichtungen</i>	7
	6. <i>Schutzräume</i>	7
III.	KOSTEN	7
IV.	VERWALTUNGSORDNUNG	8
V.	VERSCHIEDENES.....	12

I. Allgemeines

1. Die Gemeinschaftsparzelle, Bern-Grundbuchblatt Nr. 4031, Kreis 06, steht zu je 1/132 im Miteigentum von Eigentümern der Überbauung "Terrassenhäuser Riedernrain".
2. Durch dieses Reglement werden die Beziehungen zwischen den Miteigentümern unter sich und gegenüber dem Verwalter geregelt. Soweit hier nichts anderes bestimmt wird, gelten die gesetzlichen Vorschriften nach Art. 646 ff ZGB.
3. Die Verwaltung kann bezüglich Benützung der Gemeinschaftsparzelle sowie der gemeinsamen Anlagen und Einrichtungen im Interesse der Gemeinschaft weitere Benützungsvorschriften erlassen. Sie hat für die Einhaltung der Nutzungs- und Verwaltungsreglemente sowie der weiteren Benützungsvorschriften zu sorgen.
4. Grundsätzlich ist jeder Miteigentümer befugt, das im Miteigentum stehende Grundstück mit den darauf sich befindlichen Bauten, Anlagen und Einrichtungen frei zu benützen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes andern Miteigentümers und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.
5. Soweit es sich nicht um gemeinsame Anlagen und Einrichtungen handelt, stehen diese im Eigentum des jeweiligen Eigentümers des Grundstückes; alle Kosten für Unterhalt und Erneuerung hiefür gehen ausschliesslich zu seinen Lasten. Vorbehalten bleiben anderslautende separate Vereinbarungen.
6. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, sich in der Benützung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen jeder übermässigen oder unnötigen Beanspruchung zu enthalten und im Gebrauch Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen sowie auf seiner Hausparzelle Ordnung zu halten. Jeder Miteigentümer bleibt für Mieter oder andere Personen, für die er einzustehen hat, verantwortlich.
7. Wo den Miteigentümern des Grundstückes Nr. 4031 gegenüber andern Parzellen der Überbauung Dienstbarkeitsrechte eingeräumt werden, ist jeder einzelne Miteigentümer berechtigt, von den belasteten Eigentümern die Einhaltung der Dienstbarkeiten zu verlangen und allfällige Massnahmen zu deren Durchsetzung zu treffen.
8. Die Bewohner der Überbauung "Terrassenhäuser Riedernrain" haben dafür zu sorgen, dass die Nachbarn in ihrer Ruhe nicht gestört werden.

Insbesondere sind untersagt:

- das Laufenlassen in übermässiger Lautstärke von Tongeräten im Freien,
- das Halten von Nutztieren wie Hühner, Kaninchen, Schafe, Schweine, etc. Ausnahmen bedürfen der besonderen Bewilligung durch die Miteigentümerversammlung,
- Deponien aller Art, mit Ausnahme der Lagerung von Cheminée-Holz im Garten oder neben der Haustüre, sofern dadurch die Nachbarn, bzw. das Erscheinungsbild nicht gestört wird.

Das Halten von Haustieren wie Hunde, Katzen, Vögel ist erlaubt. Diese dürfen die Nachbarschaft nicht belästigen. Es ist dafür zu sorgen, dass die Hunde nicht herumstreunen. Diese sind nachts ins Haus zu nehmen.

9. Die Miteigentümer räumen sich gegenseitig Durchleitungsrechte für alle Leitungen, welche zur Anlage gehören oder der Ver- bzw. Entsorgung einzelner Gebäude dienen, sowie das Recht auf Bestand aller gemeinschaftlicher Anlagen ein und verzichten auf entsprechende Dienstbarkeitseinträge im Grundbuch, soweit solche nicht schon erfolgt sind.

II. Besondere Vorschriften

1. Spiel- und Kontaktzonen sowie Weganlagen

- 1.1 Diese Umgebungsanlagen stehen grundsätzlich allen Bewohnern der Überbauung "Terrassenhäuser Riedernrain" zur freien Benützung offen. Die Umgebungsanlagen befinden sich auf der Gemeinschaftsparzelle Nr. 4031 sowie auf verschiedenen, diesbezüglich belasteten Grundstücken der Überbauung und stehen grundsätzlich allen Bewohnern der Überbauung zur freien Benützung offen.
- 1.2 Die Miteigentümer sind verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die Anlagen nicht übermässig benützt werden.

Insbesondere ist darauf zu achten:

- dass die Benutzer die Anlagen nicht zerstören, beschädigen oder übermässig verunreinigen,
- dass die Weisungen der Verwaltung und des Siedlungswartes befolgt werden,
- dass die Benutzer stark lärmende oder sonst störende Spiele unterlassen, die für die übrigen Bewohner das zumutbare Mass übersteigen,
- dass während der Mittagszeit von 12.00 Uhr bis 13.30 Uhr und von Sonnenuntergang bis Sonnenaufgang auf den Umgebungsanlagen Ruhe herrscht.

1.3 Das Fusswegnetz der Überbauung ist frei zu halten; auf den Wegen dürfen keinerlei Materialien oder Gegenstände (Kinderwagen, Fahrräder, Anhänger, etc.) abgestellt werden.

2. Abstellräume

2.1 Die Abstellräume für Velos, Motorfahrräder und Kinderwagen der Überbauung "Terrassenhäuser Riedernrain" befinden sich auf fremden Grundstücken der Überbauung und sind dinglich sichergestellt. Sofern die Räume zusätzlich für andere Zwecke benutzt werden, sind die Abstellplätze für Velos, Motorfahrräder und Kinderwagen speziell angezeichnet. Motoren sind ausserhalb der Abstellräume an- und abzustellen.

2.2 Die Abstellräume bzw. -plätze stehen grundsätzlich allen Miteigentümern zur Benützung zu. Der Ausschuss, gegebenenfalls die Verwaltung, ist berechtigt, einzelnen Miteigentümern oder Gruppen von Miteigentümern bestimmte Abstellplätze bzw. -räume zur Benützung zuzuweisen.

2.3 Die Vornahme von Reinigungs- oder Unterhaltsarbeiten an den Fahrzeugen darf nur auf speziell hierfür bezeichneten Plätzen vorgenommen werden.

2.4 Der Abstellraum auf dem Grundstück Nr. 4235 dient zur Zeit ausschliesslich als Raum für Briefkästen, eine anderweitige Benutzung ist untersagt.

3. Gemeinschaftsräume

3.1 Die Überbauung "Terrassenhäuser Riedernrain" verfügt über drei Gemeinschaftsräume. Diese werden wie folgt zugeteilt:

- Gemeinschaftsraum in Etappe II: den Bewohnern der Etappe I und II,
- Gemeinschaftsraum in Etappe III: den Bewohnern der Etappe III,
- Gemeinschaftsraum in Etappe IV: den Bewohnern der Etappe IV.

Die jeweils an einem Gemeinschaftsraum Berechtigten bilden unter sich eine Miteigentümergeinschaft, wobei diese der allgemeinen Miteigentümersammlung untersteht; die Bestimmungen in Ziffer 1 hievore und in Ziffer 4 hienach finden analog Anwendung.

3.2 Die jeweils berechtigten Bewohner der Überbauung "Terrassenhäuser Riedernrain" sind befugt, die Gemeinschaftsräume frei auszugestalten und zu benützen. Auf die Interessen der belasteten Eigentümer ist gebührend Rücksicht zu nehmen.

3.3 Die Kosten für den Betrieb, die Reinigung und den Unterhalt der Gemeinschaftsräume sind von den jeweils an einem Gemeinschaftsraum Beteiligten im Verhältnis ihrer Wohneinheiten zu tragen.

Die Heizkosten für die Gemeinschaftsräume von total 6,95 ‰ der gesamten Heizkosten werden wie folgt auf die einzelnen Gemeinschaftsräume verteilt:

- Gemeinschaftsraum Etappe I und II 2,22 ‰
- Gemeinschaftsraum Etappe III 3,19 ‰
- Gemeinschaftsraum Etappe IV 1,54 ‰

dies in Abweichung der allgemeinen Kostenregelung gemäss Ziffer 3 hienach.

4. Kehricht und Abwartaum

4.1 Die Überbauung "Terrassenhäuser Riedernrain" verfügt über verschiedene Containerabstellplätze bzw. -räume sowie einen Abwurfraum für den Kehricht. Für den Unterhalt an der Siedlung besteht zudem ein zentraler Abwartaum.

- 4.2 Die vorgenannten Räume stehen mit ihren Einrichtungen grundsätzlich allen Miteigentümern zur Benützung zu, sofern nicht der Abwärtsraum im Rahmen seines Zweckes benötigt wird. Die Einrichtungen in den vorbezeichneten Räumen stehen im Eigentum aller Miteigentümer.
- 4.3 Bezüglich der Abfallbeseitigung sind allfällige öffentlich-rechtliche Vorschriften einzuhalten.

5. Verteiler, Erschliessungsleitungen sowie weitere allgemeine Einrichtungen

Die Elektro- und Sanitärverteiler, die Erschliessungsleitungen (für Gebrauchs-, Ab- und Sickerwasser, Elektrizität, Telefon, Fernsehen und Radio, Kanalisation, Blitzschutz, etc.) und weitere allgemeine Einrichtungen stehen im Eigentum aller Miteigentümer, soweit es sich nicht um Leitungen und Einrichtungen Dritter oder Hausinstallationen handelt.

6. Schutzräume

Jede Etappe der Überbauung "Terrassenhäuser Riedernrain" verfügt über einen eigenen Schutzraum. Die Schutzräume stehen den Miteigentümern ausschliesslich im Ernst- und Katastrophenfall gemäss Weisungen der zuständigen Behörden zur Verfügung.

III. Kosten

1. Alle Kosten für Erstellung, Betrieb, Unterhalt, Erneuerung und Verwaltung für die im Eigentum der Miteigentümer stehenden Anlagen, Bauten und Einrichtungen (= Gemeinschaftsanlagen) werden gemäss separatem Verteiler verteilt.

Zu diesen Kosten gehören insbesondere auch:

- öffentlich-rechtliche Beiträge und Steuern, soweit sie der Eigentümergemeinschaft insgesamt auferlegt sind,
- Prämien für die Versicherung der Gemeinschaftsanlagen gegen Feuer, für die Haftung als Werkeigentümer und gegen andere Gefahren an Gemeinschaftsanlagen sowie Prämien einer allfälligen kollektiven Eigentümerhaftpflichtversicherung,
- die Entschädigung an die mit dem Siedlungsunterhalt Beauftragten.

2. Für die Kosten für Reparatur-, Kontroll-, Unterhalts- und Reinigungsarbeiten an der im Eigentum der Miteigentümer stehenden Gemeinschaftsanlagen sowie für künftige Neuinstallationen ist ein Erneuerungsfonds zu eröffnen. Die Miteigentümergeinschaft beschliesst über die jährlichen Beiträge, deren zinstragende Anlage und Verwendung.
3. Der Verwalter hat innerhalb von 90 Tagen seit dem 31.12. jeden Jahres eine Abrechnung zu erstellen, welche sämtliche Kosten für Betrieb, Unterhalt, Amortisation, Zinsen, usw. während der Betriebsperiode mit Verteilerschlüssel zu enthalten hat.

Jeder Miteigentümer wird entsprechend seinem Wohneinheiten-Anteil (gem. sep. Verteiler) kostenpflichtig, unbeachtet der Tatsache, ob er die Gemeinschaftsanlagen nur teilweise oder gar nicht mitbenützt hat.

Die Kosten für die Gemeinschaftsräume sind gemäss den Bestimmungen in Ziffer 2.3. hievon von den Miteigentümern zu tragen.

4. Die Miteigentümer haben ihre voraussichtlichen Kosten an die Gemeinschaftsanlagen unter Vorbehalt der endgültigen Abrechnung innert 30 Tagen seit Rechnungsstellung durch die Verwaltung zu bezahlen.
5. Die Verrechnung von Forderungen eines Miteigentümers mit Kostenbeiträgen an die Gemeinschaftsanlagen ist ausgeschlossen, es sei denn, jene seien ihm in Erfüllung eines Auftrages entstanden, welcher ihm die Miteigentümergeinschaft durch rechtsgültigen Beschluss übertragen hat.

IV. Verwaltungsordnung

1. Die Miteigentümerversammlung hat die Befugnis zum Entscheid in allen das Gemeinschaftsgrundstück betreffenden Fragen, soweit dafür nicht durch gesetzliche Vorschriften oder durch das vorliegende Reglement eine andere Regelung getroffen wird. Es wird auf die gesetzlichen Bestimmungen der Art. 646 ff ZGB verwiesen.
2. Der Versammlung stehen insbesondere die folgenden Befugnisse und Aufgaben zu:
 - Wahl und Abberufung des Verwalters;
 - Genehmigung der Jahresrechnung und Verteilung der Kosten auf die einzelnen Miteigentümer;

- Genehmigung des Voranschlages und Festsetzung der zu leistenden Vorschüsse;
 - Beschluss über Aeufnung eines Reparatur- und Erneuerungsfonds sowie die Festsetzung der jährlichen Einlagen;
 - Erlass von weiteren Vorschriften (Benützungsreglemente) für die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen;
 - Bestimmung von Rechnungsrevisoren;
 - Entscheid über Rekurse gegen die Verfügungen des Verwalters;
 - Beschluss über den Erlass von richterlichen Verboten.
 - Anstellung eines Siedlungswartes.
3. Die Versammlung wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens 10 Tagen mit Angabe der Traktanden einberufen. Die Jahresrechnung sowie Anträge betreffend Verteilung der Kosten sind den Miteigentümern mit der Einladung zuzustellen.

Die ordentliche Versammlung findet jeweils innert 2 Monaten nach Abschluss der Jahresrechnung statt.

Ausserordentliche Versammlungen finden statt, wenn es der Verwalter als notwendig erachtet, oder wenn es Miteigentümer verlangen, die zusammen mindestens 30 % der Miteigentumsanteile vertreten. Wenn nichts anderes beschlossen wird, wird die Versammlung vom Verwalter geleitet. Über die Beschlüsse ist ein Protokoll zu führen.

4. Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Miteigentümer, die zugleich zur Hälfte miteigentumsanteilsberechtigt sind, anwesend oder durch schriftliche Vollmacht vertreten ist.

Für den Fall der ungenügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 10 Tagen seit der ersten stattfinden darf. Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn ein Drittel der Miteigentümer anwesend oder vertreten ist.

5. Gehört ein Miteigentumsanteil am Gemeinschaftsgrundstück mehreren Personen gemeinsam, so haben sie als Miteigentümer nur eine Stimme.

Besitzt der gleiche Eigentümer mehrere berechnigte Grundstücke, so kann er die Rechte für jeden Miteigentumsanteil gesondert geltend machen.

6. Die Miteigentümerversammlung fasst ihre Beschlüsse im allgemeinen mit der Mehrheit der stimmenden Miteigentümer, soweit nicht im vorliegenden Reglement oder im Gesetz etwas anderes vorgeschrieben ist. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Verwalter. Beschlüsse der Versammlung können auch durch die schriftliche Zustimmung zu einem gestellten Antrag gefasst werden, sofern nicht die Beratung an einer Versammlung verlangt wird.

7. Der Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte miteigentumsanteilsberechnigt sind, bedürfen:

- die Anordnung von Erneuerungs- oder Umbauarbeiten, die nützlich aber nicht unbedingt notwendig sind;
- die Abänderung des Verteilers für die Gemeinschaftsparzelle nach Wohneinheiten, sofern eine wesentliche Änderung der Berechnungsgrundlagen vorliegt.

8. Die Zustimmung aller Miteigentümer ist notwendig in den folgenden Fällen:

- Beschlüsse über die Änderung der Lage und der Zweckbestimmung der Gemeinschaftsanlagen;
- Beschlüsse über die Anordnung von baulichen Massnahmen, die lediglich der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen, unter Vorbehalt von Art. 647 e, Absatz 2 ZGB;
- Beschlüsse über die Änderung des vorliegenden Reglements;
- Verfügung über das Grundstück Nr. 4031 als ganzes.

9. Die Versammlung wählt einen Verwalter, der selbst auch Miteigentümer sein kann; wählbar ist auch eine juristische Person oder ein Treuhand- und Verwaltungsbüro. Der Verwalter soll jedoch ein Domizil im Amtsbezirk Bern verzeigen.

Die Wahl erfolgt erstmals auf 3 Jahre. Erfolgt kein anderer Beschluss durch die Versammlung, so wird die Dauer jeweils um ein weiteres Jahr verlängert.

10. Die Miteigentümergeinschaft schliesst mit dem Verwalter einen Vertrag ab, in welchem unter Vorbehalt von Ziffer 4.9. hievor die Dauer seines Amtes, Kündigungsbestimmungen, Entschädigungsfragen, Pflichten etc. geregelt sind. Der Verwalter kann von der Versammlung jederzeit abberufen werden; vorbehalten bleiben aber die vertraglichen Ansprüche des Verwalters.

11. Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach dem mit ihm abgeschlossenen Verwaltungsvertrag, den Vorschriften des Gesetzes und dieses Reglements und den Beschlüssen der Miteigentümerversammlung.

Er sorgt dafür, dass die Vorschriften dieses Reglements beachtet werden. Er hat grundsätzlich alles vorzunehmen, was für den ordentlichen Betrieb, die Reinigung, den Unterhalt und die Verwaltung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen notwendig ist. Der Verwalter kann in dringenden Fällen Reparaturen und Anschaffungen bis zum Betrage von CHF 10'000 in eigener Zuständigkeit veranlassen.

12. Der Verwalter hat insbesondere die folgenden Aufgaben und Befugnisse:

Allgemein:

- ordentliche Verwaltung des Miteigentums;
- Bezahlung, Entgegennahme und Verwaltung von Geldbeträgen für die Gemeinschaft;
- ordnungsgemässe Buchführung und Aufbewahrung aller die Gemeinschaft betreffenden Akten, Protokolle und Belege;
- Erstellen eines Voranschlags für das folgende Rechnungsjahr, der auch für die Bemessung der Vorschusszahlungen massgebend ist;
- Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten auf die einzelnen Miteigentümer, Rechnungsstellung und Einzug der Beiträge;
- Ausführung der Beschlüsse der Versammlung der Miteigentümer;
- Abschluss von Verträgen im Zusammenhang mit dem Betrieb, dem Unterhalt und der Erneuerung der gemeinschaftlichen Anlagen;
- Einkauf von Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb der Gemeinschaftsanlagen zu äussersten Konkurrenzpreisen;

- Vorbereitung und Einberufung der Miteigentümersversammlung;
 - Führung eines Verzeichnisses über die der Gemeinschaft gehörenden Maschinen, Apparate und anderen Beweglichkeiten;
 - Beaufsichtigung des von der Versammlung angestellten Siedlungswartes und dessen Stellvertreters.
13. Im Rahmen seiner Kompetenzen vertritt der Verwalter die Gemeinschaft nach aussen. Gegen selbständige Verfügungen des Verwalters kann jeder Miteigentümer innert 30 Tagen an die Miteigentümersversammlung Rekurs erheben. Die Versammlung entscheidet endgültig über den Rekurs.
14. Als Richtlinie für die Verwaltung der Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen gelten folgende Bestimmungen (Pflichtenheft):

Allgemein:

- Kontrolle über die Einhaltung der Vorschriften der Nutzungs- und Verwaltungsordnung, der allfälligen Benützungsordnungen und weiterer Vorschriften;
- Erstellen und Bewahren der Betriebsbereitschaft sowie Überwachung der Anlage;
- Ausführung der Beschlüsse der Miteigentümersversammlung.

V. Verschiedenes

1. Dieses Reglement der Miteigentümergeinschaft ist im Grundbuch auf Bern-Grundbuchblatt Nr. 4031, Kreis 06, **anzumerken**.
2. Durch die Miteigentümersversammlung später allfällig beschlossene Änderungen oder Ergänzungen dieses Reglements sind jeweils durch den Verwalter beim Grundbuchamt anzumelden.
3. Die Miteigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstand Bern.
4. Mitteilungen an die Miteigentümer können an die Adresse des Verwalters vorgenommen werden. Der Verwalter ist dafür verantwortlich, dass die Miteigentümer soweit notwendig innert nützlicher Frist Kenntnis erhalten.

5. Soweit hier nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften des ZGB über das Miteigentum (Art. 646 ff. ZGB). Auf die Versammlung der Miteigentümer finden ergänzend die Vorschriften über die Organe des Vereins Anwendung (Art. 64 ff. ZGB).

Bern, den 13. April 2006

Für die Miteigentümer:

sig. U. Zingg
Ulrich Zingg

sig. S. Däpp
Silvia Daepf-Witschi

sig. H. Däpp
Hermann Daepf

Bern, 24. April 2006

Für Frau Beatrice Deutsch

sig. J. Solari

Jacqueline Solari