

Selbstverwaltungsvertrag wohnenplus

zwischen der

Stucki's Söhne AG, Steffisburg, vertreten durch die MANI Liegenschaften GmbH, Erlenstrasse 36, 3665 Wattenwil

und dem

Hausverein wohnenplus, Weberweg14 und 15, 3612 Steffisburg

als Organisation der Mieterschaft im Mehrgenerationenhaus mit Stöckli wohnenplus in der Stuckimatte

1. Allgemeines

Zweck dieses Vertrages ist es, die Aufgabenteilung und die jeweiligen Verantwortlichkeiten zwischen dem Hausverein und der Vermieterin – vertreten durch die Verwaltung – zu klären. Der Hausverein setzt sich für ein friedliches Haus- und Nachbarschaftsklima ein und übernimmt folgende Verwaltungsaufgaben:

- a) Pflege des Einvernehmens im Haus und mit der Nachbarschaft zusammen mit der Vermieterin.
- b) Vertretung der gemeinsamen Interessen der Mieterinnen und Mieter gegenüber der Vermieterin.
- c) Kontaktstelle für die Vermieterin, in der Regel vertreten durch die Verwaltung. Anhörung der Vermieterin zu Statutenänderungen des Hausvereins.

2. Organisatorische Aufgaben des Hausvereins

- a) Erstellen der «Regeln des Zusammenlebens» und Sicherstellung von deren Befolgung. Die Regeln und deren Änderungen sind der Vermieterin zur Kenntnis zu bringen.
- b) Regelung zur Benützung gemeinsamer Anlagenteile (Waschsalon mit Trockenraum, Veloabstell- und Kinderwagenräume, zweigeteilte Werkstatt, Bistro/Mehrzweckraum, Gemeinschaftsküche im Bistro, Gästezimmer, gemeinschaftlicher Aussenraum, Gemeinschafts- und Pflanzgarten, gemeinschaftlicher Teil der Dachterrasse mit Solarwellness, Gästeparkplätze, usw.).
- c) Ausweisen von Raucherzonen.
- d) Bestimmen von Betriebsgruppen und benennen einer verantwortlichen Person. Die Betriebsgruppenstruktur mit den jeweiligen Verantwortlichen ist der Verwaltung zur Kenntnis zu bringen.
- e) Verwendung des von der Vermieterin zur Verfügung gestellten Betrages für den Betrieb und Unterhalt der Gemeinschaftsräume (in der Folge Vereinsbeitrag genannt: vgl. «5. Finanzielle Kompetenzen des Hausvereins»)
- f) Führung des Vereinskontos. Buchführung der Ein- und Auslagen des Vereines.
- g) Einladungen zu Versammlungen des Hausvereins.
- h) Erstellen der Protokolle der Hausvereinssitzungen und deren Weiterleitung an die Verwaltung.
- i) Einholen von allfälligen Bewilligungen für vom Verein organisierte Anlässe.
- j) Informieren der Verwaltung über Vereinstätigkeiten, insbesondere über Anlässe.
- k) Bewerben von Anlässen über die Website von wohnenplus.
- l) Betreuung des gemeinschaftlichen Internets
- m) Bewirtschaftung der Anschlagbretter im Innen- und Aussenraum

3. Unterhalts- und Wartungsarbeiten

Der Unterhalt der Gemeinschaftsräume und des Gemeinschaftsgartens liegt in der Verantwortung des Hausvereins. Der Hausverein organisiert sich dafür in Betriebsgruppen, welche für die jeweiligen Räume, Aussenbereiche oder «Ämtli» zuständig sind. Die Vereinsmitglieder sind verpflichtet, sich aktiv an den

anfallenden Arbeiten zu beteiligen. Kommen einzelne Bewohnende oder ganze Betriebsgruppen ihren Pflichten trotz vorangegangener Mahnung nicht nach, so ist der Hausverein ermächtigt, diese Wartungskosten anteilig zu erheben. Auf Anfrage des Hausvereins nimmt die Vermieterin diese anteiligen Kosten in die Nebenkostenabrechnung auf. Bei internen Streitigkeiten hat der bilaterale Weg immer Priorität. Ist keine Einigung möglich, kann die Verwaltung zur Lösungsfindung beigezogen werden.

Unterhaltsarbeiten am Gebäude, den Erschliessungszonen und den Anlagen werden durch Handwerker, beauftragt von der Vermieterin, repariert. Der Hausverein hat seinerseits ein Antragsrecht betreffend der Unterhalts- und Renovationsarbeiten, die der Vermieterin obliegen, sofern diese nicht eine einzelne Wohnung betreffen. In letzterem Fall wenden sich die Bewohnenden direkt an die Verwaltung. Führt die Vermieterin Arbeiten, die ihr obliegen und von ihr anerkannt sind, nach erfolgter Mahnung und angemessener Fristansetzung nicht durch, so kann sie der Hausverein zu Lasten der Vermieterin selbst in Auftrag geben. Ansonsten gilt der Grundsatz, dass die Auftragserteilung zum Begleichen der Rechnung verpflichtet.

4. Mitbestimmungsrecht des Hausvereins bei der Gestaltung des Aussenraumes und der Gemeinschaftsräume

Die Vereinsmitglieder haben das Recht, über die Gestaltung des Aussenraumes und der Gemeinschaftsräume mitzubestimmen. Geplante Änderungen am Mietobjekt selbst sind jedoch in jedem Fall vorgängig von der Vermieterin zu genehmigen. Andererseits konsultiert die Vermieterin ihrerseits vor baulichen Massnahmen vorgängig die zuständige Fachgruppe des Hausvereins betreffend Detailgestaltung/-einrichtung.

Die Vermieterin entscheidet zusammen mit dem Hausverein über die Grundgestaltung bzw. -einrichtung. Die Beschlüsse werden wahlweise abgesprochen durch die Vermieterin oder den Hausverein ausgeführt. Die Kostenteilung ist vor der Ausführung zu klären. Ansonsten gilt der Grundsatz, dass die Auftragserteilung zum Begleichen der Rechnung verpflichtet.

5. Finanzielle Kompetenzen des Hausvereines

Der Hausverein verwaltet das Vereinsbudget selbstständig. Im vertraglichen Mietzins ist ein Vereinsbeitrag enthalten, welcher von der Verwaltung in Raten zu Fr. 3'300.– halbjährlich (auf den 15.02. und auf den 01.07.) auf das Vereinskonto überwiesen wird. Mit diesem Geld organisiert der Verein den Betrieb der Gemeinschaftsräume und des Gemeinschaftsgartens (Anschaffungen, Gagen, Leihgebühren u.Ä.). Es ist nicht vorgesehen, Aufwendungen der Betriebsgruppen, des Vorstandes und des Bewohnenden-Ausschusses zu entlohnen. Mit Zustimmung der Vermieterin kann ein nicht verwendeter Restbetrag auf das folgende Jahr übertragen werden. Der Hausverein führt über die Aufwendungen sowie über die Einnahmen, welche der Hausverein womöglich generiert, Buch. Als Revisionsstelle gilt die Verwaltung. Der Hausverein übergibt der Verwaltung jeweils bis Ende Januar des Folgejahres eine Jahresabrechnung mit Belegen. Damit erhält die Eigentümerin Einsicht in die Tätigkeiten des Hausvereins. Die Form der Buchführung wird vorgängig von der Kassierin/dem Kassier mit der Verwaltung abgesprochen. Falls die Buchhaltung nicht fristgerecht abgegeben wird oder Unklarheiten enthält, können die Zahlungen der Vereinsbeiträge zurückgestellt werden, bis die Sachlage geklärt ist.

6. Hauswartung

Die Hauswartung liegt nicht in der Verantwortung des Hausvereines und wird von der Verwaltung organisiert und begleitet. Der Hausverein hat seinerseits ein Mitspracherecht bei der Vergabe dieses Mandates. Nach Möglichkeit wird die Hauswartung an eine, maximal zwei Mitglieder des Hausvereins vergeben und entsprechend den Richtsätzen der Vermieterin entlohnt. Wenn keine hausinterne Vergabe des Hauswartpostens möglich ist, werden diese Arbeiten in Absprache mit dem Hausverein an Dritte vergeben. Die Kosten der Hauswartung werden in beiden Fällen über die Nebenkosten abgerechnet. Die Verantwortlichkeiten der Hauswartung werden in einem separaten Aufgabenbeschrieb definiert.

7. Auswahl Nachmietende

Drei Mietende bilden den Bewohnenden-Ausschuss (BA), welcher zusammen mit der Verwaltung die Vermietungsgruppe (VG) bildet und für die Vergabe der Wohneinheiten verantwortlich ist (ab Zweitvermietung). Die Entscheidungen der Vergabe von Wohnräumen werden auf der Basis des Vermietungsreglements gefällt.

Die Verwaltung informiert den Bewohnenden-Ausschuss über eingegangene Kündigungen. Eine allfällige Ausschreibung erfolgt primär über den Email-Verteiler von wohnenplus. Der Bewohnende-Ausschuss (BA) organisiert die Wohnungsbesichtigung und erhält so einen wichtigen Eindruck der Interessentinnen und Interessenten, wobei der BA nicht zwingend vollständig anwesend sein muss. Er händigt dabei den Bewerbenden das Interesseformular und das Bewerbungsformular aus. Die Verwaltung informiert den BA über die eingegangenen Bewerbungen und lässt diesem das ausgefüllte Interesseformular zukommen. Der BA bestimmt eine Wunschkandidatin oder einen Wunschkandidaten unter Berücksichtigung der in diesem Reglement festgehaltenen Kriterien der Durchmischung. Der BA teilt diese Wahl begründet der Verwaltung mit. Die Verwaltung ihrerseits prüft die eingegangenen Bewerbungen auf Solvenz und holt gegebenenfalls Referenzen bei Vorvermietenden ein. Kann sich der BA nicht auf eine Nachmietpartei einigen, fällt die Verwaltung den Stichentscheid. Die Verwaltung ist der Stucki's Söhne AG gegenüber rechenschaftspflichtig, weshalb sie in Ausnahmefällen die Wahl des BA ablehnen kann. In einem solchen Fall hat die Verwaltung den Verwaltungsrat der Stucki's Söhne AG über die Gründe zu informieren. Falls sich die Verwaltung und der BA nicht über eine Nachmietpartei einigen können, kann ein Mitglied des Verwaltungsrates der Stucki's Söhne AG bzw. eine von diesem bestimmte Person zur Mediation beigezogen werden. Falls keine valable Bewerbung vorliegt, wird die Verwaltung die Wohnung erneut ausschreiben.

Das Ausstellen der Verträge und das Aktualisieren der diesbezüglichen Informationen auf der Website ist Sache der Verwaltung.

8. Zusammenarbeit

Die Vertragsparteien verpflichten sich, im Geiste gegenseitiger Fairness zusammenzuarbeiten und sich gegenseitig über alles zu informieren, was für den Partner von Interesse sein kann. Jede Partei bestimmt zu diesem Zweck eine Kontaktperson, auf Seiten vom Verein ein Mitglied des Bewohnenden-Ausschusses.

9. Vertragsbeendigung

Dieser Vertrag wird auf eine Dauer von fünf Jahren, beginnend rückwirkend auf den 01. 12. 2020, abgeschlossen. Erfüllt der Hausverein oder die Vermieterin seine/ihre Pflichten trotz zweimaligem Mahnen nicht, kann der Selbstverwaltungsvertrag mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten gekündigt werden. Sämtliche Rechte und Pflichten des Hausvereins gehen in diesem Fall auf die Vermieterin über.

10. Haftung

Für allfällige Schadensersatzansprüche aus dem Selbstverwaltungsvertrag haftet ausschliesslich das Vereinsvermögen.

11. Änderungen

Änderungen des Selbstverwaltungsvertrages sind auf Antrag beider Parteien möglich und zu genehmigen.

12. Streitigkeiten, Gerichtsstand

Für die Bewältigung von Konflikten aus diesem Vertrag wird vor dem Beschreiten des Rechtsweges ein Schlichtungsverfahren durchgeführt (z.B. Mediation). Können sich die beteiligten Parteien innerhalb von 20 Tagen nach schriftlicher Aufforderung der einen Partei an die andere nicht auf eine Schlichtungsstelle / Mediationsstelle einigen, so kann der Rechtsweg beschritten werden. Die Parteien unterwerfen sich ohne Rücksicht auf die Streitsumme dem endgültigen Urteil des Zivilgerichts.

Steffisburg, den

Vermieterin

Hausverein