

Selbstverwaltungsvertrag

zwischen der

GESEWO, Obergasse 15, 8400 Winterthur

nachfolgend GESEWO genannt

und dem

Hausverein Hirschen, Obertor 30, 8253 Diessenhofen

nachfolgend Hausgemeinschaft
genannt

Inhalt	Seite
1. Zweck	2
2. Vermietung	2
2.1 Wohnungsvermietung	2
2.2 Wohnungsabnahme	2
2.3 Dokumentation und Datenschutz	3
2.4 Untermiete	3
2.5 Mietverträge	3
2.6 Andere Mietobjekte	3
2.7 Kündigung eines Mietvertrages	3
3. Finanzierung des Hauses – freie Darlehen	3
4. Hauswartung und Unterhalt	4
4.1 Organisation	4
4.2 Zutritt	4
4.3 Kleiner Unterhalt	4
5. Nebenkosten	4
6. Werterhaltende und wertvermehrnde Massnahmen	4
6.1 Werterhaltende Erneuerungen	4
6.2 Wertvermehrnde Renovationen und Umbauten	5
6.3 Zuständigkeit	5
7. Budget und Rechnung	5
8. Unterhaltspauschale	5
9. Zusammenleben	6
10. Diverses	6
10.1 Restaurant	6
10.2 Auftritt nach aussen	7
11. Schlussbestimmungen	7
11.1 Vorschau Mietzinsentwicklung	7
11.2 Vertragsbestandteile	7
11.3 Verbindlichkeit	7
11.4 Mediationsverfahren	7
11.5 Kündigung	7
11.6 Gerichtsstand	7

1. Zweck

Die GESEWO vermietet ihre Wohnungen, Gewerberäume und anderen Mietobjekte an ihre Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Die Mieterinnen- und Mieter einer Liegenschaft organisieren sich in einem Hausverein oder einer anderen juristischen Person (Hausgemeinschaft).

Dieser Vertrag hat zum Ziel:

- a) das Auftragsverhältnis zwischen der Hausgemeinschaft und der GESEWO und insbesondere die jeweiligen Aufgaben und Kompetenzen zu regeln
- b) die Selbstverwaltung der Mieterinnen und Mieter der jeweiligen Liegenschaft zu gewährleisten,
- c) die Beziehungen zwischen der Hausgemeinschaft als Vertreter der Mieterinnen und Mieter einerseits und der GESEWO andererseits als Eigentümerin und Vermieterin der Liegenschaft zu regeln.

2. Vermietung

2.1 Wohnungsvermietung

Die Hausgemeinschaft ist zuständig für die Suche und Auswahl von neuen Mieterinnen und Mietern. Die Hausgemeinschaft schreibt frei werdende Wohnungen hausintern, unter den übrigen Mitgliedern der GESEWO und für Dritte aus.

Die GESEWO trägt die Kosten für die Vermietungsinserate in Zeitungen und im Internet.

Die Hausgemeinschaft berücksichtigt bei der Auswahl der Kandidatinnen und Kandidaten insbesondere folgende Kriterien:

- a) Integrationswille in die Hausgemeinschaft:
 - Interesse an der gemeinschaftlichen und selbstbestimmten Wohnform
 - bisheriges Engagement in der Hausgemeinschaft und der GESEWO
- b) Belegung:
Angestrebt wird eine der Wohnungsgrösse adäquate Anzahl Bewohnerinnen und Bewohner.
- c) Persönliche finanzielle Möglichkeiten:
 - Günstige Wohnungen sollen an Kandidatinnen und Kandidaten mit niedrigem Einkommen vergeben werden.
 - Die Kandidatinnen und Kandidaten müssen in der Lage sein, die Miete, den Genossenschaftsanteil und das Pflichtdarlehen (falls dieses nicht durch den Pflichtdarlehensfonds übernommen wird) zu bezahlen.
- d) Dringlichkeit des Wohnungswechsels
- e) Erfüllen der Subventionsbedingungen
- f) Dauer der Mitgliedschaft in der GESEWO.

Die Hausgemeinschaft kann weitere Vergabekriterien berücksichtigen.

Die Hausgemeinschaft schlägt der GESEWO eine neue Mieterin oder einen neuen Mieter vor. Die GESEWO schliesst den Mietvertrag ab.

Die GESEWO kann den Vorschlag zurückweisen oder von sich aus aktiv werden, falls:

- a) die Bedingungen der GESEWO-Statuten nicht erfüllt sind.
- b) die Bestimmungen dieses Vertrages nicht erfüllt sind.
- c) das Mietobjekt übermässig leer stehen würde.
Allfällige Mietzinsausfälle durch Leerstände werden gemäss dem Reglement zur Deckung von Leerstandskosten behandelt.
- d) die Kandidatin oder der Kandidat offensichtlich keine Gewähr bietet, die mietvertraglichen und/oder statutarischen Verpflichtungen einzuhalten.

2.2 Wohnungsabnahme

Die Hausgemeinschaft ist für die Wohnungsabnahme bzw. -übergabe zuständig. Dabei ist ein Zustandsprotokoll (vorgedrucktes Formular) in dreifacher Ausführung zu erstellen. Dieses ist anschliessend durch die GESEWO, die Hausgemeinschaft, sowie die ein- und die ausziehende Mietpartei zu unterschreiben. Die GESEWO kann auf Wunsch der Hausgemeinschaft die Wohnungsabnahme in speziellen Fällen selbst vornehmen.

2.3 Dokumentation und Datenschutz

Die Hausgemeinschaft führt für jede Wohnung eine Dokumentation, insbesondere über die ausgeführten Unterhaltsarbeiten.

Im Sinne des Persönlichkeits- und Datenschutzes verpflichtet sich die Hausgemeinschaft, ausschliesslich baurelevante Daten aufzubewahren und persönliche Daten zu vernichten, sobald diese nicht mehr benötigt werden. Die mit der Vermietung betrauten Personen haben die Datenschutzerklärung der GESEWO zu unterzeichnen.

Die GESEWO führt eine Dokumentation der Daten, welche die finanziellen Angelegenheiten der Mietverhältnisse betreffen. Vorstand und Mitarbeitende der Geschäftsstelle haben die Datenschutzerklärung der GESEWO zu unterzeichnen.

2.4 Untermiete

Die Mieterinnen und Mieter sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort Wohnsitz zu nehmen. Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der GESEWO zulässig.

Die GESEWO erteilt die Zustimmung zur Untermiete nur, wenn die Zustimmung der Hausgemeinschaft vorliegt und die Bedingungen zum "Merkblatt zur Untermiete bei der Gesewo" erfüllt sind.

Die GESEWO kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern.

Die Hausgemeinschaft entscheidet, ob Untermieterinnen und Untermieter formell Mitglieder der Hausgemeinschaft sind.

2.5 Mietverträge

Das Ausstellen und die Gestaltung der Mietverträge obliegt der GESEWO.

2.6 Andere Mietobjekte

Mieterinnen und Mieter spezieller Mietobjekte wie Parkplätze oder Lagerräume müssen nicht Mitglieder der GESEWO sein.

Die Hausgemeinschaft kann in Absprache mit der GESEWO Mietobjekte mit unbedeutendem Mietertrag wie Töff-Parkplätze, Kühlfächer, Gartenanteile etc. selbst vermieten. Deren Mietertrag fällt der Hausgemeinschaft zu.

2.7 Kündigung eines Mietvertrages

Die Hausgemeinschaft hat ein Antragsrecht an die GESEWO auf Kündigungsandrohung oder Kündigung eines Mietverhältnisses.

Eine Kündigung von Seiten der GESEWO kann nur aufgrund der in den GESEWO-Statuten erwähnten Gründe und nach dem dort festgelegten Verfahren erfolgen.

Eine Kündigung durch die Mieterin oder den Mieter wird der Hausgemeinschaft unverzüglich mitgeteilt.

3. Finanzierung des Hauses – freie Darlehen

Die GESEWO ist als Eigentümerin zuständig für die Finanzierung der Anlagekosten des Hauses.

Die Hausgemeinschaft ist zuständig für die Suche nach freien Darlehen. Die erforderliche Summe beträgt Fr. 780'000.-.

Wenn die Hausgemeinschaft nicht in der Lage ist, diese Summe aufzubringen, wird die Kostenmiete neu berechnet und die Mietzinsen angepasst. Die Berechnung der Kostenmiete basiert auf der effektiven Summe freier Darlehen.

4. Hauswartung und Unterhalt

Die Organisation und Durchführung der Hauswartarbeiten und des laufenden Unterhalts der gesamten Liegenschaft sind Sache der Hausgemeinschaft.

Finanziert werden die Arbeiten aus der Unterhaltspauschale (vgl. 8.).

4.1 Organisation

Die Hausgemeinschaft bezeichnet die für die Hauswartung, den Unterhalt und insbesondere die haustechnischen Anlagen verantwortlichen Personen.

Dies betrifft insbesondere:

- Stromversorgung
- Wasserversorgung (Kaltwasser)
- Gasversorgung
- Heizung, Solaranlage, Warmwasser und Lüftung
- Waschmaschine
- Lift
- Sonderanlagen (Gefrieranlage etc.)

Die Verantwortlichen sind in ihrem Bereich Ansprechpersonen für alle Mieterinnen und Mieter. Sie verfügen über das nötige Fachwissen und die Fertigkeiten für den laufenden Unterhalt oder beauftragen die entsprechenden Fachpersonen. Sie sind zuständig im Stör- und Alarmfall sowie für die Koordination zwischen Hausgemeinschaft und Lieferfirmen / Handwerkern.

Die verantwortliche Person ist in der Regel ein Mitglied der Hausgemeinschaft. Es kann auch eine externe natürliche oder juristische Person bezeichnet werden, z.B. ein Hauswart oder eine Servicefirma.

Die verantwortlichen Personen werden der GESEWO gemeldet. Die GESEWO kann verlangen, dass ein anderes Mitglied oder eine externe Fachperson für eine haustechnische Anlage verantwortlich ist.

4.2 Zutritt

Die Hausgemeinschaft ist dafür besorgt, dass die GESEWO im Notfall Zutritt zu den Mietobjekten hat. Sie übergibt der GESEWO die entsprechenden Schlüssel, damit diese Zutritt zum Haus, den Technikräumen und den allgemeinen Räumen hat.

4.3 Kleiner Unterhalt

Für den kleinen Unterhalt sind die einzelnen Mieterinnen und Mieter zuständig. Die Hausgemeinschaft kann zu Lasten der Unterhaltspauschale einzelne Arbeiten übernehmen.

Die Hausgemeinschaft leitet die Mieterinnen und Mieter in geeigneter Weise zur fachgerechten Pflege und zum Unterhalt der Wohnungen an.

5. Nebenkosten

Die Hausgemeinschaft bestimmt über Arbeiten und Auftragsvergaben, die durch die Nebenkosten gedeckt sind. Sie kontrolliert die Rechnungen und gibt sie zur Bezahlung frei.

Die Hausgemeinschaft bestimmt den Verteilschlüssel für die Nebenkosten.

Die Mieterinnen und Mieter bezahlen Nebenkosten-Akonti an die GESEWO.

Die GESEWO bezahlt die Rechnungen der Nebenkosten und erstellt per 30.6. die Nebenkostenabrechnung.

6. Werterhaltende und wertvermehrende Massnahmen

6.1 Werterhaltende Erneuerungen

Die GESEWO führt für jedes Haus einen Erneuerungsfonds. Aus dem Erneuerungsfonds werden werterhaltende Massnahmen finanziert, nicht aber der ordentliche Unterhalt.

Die Hausgemeinschaft meldet der GESEWO den Bedarf an Erneuerungsarbeiten und beantragt die Finanzierung der Arbeiten aus dem Erneuerungsfonds.

6.2 Wertvermehrnde Renovationen und Umbauten

Die Hausgemeinschaft hat ein Antragsrecht für wertvermehrnde Renovationen und Umbauten. Diese werden über eine Erhöhung des Anlagewertes finanziert und führen zu Mietzinserhöhungen.

Die GESEWO bewilligt den Umbaukredit zusammen mit der provisorischen Mietzinserhöhung. Die definitive Mietzinserhöhung wird aufgrund der Baukostenabrechnung berechnet und durch den Vorstand der GESEWO festgelegt.

6.3 Zuständigkeit

Alle baulichen Veränderungen durch die Mieterinnen und Mieter oder durch die Hausgemeinschaft müssen von der GESEWO schriftlich bewilligt werden. Die GESEWO bezahlt nur Veränderungen, denen sie vorgängig schriftlich zugestimmt hat. Bauliche Veränderungen auf Wunsch der Mieterinnen und Mieter erfordern die Zustimmung der Hausgemeinschaft.

Die Hausgemeinschaft hat das Recht und die Pflicht, bei der Planung und Durchführung von baulichen Massnahmen mitzuwirken. Erneuerungen oder wertvermehrnde Massnahmen und/oder Renovationen, welche aus baulicher, finanzieller, sozialer und/oder ökologischer Sicht dringend und wichtig sind, kann die GESEWO auch gegen den Willen der Hausgemeinschaft beschliessen und durchführen.

Bei kleineren Veränderungen plant die Hausgemeinschaft bzw. die Mieterinnen und Mieter die Arbeiten, holt Offerten ein und macht Finanzierungsvorschläge. Die Organisation der Ausführung erfolgt in der Regel ebenfalls durch die Hausgemeinschaft. Die Veränderungen müssen fachgerecht vorgenommen werden und dürfen den Wert des Hauses nicht vermindern.

Bei grösseren Umbauten erarbeitet die GESEWO das Projekt unter Einbezug der Hausgemeinschaft und entscheidet über die Realisierung.

7. Budget und Rechnung

Die Hausgemeinschaft führt eine ordnungsgemässe Rechnung mit Bilanz und Erfolgsrechnung. Die Jahresrechnung wird durch die Revisoren der Hausgemeinschaft revidiert. Die GESEWO legt den Kontenplan, die Darstellung und die Abgrenzung der Rechnungen fest. Die Geschäftsstelle berät die Hausgemeinschaft bei der Führung der Jahresrechnung und beim Jahresabschluss.

Die Hausgemeinschaft legt der GESEWO das Jahresbudget und die Jahresrechnung zur Genehmigung vor.

8. Unterhaltspauschale

Die GESEWO schreibt der Hausgemeinschaft eine Unterhaltspauschale gut.

Diese Unterhaltspauschale beträgt 1.25% des Gebäudeversicherungswertes (Unterhaltungsfaktor), multipliziert mit dem Unterhaltsstandardfaktor von XX. Bei Neubauten und Grossrenovationen beträgt der Unterhaltungsfaktor 0.3% der Baukosten zuzüglich 1.25% / 1% der Differenz zwischen Gebäudeversicherungswert und Baukosten. Der resultierende Unterhaltungsfaktor erhöht sich ab der Erstellung jährlich um 1/10 des Vorjahreswertes bis zum Maximalwert von 1.25%.

Die GESEWO prüft im Laufe des Jahres 2012 eine Senkung der Unterhaltspauschale aufgrund des effektiven Bedarfs der Hausgemeinschaften. Diese wird mit einem von beiden Parteien zu unterzeichnenden Vertragszusatz im Einvernehmen schriftlich festgelegt.

Mit der Unterhaltspauschale finanziert die Hausgemeinschaft:

- den gesamten Unterhaltsaufwand inkl. der Unterhaltsarbeiten bei Mieterwechseln
- den Verwaltungsaufwand für die Selbstverwaltung (inkl. Schlüsselverwaltung)
- den Vermietungsaufwand inklusive Wohnungsübergabe exklusive Vermietungsinserate.

Die Hausgemeinschaft kann einen Teil der Unterhaltspauschale für gemeinsame Anschaffungen (Gartenmobiliar, Kochgeräte, Festutensilien etc.) oder Freizeit und Kultur (Videobeamer, Defizitgarantie für die Kinogruppe oder Konzerte etc.) einsetzen. Dieser Teil ist eine Gegenleistung für die in Eigenleistung erbrachten Unterhaltsarbeiten und soll einer entsprechenden Anzahl Eigenleistungsstunden für den Unterhalt (ohne Hauswartung) gegenüberstehen. In der Regel wird auf eine Abrechnung verzichtet. Wenn die GESEWO feststellt, dass der Unterhalt ungenügend ist, kann sie eine Abrechnung über die geleisteten Eigenleistungsstunden verlangen und Anweisungen über die Verwendung der Unterhaltspauschale erteilen.

Benötigt die Hausgemeinschaft im laufenden Geschäftsjahr nicht die gesamte Unterhaltspauschale, legt die GESEWO den Restbetrag in einen Fonds in der Liegenschaftsrechnung Hirschen für zukünftige Unterhaltsarbeiten ein.

Wenn die Unterhaltspauschale für die dringenden Unterhaltsarbeiten nicht ausreicht, kann die Hausgemeinschaft bei der GESEWO einen Vorbezug aus dem Folgejahr beantragen.

9. Zusammenleben

Die Hausgemeinschaft pflegt das gute Einvernehmen im Haus und fördert das gemeinschaftliche Wohnen. Dabei berücksichtigt sie die Interessen der Hausgemeinschaft und der einzelnen Mieterin bzw. des einzelnen Mieters.

Sie erlässt die nötigen Regeln und allenfalls eine Hausordnung. Sie sorgt für deren Vollzug. Erlass und Änderung einer Hausordnung müssen, damit sie mietrechtlich umgesetzt werden können, von der GESEWO genehmigt und von dieser mittels amtlichem Formular den Mieterinnen und Mietern mitgeteilt werden.

Wenn die von der Hausgemeinschaft erlassenen Regeln offensichtlich nicht genügen, um ernsthafte Konflikte zwischen Mietern zu vermeiden, kann die GESEWO eine Hausordnung erlassen.

Die Hausgemeinschaft bemüht sich auch um die Pflege des Einvernehmens mit der Nachbarschaft.

Die Geschäftsstelle der GESEWO unterstützt die Hausgemeinschaft bei der Selbstverwaltung. Mitglieder der Geschäftsstelle nehmen periodisch an Sitzungen der Hausgemeinschaft teil und sind im Hirschen für die BewohnerInnen und die PächterIn ansprechbar.

10. Diverses

10.1 Restaurant

In der Absicht, die Hausgemeinschaft zu entlasten, übernimmt die GESEWO folgende Aufgaben im Bereich des Restaurants:

Die Geschäftsstelle der GESEWO übernimmt im Auftrag der Hausgemeinschaft und auf Kosten der GESEWO (Erfolgsrechnung des Hauses) die Suche nach einer PächterIn und unterbreitet der Hausgemeinschaft einen oder mehrere Vorschläge. Die Hausgemeinschaft stellt der GESEWO Antrag auf Neuverpachtung (analog des Vorgehens bei den Wohnungen vgl. Ziff. 2.1).

Die GESEWO ist für die Abnahme bzw. Übergabe der Restauranträume und des Inventars zuständig.

Die Hausgemeinschaft übernimmt die Organisation der kulturellen Aktivitäten (Ausstellungen, Konzerte etc.) in Absprache mit dem Pächter.

Nachbarschaftliche Aspekte, welche die BewohnerInnen betreffen (Raumbenutzung, Immissionen etc.), werden nach Möglichkeit direkt zwischen Hausgemeinschaft und PächterIn geregelt.

Die Geschäftsstelle der GESEWO ist Ansprechpartnerin für alle Fragen im Zusammenhang mit dem Pachtvertrag und in finanziellen Belangen (Pachtzins, Genossenschaftsanteile, Darlehen etc.). Sie ist für das Inkasso besorgt.

Die Geschäftsstelle und die Hausgemeinschaft informieren sich gegenseitig über ihre Aktivitäten in Bezug auf das Restaurant.

Bei Konflikten zwischen der Hausgemeinschaft oder einzelnen BewohnerInnen und PächterIn vermittelt die Geschäftsstelle, falls die Konflikte nicht bilateral geklärt werden können.

Die Hausgemeinschaft hat nicht für Debitorenverluste des Restaurants aufzukommen. Allfällige Debitorenverluste (nicht bezahlte Pachtzinsen) gehen zulasten der GESEWO.

Allfällige Leerstandskosten gehen ebenfalls zulasten der GESEWO (Erfolgsrechnung des Hauses), soweit sie 2% der Nettomieten übersteigen. Gemäss dem „Reglement Leerstandskosten“ werden Leerstände von Wohnungen, Parklätzen und Gewerberäumen nur bis 2% der Nettomieten über die Nebenkostenabrechnung den BewohnerInnen verrechnet. Leerstände des Restaurants werden bis Ende 2015 nicht über die Nebenkosten verrechnet. Mitte 2015 treffen die Hausgemeinschaft und die GESEWO eine neue diesbezügliche Vereinbarung, falls weiterhin Leerstände des Restaurants absehbar sind.

Zurzeit wird geprüft, ob die Restauranträumlichkeiten weiterhin als Restaurant verpachtet werden sollen und welche andere Nutzung allenfalls möglich wäre. Den Entscheid fällen der Vorstand der GESEWO und die Hausgemeinschaft im Einvernehmen. Falls der Restaurantbetrieb eingestellt und die Räumlichkeiten als Wohnung genutzt werden, gehen die in dieser Ziffer definierten Aufgaben wieder zurück an die für die übrigen Objekte zuständigen Stellen.

Die GESEWO und die Hausgemeinschaft treffen sich einmal jährlich zu einer Besprechung zwecks Klärung des Ablaufs der übernommenen Arbeiten und allfälliger Anpassungen dieser Ziffer 10.1 des Vertrages.

10.2 Auftritt nach aussen

Die Hausgemeinschaft tritt unter eigenem Namen in der Öffentlichkeit auf. Dokumente tragen den Hinweis "Ein Haus der GESEWO". Die URL der Hausgemeinschaft hat die Form www.hausname-gesewo.ch oder die bisher verwendeten und im Eigentum der Hausgemeinschaft befindlichen URL's www.lebenimhirschen.ch, www.hirschen-diessenhofen.ch und www.hirschendiessenhofen.ch.

Die Hausgemeinschaft holt die Zustimmung der GESEWO ein für die Verwendung des Logos und des Namens der GESEWO in der Öffentlichkeit.

11. Schlussbestimmungen

11.1 Vorschau Mietzinsentwicklung

Die GESEWO überprüft die Finanzierung des Hirschen unter Berücksichtigung der seit April 2009 der Liegenschaftsrechnung belasteten Zusatzinvestitionen, Personal-, Sach- und Leerstandskosten. Sie erstellt auf dieser Basis bis Ende 2012 eine Vorschau über die Entwicklung der Finanzierung des Hauses und der Mieten für die Jahre 2013 - 2017 unter Berücksichtigung anstehender Investitionen, realistischer Pachtzinsenerträge für das Restaurant und den zu erwartenden Mietzinsausfällen durch Leerstände.

11.2 Vertragsbestandteile

Integrierte Bestandteile dieses Vertrages sind in der folgenden Rangfolge:

- die Statuten der GESEWO
- dieser Vertrag
- die genehmigten Statuten der Hausgemeinschaft.

11.3 Verbindlichkeit

Dieser Vertrag wird zweifach ausgefertigt und unterzeichnet. Jede Änderung oder Ergänzung bedarf zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Der Vertrag hat erst Gültigkeit, wenn beide Vertragspartner unterzeichnet haben.

11.4 Mediationsverfahren

Bei Streitigkeiten der Parteien aus diesem Vertrag soll vor Beschreiten des Rechtsweges ein Mediationsverfahren durchgeführt werden. Falls dies nicht erfolgreich ist, soll die Streitfrage vor Beschreiten des Rechtsweges der Generalversammlung der GESEWO vorgelegt werden.

11.5 Kündigung

Dieser Vertrag kann aus gewichtigen Gründen mit 12 Monaten Kündigungsfrist auf das Ende des Kalenderjahres gekündigt werden. Wenn dieser Vertrag gekündigt ist, ist die GESEWO berechtigt, die Genossenschafterinnen und Genossenschafter aus der GESEWO auszuschliessen und die Mietverträge zu kündigen.

11.6 Gerichtsstand

Gerichtsstand ist Winterthur.

Winterthur, den 31. Oktober 2012

Diessenhofen,31. Oktober 2012.....

GESEWO

Hausverein Hirschen

M. Göttinger - l. Kopf

Robert Held / Aug