

Überbauung Terrassenhäuser Riedernrain

Nutzungs- und Verwaltungsordnung
für die **Heizungsanlage**

Bern-Grundbuchblatt Nr. 4897, Kreis 6

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------|---------------------------------|----|
| I. | ALLGEMEINES | 3 |
| II. | BETRIEB DER HEIZUNGSANLAGE..... | 4 |
| III. | KOSTEN | 5 |
| IV. | VERWALTUNGSORDNUNG..... | 6 |
| V. | VERSCHIEDENES..... | 10 |

I. Allgemeines

1. Das selbständige und dauernde Benützungsrecht an der Heizungsanlage Bern-Grundbuchblatt Nr. 4897, Kreis 6, welches den Dienstbarkeitsberechtigten das Recht auf Bestand und Betrieb der Heizungsanlage einräumt, ist mit öffentlicher Urkunde vom 5. September 2005 den jeweiligen Hauptgrundstücken der Eigentümer der Überbauung "Terrassenhäuser Riedernrain" gewidmet worden. Somit wird im Falle der Veräusserung des Hauptgrundstückes der gewidmete Miteigentumsanteil am selbständigen und dauernden Recht Nr. 4897, Kreis 6, übertragen.
2. Durch dieses Reglement werden die Beziehungen zwischen den Dienstbarkeitsberechtigten 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 Dienstbarkeitsberechtigte 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 Dienstbarkeitsberechtigten/Miteigentümers und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.
5. Die Hausanschlüsse und -installationen stehen im Eigentum des jeweiligen Eigentümers des Grundstückes; alle Kosten für Unterhalt und Erneuerung gehen ausschliesslich zu seinen Lasten.
6. Jeder Dienstbarkeitsberechtigte/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. Jeder Dienstbarkeitsberechtigte/Miteigentümer bleibt für Mieter oder andere Personen, für die er einzustehen hat, verantwortlich.
7. Wo den Dienstbarkeitsberechtigten des Grundstückes Nr. 4897, Kreis 6, gegenüber andern Parzellen der Überbauung Dienstbarkeitsrechte eingeräumt werden, ist jeder einzelne Dienstbarkeitsberechtigte berechtigt, von den belasteten Eigentümern die Einhaltung der Dienstbarkeiten zu verlangen und allfällige Massnahmen zu deren Durchsetzung zu treffen.

8. Die Dienstbarkeitsberechtigten/Miteigentümer räumen sich gegenseitig die Durchleitungsrechte für alle Heizungs- und Warmwasserleitungen, welche zur Anlage gehören oder der Versorgung einzelner Gebäude dienen, sowie das Recht auf Bestand aller übriger sachdienlicher Anlagen im Zusammenhang mit der Heizungsanlage ein und verzichten auf entsprechende Dienstbarkeitseinträge im Grundbuch.

II. Betrieb der Heizungsanlage

1. Der Verwalter hat die ganze Anlage zu betreiben und für deren fachgemässe Bedienung zu sorgen. Sollte der Verwalter dieser Pflicht nicht nachkommen, ist jeder Dienstbarkeitsberechtigte/Miteigentümer befugt, nach Erfolg der Mitteilung an den Verwalter sofort die notwendigen Massnahmen zu ergreifen und die Anlage notfalls selber zu betreiben oder betreiben zu lassen, alles auf Kosten der Gemeinschaft.
2. Die Eigentümer der an die Anlage angeschlossenen Gebäude haben alle Wärme für Heizung von der Gemeinschaftsanlage zu beziehen. Soweit Gebäude bei der Erstellung nicht mit einer eigenen Gebrauchswarmwasseraufbereitungsanlage (Boiler) ausgestattet wurden, haben die Eigentümer das Gebrauchswarmwasser von der Gemeinschaftsanlage zu beziehen. Diese Verpflichtung betrifft Gebäude der 1. und 2. Etappe. Die Bezüger verpflichten sich, weder diesbezügliche Anlagen zu erstellen, noch sich an andern Anlagen anzuschliessen.
3. Die Benützer der Heizungs- und Warmwasseranlage haben diese im Rahmen des ordentlichen Gebrauches möglichst energiesparend zu benützen.
4. Die Heizung ist in der Regel vom 1. Oktober bis zum 30. April in Betrieb zu halten.

Sinkt die Aussentemperatur merklich, ist die Heizung auch in der Zwischenzeit in Betrieb zu setzen.

Die Warmwasserversorgung ist unter Vorbehalt notwendiger Revisions- und Reparaturarbeiten ständig in Betrieb zu halten.

5. Die gesamte Heizungsanlage ist gegen die Folgen allfälliger Leitungs-, Explosions- und Ölschäden sowie gegen alle Schäden, welche sich aus dem Bestand und Betrieb der Anlage ergeben könnten, zu versichern. Die Versicherungsprämien gehen zu Lasten der Heizkostenabrechnung. Der Verwalter ist zum Abschluss der entsprechenden Versicherungsverträge ermächtigt.

III. Kosten

1. Alle Kosten für Erstellung, Betrieb, Unterhalt, Erneuerung und Verwaltung für die gesamte Heizungsanlage (ohne Hausanschlüsse und -installationen) werden gemäss separatem Verteiler verteilt.
2. Für die Kosten für Reparatur-, Kontroll-, Unterhalts- und Reinigungsarbeiten an der gesamten Heizungsanlage sowie für künftige Neuinstallationen ist ein Erneuerungsfonds zu eröffnen. Die Miteigentümergeinschaft beschliesst über die jährlichen Beiträge, deren zinstragende Anlage und Verwendung.
3. Für die Kosten für Reparatur-, Kontroll-, Unterhalts- und Reinigungsarbeiten an der gesamten Warmwasseraufbereitung für die I. und II. Etappe sowie für künftige Neuinstallationen ist ein Erneuerungsfonds zu eröffnen. Die Dienstbarkeitsberechtigten/Miteigentümer der I. und II. Etappe beschliessen über die jährlichen Beiträge, deren zinstragende Anlage und Verwendung.
4. Der Verwalter hat innerhalb von 90 Tagen seit 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 Dienstbarkeitsberechtigte/Miteigentümer wird entsprechend seinem Heizkosten-Anteil (gem. sep. Verteiler) kostenpflichtig, unbeachtet der Tatsache, ob er die Heizungsanlage nur teilweise oder gar nicht mitbenützt hat.

Die Tatsache, dass gewisse Grundstücke über separate Warmwasseraufbereitungsanlagen verfügen, ist in der Berechnung des Heizkosten-Verteilers mitberücksichtigt.

5. Die Dienstbarkeitsberechtigten/Miteigentümer haben ihre voraussichtlichen Heizkosten unter Vorbehalt der endgültigen Abrechnung innert 30 Tagen seit Rechnungsstellung durch die Verwaltung zu bezahlen.

Nachzahlungen haben innert 30 Tagen seit Genehmigung der endgültigen Abrechnung zu erfolgen. Bei verspäteter Zahlung wird ohne weiteres ein Verzugszins geschuldet.

6. Die Verrechnung von Forderungen eines Dienstbarkeitsberechtigten/Miteigentümers mit Kostenbeiträgen an die Heizungsanlage 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 Aeuftung 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 Heizungswartes
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 mindes-

tens 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 miteigentumsanteilsberechtigt sind, bedürfen:

- die Anordnung von Erneuerungs- oder Umbauarbeiten, die nützlich aber nicht unbedingt notwendig sind;
- die Abänderung des Verteilers für die Heizungsanlage, 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 Heizungsanlage;
- 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. 4897, Kreis 6, 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 IV.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 Heizungsanlage 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 Beträge;
 - Ausführung der Beschlüsse der Versammlung der Miteigentümer;
 - Abschluss von Verträgen im Zusammenhang mit dem Betrieb, dem Unterhalt und der Erneuerung der Heizungsanlage;
 - Einkauf des Heizöls zu äussersten Konkurrenzpreisen;
 - Vorbereitung und Einberufung der Miteigentümerversammlung;
 - Führung eines Verzeichnisses über die der Gemeinschaft gehörenden Maschinen, Apparate und anderen Beweglichkeiten;
 - Beaufsichtigung des von der Versammlung gewählten Heizungswartes und dessen Stellvertreter.
13. Im Rahmen seiner Kompetenzen vertritt der Verwalter die Gemeinschaft nach aussen. Gegen selbständige Verfügungen des Verwalters kann jeder Miteigentümer innert 30 Tagen an der Miteigentümerversammlung Rekurs erheben. Die Versammlung entscheidet endgültig über den Rekurs.
14. Als Richtlinie für die Verwaltung der Heizungsanlage gelten folgende Bestimmungen (Pflichtenheft):

Allgemein:

- Kontrolle über die Einhaltung der Vorschriften der Nutzungs- und Verwaltungsordnung, der allfälligen Benützungsordnung und weiterer Vorschriften;
- Erstellen und Bewahren der Betriebsbereitschaft aller Anlagen.

Heizungsanlage:

- Besorgung und Überwachung der Anlage;
- Kontrolle und Regulierung der Schalter;
- Feststellung und Eintragung des Ölstandes auf jedes Quartalsende;
- Abnahme der Öllieferung;

- periodische Kontrolle der Öltanks sowie der übrigen Teile der Anlage;
- übrige Arbeiten nach Weisungen der Heizungsfirma bzw. legitimer Dritter.

V. Verschiedenes

1. Dieses Reglement der Miteigentümergeinschaft ist im Grundbuch auf Bern-Grundbuchblatt Nr. 4897, Kreis 6, **anzumerken**.
2. Durch die Miteigentümersammlung 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). Auf die Versammlung der Miteigentümer finden ergänzend die Vorschriften über die Organe des Vereins Anwendung (Art. 646 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. Solari
Jacqueline Solari