

# Selbstverwaltungsvertrag

zwischen der

**GESEWO, Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen**

Tösstalstrasse 14, 8400 Winterthur

und dem

**Verein Sagi Hegi**

Reismühlestrasse 11 + 13, 8409 Winterthur im folgenden Hausverein genannt

Übersicht	Seite
1. Zweck.....	2
2. Vermietung.....	2
2.1 Neuvermietungen .....	2
2.2 Wohnungsabnahme .....	2
2.3 Dokumentation und Datenschutz .....	3
2.4 Untermiete .....	3
2.5 Mietverträge .....	3
2.6 Nebenanlagen .....	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. Renovationen und Umbauten.....	4
6.1 Erneuerungen.....	4
6.2 Wertvermehrnde Renovationen und Umbauten .....	5
6.3 Zuständigkeit.....	5
7. Kontrolle und Revision .....	5
7.1 Budget und Rechnung .....	5
7.2 Unterhaltspauschale.....	5
8. Diverses.....	6
9. Schlussbestimmungen .....	6
9.1 Vertragsbestandteile .....	6
9.2 Alter Vertrag.....	6
9.3 Verbindlichkeit.....	6
9.4 Schlichtungsverfahren .....	6
9.5 Kündigung .....	6
9.6 Gerichtsstand.....	6

## 1. Zweck

Die GESEWO vermietet ihre Wohnungen und Gewerberäume an ihre Genossenschafter. Die MieterInnen einer Liegenschaft organisieren sich in einer selbstverwalteten Einheit (Hausverein).

Dieser Vertrag hat zum Ziel:

- a) die Selbstverwaltung der MieterInnen der jeweiligen Liegenschaft zu gewährleisten.
- b) die Beziehungen zwischen dem Hausverein als Vertreter der MieterInnen einerseits und der GESEWO andererseits als Besitzerin der Liegenschaft zu regeln.

## 2. Vermietung

### 2.1 Neuvermietungen

Der Hausverein ist zuständig für die Suche und Auswahl von neuen MieterInnen.

Der Hausverein schreibt frei werdende Wohnungen zuerst hausintern, dann unter den übrigen Mitgliedern der Genossenschaft und schliesslich für Dritte aus.

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

Der Hausverein achtet bei der Auswahl der KandidatInnen auf:

- die Eingliederung in die Hausgemeinschaft
- Dringlichkeit/Wichtigkeit des Wohnungsbezugs
- das Engagement für die Hausgemeinschaft und die GESEWO
- eine gute Durchmischung der Hausgemeinschaft
- soziale Gründe
- die Zahlungsfähigkeit bezüglich Mietzins, Anteilscheine und Darlehen
- eine angemessene Belegung der Wohnung
- die Dauer der Mitgliedschaft in der GESEWO

Der Hausverein schlägt der GESEWO eine neue MieterIn vor. Die GESEWO schliesst den Mietvertrag ab.

Die GESEWO kann den Vorschlag an den Hausverein 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.<sup>1</sup>
- d) die/der KandidatIn offensichtlich keine Gewähr bietet, die mietvertraglichen und/oder statutarischen Verpflichtungen einzuhalten.

### 2.2 Wohnungsabnahme

Der Hausverein ist für die Wohnungsabnahme bzw. -übergabe zuständig. Dabei ist ein Zustandsprotokoll (vorgedrucktes Formular) in dreifacher Ausführung zu erstellen. Dieses ist anschliessend durch den Hausverein, die ausziehende und die einziehende MieterIn unterschreiben zu lassen. Die GESEWO kann die Wohnungsabnahme in speziellen Fällen selbst vornehmen.

---

<sup>1</sup> Zur Erinnerung: allfällige Mietzinsausfälle aufgrund von Leerständen werden über die Nebenkosten den MieterInnen verrechnet.

### 2.3 Dokumentation und Datenschutz

Der Hausverein führt für jede Wohnung eine Dokumentation, insbesondere über deren Zustand. Im Sinne des Persönlichkeits- und Datenschutzes verpflichtet sich der Hausverein, 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 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 Genossenschaft zulässig.

Die GESEWO erteilt die Zustimmung zur Untermiete nur, wenn die Zustimmung des Hausvereins vorliegt.

Die Genossenschaft kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung der ganzen Wohnung gelten insbesondere deren mehr als einjährige Dauer sowie der Umstand, dass die MieterInnen nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden. Bei Untervermietung einzelner Zimmer entsteht der Genossenschaft auch ein wesentlicher Nachteil, wenn die Bestimmung der Statuten, wonach der Mieter grundsätzlich auch Genossenschafter sein muss, nicht erfüllt wird.

### 2.5 Mietverträge

Die GESEWO verpflichtet sich, bei der Gestaltung der Mietverträge die Meinung der Hausvereine in geeigneter Weise einzuholen.

### 2.6 Nebenanlagen

Die GESEWO vermietet Parkplätze und Einzelzimmer. Deren MieterInnen müssen nicht Mitglieder der Genossenschaft sein.

Der Hausverein kann Nebenanlagen (Töff-Parkplätze, Kühlfächer, Gartenanteile etc.) bauen, erweitern und vermieten. Der Mietertrag fällt dem Hausverein zu.

### 2.7 Kündigung eines Mietvertrages

Der Hausverein hat ein Antragsrecht an die Genossenschaft auf Kündigungsandrohung oder Kündigung eines Mietverhältnisses.

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

Bei Kündigung durch die MieterIn ist die Kündigung des Mietverhältnisses dem Hausverein unverzüglich schriftlich oder per Mail mitzuteilen.

## 3. Finanzierung des Hauses – freie Darlehen

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

Der Hausverein ist zuständig für die Suche nach freien Darlehen. Die erforderliche Summe beträgt zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses Fr. 1'442'000.-. Die Berechnung der Kostenmiete basiert auf dieser Summe freier Darlehen. Wenn die Hausgemeinschaft nicht in der Lage ist, diese Summe freier Darlehen aufzubringen, müssen die Kostenmiete neu berechnet und die Mietzinse allenfalls angehoben werden.

## 4. Hauswartung und Unterhalt

Die Organisation und Durchführung der Hauswartarbeiten einschliesslich des laufenden Unterhalts sämtlicher gemeinsamer Anlageteile ist Sache des Hausvereins. Als gemeinsame Anlageteile gelten alle öffentlich zugänglichen Hausteile, Gemeinschaftsräume, Treppen(-haus), Garten (inkl. Hecken, Zäune und Bäume). Finanziert werden die Arbeiten aus der Unterhaltspauschale (vgl. 7.1).

### 4.1 Organisation

Der Hausverein bezeichnet die für die haustechnischen Anlagen verantwortlichen Personen. Dies betrifft insbesondere:

- Stromversorgung
- Wasserversorgung (Kaltwasser)
- Gasversorgung
- Heizung, Warmwasser und Lüftung
- Waschmaschine

Die Verantwortlichen sind in ihrem Bereich Ansprechpersonen für alle MieterInnen. 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 Hausverein und Lieferfirmen / Handwerkern.

### 4.2 Zutritt

Der Hausverein ist dafür besorgt, dass die GESEWO im Notfall Zutritt zu den Mietobjekten hat.

Der Hausverein übergibt der GESEWO die entsprechenden Schlüssel, damit sie Zutritt zum Haus, den Technikräumen und den allgemeinen Räumen hat.

### 4.3 Kleiner Unterhalt

Für den kleinen Unterhalt sind die einzelnen MieterInnen zuständig (vgl. Merkblatt „Abgrenzung von Reparatur, Unterhalt, Nebenkosten, Erneuerungen und Investitionen“). Der Hausverein kann zu Lasten der Unterhaltspauschale einzelne Arbeiten übernehmen.

Der Hausverein leitet die MieterInnen in geeigneter Weise zur fachgerechten Pflege und dem Unterhalt der Wohnungen an.

## 5. Nebenkosten

Der Hausverein bestimmt über Arbeiten und Auftragsvergaben, die durch die Nebenkosten gedeckt sind. Er kontrolliert die Rechnungen und gibt sie zur Bezahlung frei.

Der Hausverein bestimmt den Verteilschlüssel für die Nebenkosten.

Die GESEWO bezahlt die Nebenkosten und erstellt per 30.6. die Abrechnung.

## 6. Renovationen und Umbauten

### 6.1 Erneuerungen

Die GESEWO führt für jedes Haus einen Erneuerungsfonds. Aus dem Erneuerungsfonds werden werterhaltende Massnahmen finanziert, nicht aber der ordentliche Unterhalt (vgl. das Merkblatt „Abgrenzung von Reparatur, Unterhalt, Nebenkosten, Erneuerungen und Investitionen“ der GESEWO).

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

## 6.2 Wertvermehrnde Renovationen und Umbauten

Der Hausverein 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 Mietzinserhöhung.

## 6.3 Zuständigkeit

Alle baulichen Veränderungen müssen von der GESEWO schriftlich bewilligt werden. Die GESEWO genehmigt die Anträge, wenn diese aus baulicher, finanzieller, sozialer und ökologischer Sicht zweckmässig sind. Die GESEWO bezahlt nur Veränderungen, denen sie schriftlich zugestimmt hat.

Die GESEWO kann von sich aus, allenfalls auch gegen den Willen des Hausvereins, Erneuerungen oder wertvermehrnde Investitionen beschliessen, wenn diese aus baulicher, finanzieller, sozialer oder ökologischer Sicht dringend und wichtig sind.

Bei kleineren Veränderungen planen die Hausvereine die Arbeiten, holen Offerten ein und machen Finanzierungsvorschläge. Die Organisation der Ausführung erfolgt in der Regel ebenfalls durch den Hausverein. Die Veränderungen müssen fachgerecht vorgenommen werden und dürfen den Wert des Hauses nicht vermindern.

Bei grösseren Umbauten bezeichnet die GESEWO einen für die Planung und Realisierung verantwortlichen Architekten.

# 7. Kontrolle und Revision

## 7.1 Budget und Rechnung

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

Der Hausverein erstellt ein Budget und legt dieses, gemeinsam mit der Rechnung des Vorjahres, der GESEWO zur Genehmigung vor. Die GESEWO genehmigt Rechnung und Budget, wenn sie den Bestimmungen dieses Vertrags entsprechen.

## 7.2 Unterhaltspauschale

Die GESEWO schreibt dem Hausverein eine Unterhaltspauschale gut.

Diese Unterhaltspauschale beträgt 1.25% des Gebäudeversicherungswertes (Unterhaltsfaktor), multipliziert mit dem Unterhaltsstandardfaktor von 1.0. Bei Neubauten und Grossrenovationen beträgt der Unterhaltsfaktor 0.3% der Baukosten zuzüglich 1.25% der Differenz zwischen Gebäudeversicherungswert und Baukosten. Der resultierende Unterhaltsfaktor erhöht sich ab der Erstellung jährlich um 1/10 des Vorjahreswertes bis zum Maximalwert von 1.25%.

Mit der Unterhaltspauschale finanziert der Hausverein:

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

Der Hausverein 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 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.

Benötigen die Hausvereine im laufenden Jahr nicht die gesamte Unterhaltspauschale, stellen sie den Restbetrag zurück für zukünftige Unterhaltsarbeiten.

Wenn die Unterhaltspauschale für die dringenden Unterhaltsarbeiten nicht ausreicht, kann der Hausverein beantragen, die Unterhaltspauschale zu Lasten der Einlage in den Erneuerungsfonds zu erhöhen.

## 8. Diverses

Der Hausverein bemüht sich um die Förderung des gemeinschaftlichen Wohnens im Haus und die Pflege des Einvernehmens mit der Nachbarschaft.

Der Hausverein holt die Zustimmung der GESEWO ein für die Verwendung des Namens GESEWO in der Öffentlichkeit.

## 9. Schlussbestimmungen

### 9.1 Vertragsbestandteile

Integrierte Bestandteile dieses Vertrages sind in der folgender Rangfolge:

- die Statuten der GESEWO
- Merkblatt „Abgrenzung von Reparatur, Unterhalt, Nebenkosten, Erneuerungen und Investitionen“
- dieser Vertrag
- die Statuten des Hausvereins

### 9.2 Alter Vertrag

Dieser Vertrag ersetzt den allenfalls bestehenden Selbstverwaltungsvertrag.

### 9.3 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.

### 9.4 Schlichtungsverfahren

Bei Streitigkeiten aus diesem Vertrag soll vor Beschreiten des ordentlichen Rechtsweges die Geschäftsprüfungskommission vermitteln. Falls dies nicht erfolgreich ist, soll die Streitfrage der Generalversammlung der GESEWO vorgelegt werden.

### 9.5 Kündigung

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

### 9.6 Gerichtsstand

Gerichtsstand ist Winterthur.

Winterthur, den ..... 2005

GESEWO

Hausverein