

# **AUToFREIE SIEDLUNG OBERFELD    ENTWURF 8.11.2011**

## **OSTERMUNDIGEN**

### **Nutzungs- und Verwaltungsordnung für die Gemeinschaftsanlagen**

#### Einleitende Feststellung

Personen stehen in der vorliegenden Ordnung nur in der weiblichen Form. Diese gilt sinngemäss auch für Männer. Insbesondere gilt die weibliche Form mit derselben Bedeutung wie die im ZGB jeweils verwendete männliche Form.

## **I.    ZWECK UND GELTUNGSBEREICH**

### Art. 1    Zweck

Mit der nachstehenden Ordnung wird für die Miteigentümerinnen der Gemeinschaftsanlagen (GA) in der *Autofreien Siedlung Oberfeld* in Ostermundigen eine Grundlage geschaffen, die die gemeinsame Verwaltung und Nutzung von Gemeinschaftsanlagen nach Grundsätzen der gegenseitigen Rücksichtnahme, der Wirtschaftlichkeit und der Selbstverwaltung ermöglichen soll.

Zudem soll mit der nachstehenden Ordnung sichergestellt werden, dass die Siedlung als autofreie Siedlung im Sinne der Überbauungsordnung „VeloStattAuto“ der Einwohnergemeinde Ostermundigen betrieben und erhalten wird.

### Art. 2    Geltungsbereich

Die nachstehende Ordnung regelt die Nutzung und Verwaltung der Gemeinschaftsanlagen (GA) in der autofreien Siedlung Oberfeld in Ostermundigen, soweit deren Nutzung und Verwaltung nicht durch separate Nutzungs- und Verwaltungsordnungen geregelt sind.

Sofern Unterhalt, Erneuerung und Reinigung von GA durch Dienstbarkeiten geregelt sind, kommt in erster Linie die vorliegende Nutzungs- und Verwaltungsordnung und subsidiär der entsprechende Dienstbarkeitsvertrag zur Anwendung.

## **II.    MITEIGENTÜMERINNEN**

### Art. 3    Eigentumsverhältnisse

Die GA stehen zu gleichen Teilen im unselbständigen Miteigentum der Eigentümerinnen der Liegenschaften Ostermundigen-Gbbl. Nrn. 7474 und 7475 sowie 7478 bis 7482. Das Nutzungsrecht der Eigentümerin des Grundstücks Ostermundigen-Gbbl. Nr. 7476 beruht auf Grunddienstbarkeitsrechten.

### Art. 4    Die Miteigentümerinnen-Gemeinschaft (MEG)

Die Miteigentümerinnen der Gemeinschaftsanlagen bilden die Miteigentümerinnen-Gemeinschaft (MEG).

Art. 5 Die Miteigentümerinnen-Versammlung (MEV)

1. Die MEG fasst ihre Beschlüsse über die GA in der Miteigentümerinnen-Versammlung (MEV).
2. Jeder Wohneinheit in den Liegenschaften Ostermundigen-Gbbl. Nrn. 7474 bis 7476 sowie 7478 bis 7482 steht in der MEV grundsätzlich eine Stimme zu, unabhängig vom Wert der Wohneinheit.
3. Dies ergibt total **yy** Stimmberechtigte aus den folgenden Liegenschaften:

| Haus | Grundbuchblatt-Nrn. | Anzahl Stimmen |
|------|---------------------|----------------|
| A1   | 7474-1 bis 7474-n   | <i>nn</i>      |
| A2   | 7475-1 bis 7475-n   | <i>nn</i>      |
| B2   | 7478-1 bis 7478-14  | 14             |
| B3   | 7479-1 bis 7479-15  | 15             |
| C1   | 7480-1 bis 7480-12  | 12             |
| C2   | 7481-1 bis 7481-11  | 11             |
| C3   | 7482-1 bis 7482-n   | <i>nn</i>      |
|      | TOTAL               | <b>yy</b>      |

4. Jede Miteigentümerin kann sich an der MEV vertreten lassen, wobei eine Person nicht mehr als fünf Stimmen anderer Miteigentümerinnen vertreten kann.

Art. 6 Quoren

1. Änderung der Verwaltungs- und Nutzungsordnung  
Die Änderung dieser Verwaltungs- und Nutzungsordnung bedarf der Zustimmung von 3/4 der Stimmen aller Miteigentümerinnen.
2. Änderung der allgemeinen Zweckbestimmung  
Wird die allgemeine Zweckbestimmung einer GA (Art. 8 dieser Ordnung) geändert, so ist dazu die Zustimmung von 3/4 der Stimmen aller Miteigentümerinnen notwendig.
3. Änderung innerhalb der allgemeinen Zweckbestimmung  
Wird indessen innerhalb der ursprünglichen allgemeinen Zweckbestimmung die Nutzungsart geändert, so genügt die Zustimmung der Mehrheit der Stimmen aller Miteigentümerinnen.
4. Änderung der äusseren Gestaltung von Gemeinschaftsanlagen  
Wird die äussere Gestaltung einer Gemeinschaftsanlage geändert, bedarf es der Zustimmung der Mehrheit der Stimmen aller Miteigentümerinnen.
5. Änderung der äusseren Gestaltung von Bauten und Anlagen im Sondereigentum  
Änderungen in der äusseren Gestaltung von Bauten und Anlagen im Sondereigentum bedürfen der vorgängigen Zustimmung der direkten Anstösserinnen und von 3/4 der Stimmen aller Miteigentümerinnen (vgl. Art. 17 hiernach).

6. Erhöhung des Höchstbetrages der Fonds  
Die Erhöhung des Höchstbetrages der Fonds bedarf der Zustimmung der Mehrheit der Stimmen aller Miteigentümerinnen.
7. Benutzungsreglemente  
Die Beschlussfassung über Benutzungsreglemente bedarf der Zustimmung der Mehrheit der Stimmen aller Miteigentümerinnen.
8. Budgetüberschreitungen  
Über genehmigungspflichtige Überschreitungen des Budgets bestimmt die Mehrheit der Stimmen aller Miteigentümerinnen.
9. Wahlen, Budget, einfache Verwaltungshandlungen und übrige Beschlüsse  
Das einfache Mehr der anwesenden und vertretenen Miteigentümerinnen gilt für Wahlen, Beschlüsse über das Budget, Beschlüsse über einfache Verwaltungshandlungen, welche der VA der MEV vorlegt und für alle anderen, oben nicht aufgeführten Beschlüsse der MEV.

#### Art. 7 Pflichten

1. Die Miteigentümerinnen nehmen bei der Nutzung der GA aufeinander Rücksicht und tragen zu den GA Sorge.
2. Jede Miteigentümerin ist verpflichtet, für Unterhalt und Erneuerung der GA Geldleistungen in der von der MEV festgesetzten Höhe zu erbringen. Nur bei Einverständnis des VA können Arbeitsleistungen und Warenlieferungen mit diesen Geldleistungen verrechnet werden.

#### Art. 8 Sicherstellung der Autofreiheit

1. Jede Miteigentümerin ist verpflichtet, die Auflagen einzuhalten, welche sich aus der *Vereinbarung für sie Sicherstellung der Autofreiheit in der Autofreien Siedlung Oberfeld* vom [20.09.2011](#) zwischen der Einwohnergemeinde Ostermundigen einerseits und den Grundeigentümerinnen der *Autofreien Siedlung Oberfeld* andererseits ergeben.
2. Insbesondere sind die Eigentümerinnen der Liegenschaften Ostermundigen-Grundbuchblatt Nrn. 7474 und 7475 sowie 7478 bis 7482 im Falle der von der Einwohnergemeinde Ostermundigen gemäss Ziff. II.5., Abs 4 der erwähnten Vereinbarung verfügten Ersatzvornahme verpflichtet, unter solidarischer Haftbarkeit sämtliche Kosten für die Erstellung der Autoeinstellhalle auf Grundstück Ostermundigen-Gbbl. Nr. 7477 zu tragen. Dabei tragen diejenigen, welche einen oder mehrere Parkplätze benutzen, 90% der Kosten, sofern die MEG keinen anderen Teiler beschliesst.
3. Den Bewohnerinnen der *Autofreien Siedlung Oberfeld*, d.h. den Miteigentümerinnen und ihren Mieterinnen, Nutzniesserinnen etc., ist es untersagt, ein Motorfahrzeug der Kategorien B und D und den davon abgeleiteten sowie eines, das mindestens einen halben Parkplatz beansprucht, in regelmässiger Art und Weise, d.h. mehr als 2 Nächte pro Woche während eines Monats im Umkreis von 500 m der Siedlung zu parkieren.

4. Sind Bewohnerinnen in Notfällen auf ein eigenes Auto angewiesen, so kann der VA für diese auf maximal zwölf Monate eine Ausnahme beschliessen, unter folgenden Voraussetzungen:
  - Der Verzicht auf das Auto ist für die Bewohnerin unzumutbar und
  - die MEG verfügt über freie Autoabstellplätze.
5. Die MEV erlässt ein Nutzungsreglement für die Autoabstellplätze und die Verkehrsflächen.
6. Für unbefugtes Parkieren gem. Ziff. 3. hiervoor schuldet die verantwortliche Miteigentümerin eine Konventionalstrafe von Fr. 30'000.-- (dreissigtausend Franken 00/00). Wenn er unbefugtes Parkieren gem. Ziff. 3. hiervoor feststellt, verhängt der VA diese Konventionalstrafe und setzt der verantwortlichen Miteigentümerin eine dreimonatige Frist, den vertragsgerechten Zustand wieder herzustellen.
8. Wird die Übertretung nach Ablauf eines Jahres erneut festgestellt, kann der VA eine weitere Konventionalstrafe von Fr. 30'000.-- verhängen und zudem die Ausübung des der WBG Oberfeld zustehenden Kaufsrechts an der der fehlbaren Miteigentümerin gehörenden Stockwerkeinheit veranlassen.
7. Jede Miteigentümerin ist verantwortlich für die in ihrem Haushalt lebenden Personen, ihrem Gäste, Mieterinnen, Nutzniesserinnen etc. und haftet für diese Personen auch für die Konventionalstrafe.

### III. GEMEINSCHAFTSANLAGEN

#### Art. 9 Aufzählung und Zweckbestimmung der Gemeinschaftsanlagen

| Allgemeine Zweckbestimmung                   | Gbbl. Nr. bzw-Dienstbarkeit             | Nutzungsberechtigte Liegenschaften         |
|--|---|--|
| Umgebungsparzelle und Wege                   | 7452                                    | 7474 bis 7476 sowie 7478 bis 7482 (alle)   |
| Veloeinstellhalle mit Werkstatt              | Dienstbarkeit zL 7479                   | 7474, 7475 sowie 7478 bis 7482 (ohne 7476) |
| „Piazza“ und gedeckter Aussenraum            | 7452 und Dienstbarkeit zL 7474 und 7478 | 7474, 7475 sowie 7478 bis 7482 (ohne 7476) |
| Allgemeiner Bereich Kinderspielplatz         | 7452 und Dienstbarkeit zL 7476          | 7474 bis 7476 sowie 7478 bis 7482 (alle)   |
| Allgemeiner Bereich Spielfläche              | 7452                                    | 7474, 7475 sowie 7478 bis 7482 (ohne 7476) |
| Allgemeine Autoabstellplätze (8) oberirdisch | 7452                                    | 7474, 7475 sowie 7478 bis 7482 (ohne 7476) |

|                                       |                                   |  |
|---------------------------------------|-----------------------------------|--|
| Allgemeine Contain-<br>nerstandplätze | 7452 und Dienstbarkeit<br>zL 7475 | 7474 bis 7476 sowie<br>7478 bis 7482 (alle)      |
| Allgemeine Kompos-<br>tieranlage      | 7452                              | 7474, 7475 sowie 7478 bis 7482<br>(ohne 7476)    |
| Allgemeine Wasser-<br>stelle          | 7452                              | 7474, 7475 sowie 7478 bis 7482<br>(ohne 7476)    |
| Autoeinstellhalle                     | 7477                              | 7474 und 7475 sowie 7478 bis<br>7482 (ohne 7476) |

#### Art. 10 Nutzung der Gemeinschaftsanlagen

1. Die Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums ist den Eigentümerinnen der berechtigten Grundstücke und Personen vorbehalten, die mit ihnen in Hausgemeinschaft leben. Die Verkehrsflächen dienen Eigentümerinnen und Besucherinnen zur Erschließung der Siedlung. Die Nutzungsrechte der Mieterinnen von berechtigten Grundstücken sind jenen der Eigentümerinnen gleichgestellt.
2. In Begleitung von berechtigten Personen (nach Abs. 1) haben auch Gäste Zutritt zu den Gemeinschaftsräumen. Die gelegentliche Nutzung der übrigen gemeinschaftlichen Anlagen (z. B. Sport- und Spielplätze) durch Gäste von Miteigentümerinnen ist zulässig.

#### Art. 11 Benutzungsreglemente

Die MEV kann im Detail in speziellen Benutzungsreglementen die Benutzung und den Unterhalt der zum gemeinsamen Gebrauch vorgesehenen Räume, Aktivitäts-, Natur – und Verkehrsflächen sowie Parkplätze, Versorgungs- und Entsorgungsstellen regeln.

#### Art. 12 Gebühren

In den Benutzungsreglementen können angemessene Benutzungsgebühren festgelegt werden.

#### Art. 13 Wege

Der MEG obliegen die Reinigung, der Unterhalt und die Erneuerung der Erschließungs- und Durchgangswege.

#### Art. 14 Durchleitungsrechte

In der *Autofreien Siedlung Oberfeld* bestehen verschiedene Leitungssysteme, welche die einzelnen Bauten bedienen und der Erschließung der gesamten Siedlung dienen. Es sind dies insbesondere:

- Fernheizleitungen, Heizungsrohre, Abluftrohre, allfällige Kamine und weitere Leitungen im Zusammenhang mit der Heizung
- Wasserleitungen, Hydranten
- Kanalisationsleitungen, Meteorwasserleitungen und Versickerungseinrichtungen

- Fernseh- und Radioempfangsanlagen, EW-Anschlussleitungen, Stromleitungen für den Betrieb und die Steuerung gemeinschaftlicher Anlagen.
- Beleuchtung der gemeinschaftlichen Bereiche (Aktivitäts-, Verkehrsflächen, Parkplätze)

Die beteiligten Grundeigentümerinnen verpflichten sich gegenseitig zur Duldung der Leitungen, Schächte und Anlagen. Der Unterhalt dieser Leitungen, Schächte und Anlagen ist Sache der MEG bis vor die Abnahme- oder Messstelle. Von da an tragen alle Kosten die jeweiligen Eigentümerinnen.

#### **IV. ANLAGEN UND BAUTEN IM SONDEREIGENTUM**

##### Art. 15 Grenzanbau- und Näherbaurecht

Die zur Verwirklichung der Siedlung notwendig gewordenen Grenzanbau- und Näherbaurechte sind generell gewährleistet und für den Erhalt der Bauten sichergestellt.

##### Art. 16 Zutrittsrecht

Die Grundeigentümerinnen vereinbaren, dass jedes Grundstück betreten werden darf, wenn dies bei der Ausführung von Unterhaltsarbeiten an Gebäuden und Umgebung unumgänglich wird.

##### Art. 17 Äussere Gestaltung der Bauten und Anlagen

Die *Autofreie Siedlung Oberfeld* ist als architektonische Einheit zu bewahren. Deshalb ist das Verfügungsrecht der einzelnen Eigentümerinnen hinsichtlich Änderungen in der äußeren Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie Fassadenänderung baulicher und farblicher Art eingeschränkt. Derartige Veränderungen bedürfen der vorgängigen Zustimmung der direkten Anstösser und von 3/4 der Stimmen aller Miteigentümerinnen (vgl. Art. 6, Ziff. 5. hiervor). Die baupolizeilichen Bestimmungen bleiben vorbehalten.

#### **V. ORGANISATION**

##### Art. 18 Organe

Die MEG hat folgende Organe:

- Versammlung der Miteigentümerinnen (MEV)
- Verwaltungsausschuss (VA)
- Revisionsstelle
- Schlichtungsstelle

## VI. VERSAMMLUNG DER MITEIGENTÜMERINNEN

### Art. 19 Durchführung

1. Die MEV finden an einem vom VA zu bestimmenden Ort statt. Jährlich vor dem 1. Juli ist eine ordentliche MEV abzuhalten. Der VA kann darüber hinaus jederzeit eine ausserordentliche MEV einberufen. Verlangen 1/6 der Miteigentümerinnen oder die Revisionsstelle schriftlich oder per E-Mail die Abhaltung einer ausserordentlichen MEV, so ist diese spätestens zwei Monate nach der Übergabe des Begehrens einzuberufen.
2. **MEV** sind mindestens **30** Tage vor dem Versammlungstag **schriftlich oder per E-Mail** durch den VA einzuberufen. **Die Traktanden werden spätestens 10 Tage vor der Versammlung bekannt gegeben.** Anträge von Miteigentümerinnen auf weitere Traktanden, über die an einer MEV Beschluss gefasst werden soll, müssen dem VA spätestens **20** Tage vor dem Versammlungstermin schriftlich oder per E-Mail eingereicht werden. Über nicht traktandierte Geschäfte können keine Beschlüsse gefasst werden. Die Präsidentin des VA führt den Vorsitz. Über die Verhandlung wird Protokoll geführt.
3. Die MEV ist beschlussfähig, wenn mindestens ein Sechstel aller Miteigentümerinnen anwesend oder vertreten ist.
4. Die Mitglieder des VA sind ebenfalls stimmberechtigt. Im Falle der Stimmengleichheit hat die Präsidentin bei Sachentscheiden Stichentscheid; bei Wahlen entscheidet das Los.
5. Die Abstimmungen und Wahlen finden offen statt. Auf Verlangen von einem Zehntel der anwesenden oder vertretenen Miteigentümerinnen oder auf Antrag des VA ist das geheime Verfahren anzuwenden.

### Art. 20 Zirkularbeschlüsse

1. Beschlüsse können auch auf dem Zirkularwege, d.h. schriftlich oder per E-Mail, gefasst werden. Dieses Verfahren muss durchgeführt werden, wenn an der MEV ein gemäss Art. 6 nötiges Quorum nicht erreicht wird oder wenn die MEV nicht beschlussfähig ist.
2. Der Beschlussbeitritt muss innert 30 Tagen nach Eingang des Zirkulars erfolgen (Datum des Poststempels oder des E-Mails). Die Beschlüsse sind rechtsgültig, wenn sie das für den betreffenden Beschluss notwendige Quorum erreichen, andernfalls gilt der Antrag als abgelehnt.

### Art. 21 Aufgaben

Der MEV obliegen folgende Geschäfte:

1. Wahl der Präsidentin, der Kassiererin und der weiteren Mitglieder des VA;
2. Wahl der Revisionsstelle;
3. Verabschiedung und Änderung der Benutzungsreglemente;
4. Änderung der Zweckbestimmung der gemeinschaftlichen Anlagen;
5. Genehmigung von Rechnung und Budget;
6. Änderung der Nutzungs- und Verwaltungsordnung;

7. Beschlussfassung über Geschäfte, die der VA der MEV vorlegt;
8. Erteilung verbindlicher Aufträge an den VA, in irgend einer Art und Weise tätig zu werden;
9. Beschlussfassung über die Delegation der ordentlichen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums an Miteigentümerinnen oder aussenstehende Dritte (vgl. Art. 26, Ziff. 16);
10. Einsetzung von ständigen Arbeitsgruppen, insbesondere für den Betrieb und Unterhalt der Gemeinschaftsanlagen.
11. Die MEV ist Rekursinstanz für VA-Beschlüsse betreffend der Vergabe der Auto-parkplätze.

## **VII. VERWALTUNGS AUSSCHUSS**

### Art. 22 Zusammensetzung

1. Der VA setzt sich aus mindestens 3 und höchstens 11 Miteigentümerinnen zusammen.
2. Nach Möglichkeit sollte jedes Haus im VA vertreten sein.

### Art. 23 Amtsdauer

Die Amtsdauer beträgt zwei Jahre. Wiederwahl ist möglich.

### Art. 24 Arbeitsweise (Geschäftsordnung)

1. Der VA ist beschlussfähig, wenn mindestens 2/3 der Mitglieder anwesend sind. Der VA fasst die Beschlüsse mit einfachem Mehr. Die Präsidentin hat bei Stimmengleichheit den Stichentscheid.
2. Falls der VA nicht beschlussfähig ist oder nicht rechtzeitig einggerufen werden kann, ergreifen die Präsidentin oder ein Mitglied die Massnahmen, die sofort getroffen werden müssen, um die GA Eigentum vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren.
3. Über die Verhandlungen des VA wird ein Beschlussprotokoll geführt, das von allen Miteigentümerinnen eingesehen werden kann.
4. Der VA orientiert die Miteigentümerinnen regelmässig über seine Tätigkeit.
5. Der VA bezeichnet die Mitglieder, die für die MEG rechtsgültig unterzeichnen und handeln dürfen.

### Art. 25 Entschädigung

Die Mitglieder des Verwaltungsausschusses erhalten Spesenersatz und allenfalls eine Vergütung, deren Gesamthöhe im Budget festgesetzt wird.



## Art. 26 Aufgaben

Dem VA obliegen:

1. die ordentliche Verwaltung der GA;
2. die Einberufung der MEV;
3. die Protokollierung der Beschlüsse der MEV;
4. die Aufbewahrung der wichtigen Akten der MEG;
5. die Ausarbeitung des Voranschlages, die Rechnungsführung und das Inkasso;
6. der Entscheid über die Anhebung und Führung von Prozessen;
7. die Beschlussfassung über Budgetüberschreitungen, die nicht von der MEV genehmigt werden müssen;
8. die Verwaltung des Erneuerungsfonds;
9. der Vollzug der Beschlüsse der MEV;
10. die Durchsetzung der Nutzungs- und Verwaltungsordnung und der Benutzungsreglemente;
11. der Abschluss notwendiger Versicherungen;
12. die detaillierte Abrechnung mit jeder Miteigentümerinnen spätestens drei Monate nach Rechnungsabschluss;
13. der Abschluss von Verträgen;
14. die Einsetzung von Arbeitsgruppen und die Wahl ihrer Mitglieder;
15. Wahrnehmung der Interessen der MEG gegen innen und aussen, d.h. gegenüber Miteigentümerinnen, Mieterinnen, Behörden und Institutionen;
16. die Delegation einzelner Aufgaben an Miteigentümerinnen oder aussenstehende Dritte, vorbehältlich Art. 21, Ziff. 9.

## **VIII. REVISIONSSTELLE**

### Art. 27 Revisionsstelle

1. Die Revisionsstelle hat zwei Mitglieder (Revisoren). Mit den Aufgaben der Revisionsstelle kann auch eine juristische Person betraut werden.
2. Die Revisoren dürfen weder dem VA angehören noch Angestellte oder wichtige Auftragnehmerinnen der MEG sein. Ihre Amtsdauer beträgt zwei Jahre. Sie sind wiederwählbar.

## **IX. SCHLICHTUNGSSTELLE**

### Art. 28 Schlichtungsstelle

1. Streitigkeiten, welche die Nutzung oder Verwaltung der GA betreffen, können einer Schlichtungsstelle unterbreitet werden. Diese konstituiert sich nur im Bedarfsfalle.
2. Die am Streit beteiligten Miteigentümerinnen oder Organe wählen je ein Mitglied in die Schlichtungsstelle, diese berufen eine Vorsitzende.
3. Die Schlichtungsstelle entscheidet endgültig und bestimmt, wer die Kosten des Verfahrens zu tragen hat. Vorbehalten bleibt die Anrufung der ordentlichen Gerichte.

## **X. FINANZEN**

### Art. 29 Tragung von Kosten und Lasten

1. Die Betriebskosten der Heizung werden soweit möglich verbrauchsabhängig auf die angeschlossenen Liegenschaften aufgeteilt.
2. Die nicht durch Benutzungsgebühren (vgl. Art. 12) gedeckten Kosten, Steuern und anderen Lasten der Gemeinschaftsanlagen werden, mit Ausnahme der Betriebskosten der Heizung (vgl. Abs .1), nach Massgabe der Grösse auf alle Wohneinheiten in der Autofreien Siedlung Oberfeld verteilt.

### Art. 30 Bau- und Erneuerungsfonds

1. Um Spitzenbelastungen bei grösseren Neu- und Ersatzinvestitionen zu vermeiden, wird ein Bau- und Erneuerungsfonds geäufnet.
2. Die Beiträge der Miteigentümerinnen richten sich nach der Nettonutzfläche ihrer Wohneinheit.
3. Der Fonds wird bis zu 10 % der Anlagekosten geäufnet, und zwar durch jährliche Beiträge, deren Höhe auf Antrag des VA durch die MEV festgesetzt wird.
4. Aufwendungen zulasten des Bau- und Erneuerungsfonds bedürfen eines Beschlusses der MEV; vorbehalten bleibt die Bestreitung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten, für deren Bezahlung dem VA andere Mittel nicht zur Verfügung stehen.
5. Der einzelnen Miteigentümerinnen steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung ihres Anteils am Bau- und Erneuerungsfonds zu. Sie hat sich mit allfälligen Rechtsnachfolgern bezüglich ihres Anteils direkt auseinanderzusetzen.
6. Das Fondsvermögen ist mündelsicher anzulegen.

Art. 31 Ausgabenkompetenzen des VA

1. Drohender Schaden

Der VA ist ermächtigt, Ausgaben zu tätigen, die zur Abwehr eines drohenden Schadens sofort beschlossen werden müssen.

2. Budgetierte Ausgaben

Der VA verfügt über die bereitgestellten Beträge. Kostenüberschreitungen hat er durch die nächste MEV oder durch einen Zirkularbeschluss der MEV (vgl. Art. 20 hiavor) genehmigen zu lassen.

Art. 32 Inkasso der Beiträge

1. Nach Genehmigung des Budgets stellt der VA Rechnung gemäss Teilungsschlüssel und legt fest, welche Akonto-Zahlungen jeder Miteigentümerinnen periodisch zu leisten hat.
2. Der VA bietet den Miteigentümerinnen nach der jährlichen Rechnungsstellung die Möglichkeit, Einsicht in die Originalbelege zu nehmen.
3. Jede Miteigentümerin tritt ihre künftigen Forderungen der MEG gegen säumige Miteigentümerinnen oder ausstehende Schuldnerinnen im Voraus der Präsidentin des VA ab, welche die Interessen der MEG wahrzunehmen hat.

**XI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

Art. 33 Schlussbestimmungen

1. Kann dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung keine Vorschrift entnommen werden, finden die Bestimmungen des ZGB, insbesondere Art. 646 ff. über das Miteigentum Anwendung.
2. Anmerkung der Nutzungs- und Verwaltungsordnung  
Diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung sowie allfällige Änderungen sind im Grundbuch auf Ostermundigen-Grundbuchblatt Nrn. 7452 und 7477 durch den VA anzumerken. Der VA ist zur Anmeldung der Anmerkung beim Grundbuchamt Bern-Mittelland bevollmächtigt.
3. Die vorliegende Nutzungs- und Verwaltungsordnung wurde durch die MEV der Autofreien Siedlung Oberfeld heute einstimmig angenommen.

Ostermundigen, den **DD.DD.DDDD**

Die Eigentümerin der Grundstücke Ostermundigen-Gbbl. Nrn. 7474 und 7475 sowie 7478 bis 7482:

**WBG Oberfeld**