



Nutzungs- und Verwaltungsordnung
Miteigentümergeinschaft MEG
Strassweid, 3147 Mittelhäusern

Präambel

Siedlung Strassweid steht für Kreativität, Initiative und Mitwirkung. Das Zusammenleben der Miteigentümerinnen und Miteigentümer ist davon geprägt. Werte wie Toleranz und Transparenz sind uns wichtig. Unser Zusammenleben, das Finden von Entscheiden und der Umgang mit Konflikten orientiert sich an unserem Leitbild.

Art. 1 Name

Unter dem Namen ‚Miteigentümergeinschaft Strassweid‘ (MEG) besteht eine Miteigentümergeinschaft nach Art. 646 ff. ZGB in Mittelhäusern, Gemeinde Köniz, BE.

Name

Art. 2 Zweck

¹ Die Miteigentümergeinschaft Strassweid bezweckt eine rationelle Verwaltung und Organisation sowie Pflege, Unterhalt und Ausgestaltung des im Miteigentum der Mitglieder stehenden Grundbesitzes und der darauf befindlichen Gebäulichkeiten, Anlagen und Einrichtungen. (Wie z.B. Umgebung und Schöpfl)

Zweck der MEG

² Die vorliegende Nutzungs- und Verwaltungsordnung wird auf der Miteigentumsparzelle GB-Blatt Nr. 9623 angemerkt.

Anmerkung auf der Parzelle
GB-Blatt Nr. 9623

³ Zum Miteigentum gehören folgende Parzellen und Anlagen:

Grundstück und Bauten

Allgemeinparzelle mit Siedlungsplatz,
Spielplätzen, Wegen und Velounterständen

Parzelle GB-Blatt Nr. 1171

Gemeinschaftshaus

Auf Nr. 1171 (Hubelhüsistr 16c)

Technikzentrale

Nr. 9623 (Hubelhüsistr. 6)

Technikverteilzentralen

Nr. 9623 (Hubelhüsistr. 6 - Etappe 1)
zwischen Nr. 9559 / Nr. 9560
(Strassweidweg 90A - Etappe 2)
Nr. 9587 (Riedholzweg 27c - Etappe 3)
Nr. 9597 (Strassweidweg 89 - Etappe 4)
Nr. 9602 (Strassweidweg 93 - Etappe 4)
Nr. 9676 (Hubelhüsistr. 40 - Etappe 5)
zwischen Nr. 9876 / Nr. 9877
(Hubelhüsistr. 30B/34 - Etappe 6)
Nr. 9928 (Hubelhüsistr. 20c - Etappe 7/8)

Abstellräume

Zwischen
Nr. 9873 / Nr. 9874 (Hubelhüsistr. 34B/36)
Nr. 9876 / Nr. 9877 (Hubelhüsistr. 30B/34)
Nr. 9557 / Nr. 9558 (Strassweidweg 86A)
Nr. 9595 (Strassweidweg 87)
Nr. 9596 (Strassweidweg 91)

Besucherparkplätze

Auf den Parzellen GB-Blatt
Nr. 1171 sowie Nr. 9595-1 (Strassweidweg 87)
Nr. 9596-1 (Strassweidweg 91)

Die Lage und Aufteilung der einzelnen Parzellen und Anlagen des Miteigentums sind aus dem Lageplan im Anhang ersichtlich.

vgl. Anhang 1

⁴ Jede Wohneinheit ist entsprechend der Wertquote an der Technikzentrale (GB-Blatt Nr. 9623) beteiligt. Die Berechnung der Wertquoten ist im Anhang ersichtlich.

vgl. Anhang 2

Art. 3 Mitgliedschaft

¹ Mitglied ist, wer an einer oder mehreren Wohneinheiten in der Siedlung Strassweid das Allein- oder Miteigentum erworben hat.

Mitgliedschaft

² Die Nutzungs- und Verwaltungsordnung, gefasste Verwaltungsbeschlüsse sowie richterliche Urteile und Verfügungen sind beim Übergang an eine neue Käuferschaft auch für diese verbindlich. Das gleiche gilt für Erwerber/innen eines dinglichen Rechts an einem Miteigentumsanteil.

Übergang der Mitgliedschaft

Jede Miteigentümerin/Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, der Käuferschaft von den Verpflichtungen Kenntnis zu verschaffen, die sich aus Vereinbarungen (inkl. zugehörigen Reglementen), Verwaltungsordnung, Verwaltungsbeschlüssen oder richterlichen Urteilen ergeben.

³ Der Erwerber hat dem Vorstand ohne Verzug vom Eigentumsübergang Kenntnis zu geben.

Art. 4 Nutzung des Miteigentums

¹ Alle Miteigentümer und deren Mieterinnen und Mieter sind berechtigt, die Anlagen und Einrichtungen sowie die Gemeinschaftsparzelle zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Recht der anderen Berechtigten und den allgemeinen Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.

Nutzung durch Miteigentümer

² Alle Berechtigten sind verpflichtet, bei der Benutzung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen jede übermässige Beanspruchung zu unterlassen. Die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen sind sorgfältig, rücksichtsvoll und ordentlich zu benutzen.

Sorgfaltpflicht

Art. 5 Kosten für Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

¹ Die Kosten für den Betrieb werden im Grundsatz nach dem Verursacherprinzip verteilt.

Grundsatz

² Sind Kosten nicht nach individuellem Verbrauch berechenbar, erfolgt die Verteilung auf die Miteigentümerinnen und Miteigentümer aufgrund der festgelegten Wertquoten. Setzen sich verbrauchsabhängige Kosten aus Grundkosten und Verbrauchskosten zusammen, so entscheidet die Miteigentümersammlung über den Grundkostenanteil.

Berechnung der Wertquoten
vgl. Anhang 3

³ Für Unterhalt, Reparaturen und Erneuerung des Miteigentums besteht ein Erneuerungsfonds. Die Verwendung der Einlagen und die Kompetenzen bei Schadensfällen sind im Reglement über den Erneuerungsfonds geregelt.

Erneuerungsfonds

Art. 6 Organisation

¹ Die Organe der Miteigentümergeinschaft sind:

Definition der Organe

- A. Die Miteigentümersammlung
- B. Der Miteigentümersvorstand MEV
- C. Die ständigen Arbeitsgruppen sowie Projektgruppen
- D. Die Kontrollstelle

² Reglemente regeln einzelne Bereiche der Miteigentümergeinschaft im Detail. Sie werden der Miteigentümersammlung zur Abstimmung vorgelegt und sind für alle Miteigentümerinnen und Miteigentümer verbindlich.

Reglemente
vgl. Anhang 4

³ Protokolle werden geführt und abgelegt über

- ordentliche Miteigentümerversammlungen
- ausserordentliche Miteigentümerversammlungen
- Vorstandssitzungen
- Sitzungen der ständigen Arbeitsgruppen

Protokolle

⁴ Die Protokolle sind für alle Miteigentümerinnen und Miteigentümer einsehbar. Der Vorstand kann aus Gründen des Persönlichkeits- und Datenschutzes Ausnahmen beschliessen.

Art. 7 Die Miteigentümerversammlung

¹ Die ordentliche Miteigentümerversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt und wird vom Vorstand einberufen. Die Einladung zur ordentlichen Miteigentümerversammlung erfolgt schriftlich unter Angabe von Ort, Datum und Traktanden bis spätestens 30 Tage vor Versammlungstermin. Der Einladung liegen Bilanz, Jahresrechnung, Revisions- und Jahresbericht bei.

Ordentliche Miteigentümerversammlung
Einberufung

Termine

² Anträge auf Ergänzung der Traktandenliste sind bei der vom Vorstand bezeichneten Stelle spätestens 20 Tage vor der Miteigentümerversammlung einzureichen. Die in dieser Frist eingetroffenen Anträge werden bis spätestens 10 Tage vor der Miteigentümerversammlung zusammen mit der neuen Traktandenliste verteilt.

Ergänzung der Traktandenliste

³ Grundsätzlich besitzen die Eigentümer einer Wohneinheit eine Stimme. Ausnahmen:

Stimmrecht

- Bestehen mehrere Eigentümerinnen und Eigentümer an einer Wohneinheit, so verfügen sie zusammen über eine Stimme.
- Bei Eigentümerinnen und Eigentümern von mehreren Wohneinheiten wird deren Stimmenzahl nach ihrem Anteil an den Wertquoten berechnet, gerundet auf die ganze Zahl.

Berechnung der Stimmrechte
vgl. Anhang 3

⁴ Jedes stimmberechtigte Mitglied kann sich mittels schriftlicher Vollmacht vertreten lassen. Niemand kann mehr als eine zusätzliche Stimme vertreten.

Stimmrechtsvertretung

⁵ Beschlüsse werden mit einfachem Mehr der anwesenden Stimmen gefasst. Bei Stimmengleichheit fällt im Fall von Beschlüssen die Präsidentin/der Präsident den Stichentscheid; bei Wahlen entscheidet das Los. Änderungen der Nutzungs- und Verwaltungsordnung bedürfen einer 2/3-Mehrheit der anwesenden Stimmen. Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen. Geheime Abstimmungen oder Wahlen können von mindestens einem Viertel der anwesenden Stimmen verlangt werden. Die Miteigentümerversammlung kann nur über traktandierte Geschäfte Beschluss fassen.

Beschlussfassung

Geheime Wahlen und Abstimmungen

⁶ Die Miteigentümerversammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte der Gesamtstimmen vertreten ist. Wenn dies nicht der Fall ist, muss innerhalb von 20 Tagen eine neue Miteigentümerversammlung mit identischer Traktandenliste einberufen werden, unter Wahrung einer Frist von mindestens 15 Tagen zwischen Einberufung und Versammlungstermin. Die neue Miteigentümerversammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl der Teilnehmerinnen beschlussfähig.

Beschlussfähigkeit

Neu-Einberufung

⁷ Der Vorstand kann ausserordentliche Miteigentümerversammlungen einberufen. Es gelten dieselben Fristen wie bei der ordentlichen Miteigentümerversammlung. Ebenfalls können mindestens 10 stimmberechtigte Miteigentümerinnen und Miteigentümer schriftlich beim Vorstand die Einberufung einer ausserordentlichen Miteigentümerversammlung verlangen. In diesem Fall muss die Einladung mit Angabe der Traktanden innerhalb von 20 Tagen erfolgen, mit maximal 15 Tagen zwischen Einladung und Miteigentümerversammlung.

Ausserordentliche Miteigentümerversammlung

Art. 8 Aufgaben und Kompetenzen der Miteigentümerversammlung

Grundsätzlich entscheidet die Miteigentümerversammlung über alle Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz oder den Reglementen gemeinschaftliche Anlagen betreffen und nicht dem Vorstand oder der Verwaltung zugewiesen sind. Zu den Aufgaben und Kompetenzen der Miteigentümerversammlung gehören:

Kompetenzaufteilung

- Ändern der Nutzungs- und Verwaltungsordnung
- Erlassen und Ändern der Reglemente
- Genehmigen von Jahresbericht, Jahresrechnung und Budget
- Vorgeben der Ziele und Aufgaben des Vorstandes
- Erteilen der Décharge an den Vorstand
- Wählen und Abberufen des Präsidiums sowie der Vorstandsmitglieder
- Wählen der Kontrollstelle
- Einsetzen und Aufheben der Arbeitsgruppen
- Beschliessen über Entschädigungen an Vorstands- und Arbeitsgruppenmitglieder
- Festlegen des Grundkostenanteils bei verbrauchsabhängigen Kosten
- Beschliessen über die Beiträge an den Erneuerungsfonds
- Beschliessen über Umbauten und wertvermehrende Massnahmen am Miteigentum
- Beschliessen und Aufheben von Stellen sowie einer Geschäftsstelle
- Genehmigen bzw. bewilligen von nicht budgetierten Ausgaben

Aufgaben und Kompetenzen Miteigentümerversammlung

Art. 9 Der Miteigentümvorstand (MEV)

¹ Der Vorstand hat die Geschäfte der Miteigentümergeinschaft mit aller Sorgfalt zu leiten und deren Interessen gewissenhaft zu vertreten. Der MEV definiert seine Arbeitsweise und Organisationsform schriftlich und legt dies der Miteigentümerversammlung vor.

Sorgfaltspflicht Vorstand

² Der Vorstand setzt sich aus mindestens fünf Miteigentümerinnen und Miteigentümemern zusammen. Die Präsidentin/Der Präsidenten wird als solche/r von der Miteigentümerversammlung gewählt. Es muss eine Stellvertretung der Präsidentin/des Präsidenten gewährleistet sein.

Zusammensetzung MEV

Stellvertretung Präsidium

³ Vorstand und Präsidentin/Präsident werden jeweils für drei Jahre gewählt. Wiederwahl ist zulässig.

Amtsdauer
Wiederwahl

⁴ Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn mindestens drei Mitglieder anwesend sind. Ausnahmsweise können Beschlüsse auf dem Zirkularweg gefasst werden, sofern kein Mitglied die Beratung in einer ordentlichen Sitzung verlangt und Einstimmigkeit erreicht wird. Mindestens zwei Vorstandsmitglieder können eine geheime Wahl oder Abstimmung verlangen.

Beschlüsse Vorstand

⁵ Der Vorstand kann Aufgaben einer Verwaltung, einer Geschäftsstelle oder Arbeitsgruppen und Projektgruppen zuweisen.

Delegieren von Aufgaben

Art. 10 Aufgaben und Kompetenzen des Miteigentümergeinschaftsvorstands

¹ Zu den Aufgaben und Kompetenzen des Vorstandes gehören:

Aufgaben und Kompetenzen

- Fassen von Beschlüssen über die laufenden Geschäfte
- Einberufen der Miteigentümergeinschaftsversammlung, Vorbereiten der Geschäfte und Umsetzen der Beschlüsse
- Wählen und Überwachen der Verwaltung; Abschliessen des Verwaltungsvertrags
- Abschliessen von Arbeits-, Unterhalts-, Versicherungs- und Serviceverträgen etc.
- Frist- und sachgerechtes Erstellen der Jahresrechnung
- Verfassen des Jahresberichts
- Erstellen des Budgets und des Vorschlags für den Beitrag an den Erneuerungsfonds
- Besetzen beschlossener Stellen und Führen der Stelleninhaberinnen und Stelleninhaber
- Wählen von Arbeits- und Projektgruppenmitgliedern
- Führen der Arbeits- und Projektgruppen. Der MEV informiert Miteigentümerinnen und Miteigentümer über die Zusammensetzung der Arbeitsgruppen
- Pflegen und Koordinieren der Zusammenarbeit mit der Wohnbaugenossenschaft Strassweid.

² Der Vorstand führt über die Verpflichtungen, die sich aus Vereinbarungen, Verwaltungsordnung (inkl. zugehöriger Reglemente), Verwaltungsbeschlüssen oder richterlichen Urteilen ergeben eine Dokumentation. Diese ist für alle MiteigentümerInnen einsehbar.

Dokumentationspflicht des Vorstandes

³ Der Vorstand verfügt über eine Finanzkompetenz von insgesamt Fr. 5'000.- pro Jahr für nicht budgetierte Ausgaben. Alle weiteren Ausgaben durch den Vorstand müssen von der Miteigentümergeinschaftsversammlung bewilligt werden.

Finanzkompetenzrahmen des Vorstandes

⁴ Die Präsidentin/Der Präsident ist zusammen mit der Ressortinhaberin/dem Ressortinhaber 'Finanzen' berechtigt, Geschäfte mit finanziellem Charakter auszulösen. Ist eine der unterschriftsberechtigten Personen verhindert, zeichnet deren Stellvertretung. Es gilt die Kollektivunterschrift zu zweien für alle Geschäftsvorgänge, die eine Rechtsfolge haben können.

Auslösen von finanziellen Geschäften

Zeichnungsberechtigung

⁵ Die Arbeit des Vorstandes wird entschädigt.

Entschädigung des Vorstandes

Art. 11 Aufgaben und Kompetenzen der Präsidentin/des Präsidenten

¹ Die Präsidentin/Der Präsident hat folgende Aufgaben und Kompetenzen:

- Einberufen und Leiten der Vorstandssitzungen. Sie/Er beruft die Sitzungen ein, sooft es die Geschäfte erfordern. Sie/Er ist dazu verpflichtet, wenn mindestens drei Mitglieder des Vorstands es verlangen.
- Leiten der Miteigentümersammlung
- Fällen des Stichentscheids bei Stimmgleichheit im Vorstand und an der Miteigentümersammlung
- Sie/Er ist erste Schlichtungsstelle und Vertrauensperson
- Vertreten der Siedlung gegen aussen

Aufgaben und Kompetenzen
Präsidentschaft

Art. 12 Arbeitsgruppen/Projektgruppen

¹ konstituieren sich selber und bezeichnen verbindlich eine Person, welche den Kontakt und die Vernetzung mit dem MEV sicherstellt. Sie bestehen aus mindestens drei Personen.

Organisation der Arbeitsgruppen

² Die Arbeits- und Projektgruppen stehen allen Interessierten zur Mitwirkung offen.

Mitwirkung

³ Die ständigen Arbeitsgruppen bringen Fachkompetenz für bestimmte Aufgabenbereiche des Betriebs, der Verwaltung und des Unterhalts des Miteigentums ein. Sie unterstützen und entlasten den MEV. Die Arbeit der ständigen Arbeitsgruppen wird entschädigt.

Ständige Arbeitsgruppen

Entschädigung

⁴ Ständige Arbeitsgruppen haben folgende Aufgaben und Kompetenzen:

Aufgaben und Kompetenzen
der ständigen Arbeitsgruppen

- Selbständige Umsetzung der Beschlüsse der Miteigentümersammlung und des MEV und Bearbeitung ihres Bereiches gemäss Vorgaben und Zielen des MEV.
- Aufgreifen und Entwickeln von Ideen und Vorschlägen zuhanden des MEV bzw. der Miteigentümersammlung.
- Verfassen eines Jahresberichts, einer Jahresrechnung und eines Budgetvorschlags zuhanden des MEV spätestens auf die ordentliche Mitgliederversammlung hin.

Ständige Arbeitsgruppen sind zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Reglements die Umgrü, die Betriebsgruppe Gemeinschaftshaus sowie die Arbeitsgruppe Heizzentrale. Diese Aufzählung dient der Illustration des Begriffs und hat keine abschliessende Wirkung.

⁵ Der MEV kann zeitlich begrenzte Arbeiten an Projektgruppen delegieren. Diese arbeiten nach den Vorgaben des Vorstandes.

Projektgruppen

Art. 13 Kontrollstelle

¹ Die Miteigentümersammlung wählt jährlich zwei Revisorinnen/Revisoren oder eine Revisionsfirma als Kontrollstelle, welche die Jahresrechnung prüfen. Die Kontrollstelle verfasst den Antrag auf Abnahme der Jahresrechnung an die Miteigentümersammlung.

Kontrollstelle

² Revisorinnen müssen nicht Mitglieder der Miteigentümergeinschaft sein. Sie dürfen aber weder dem Vorstand angehören noch Angestellte der Verwaltung sein. Sie sind wieder wählbar.

Art. 14 Gerichtsstand

Gerichtsstand ist Bern.

Gerichtsstand

Diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung wurde an der Miteigentümersammlung vom 3. Mai 2005 genehmigt und in Kraft gesetzt.

Der Präsident

Die Vizepräsidentin

Anhänge

1. Lageplan/Parzellenaufteilung Miteigentum (← Art. 2.3)
2. Berechnung der Wertquoten (← Art. 5.2)
3. Berechnung der Stimmrechte (← Art. 7.3)
4. Verzeichnis der aktuell gültigen Reglemente (← Art. 6.2)