

# Selbstverwaltungsvertrag

zwischen .....  
als Liegenschaftseigentümerin und Vermieterin  
und dem Hausverein .....  
als Organisation der Mieterschaft in der Liegenschaft  
.....  
nachstehend Hausverein genannt.

**1. Zweck dieses Vertrages ist, die Mieter-Selbstverwaltung in der Liegenschaft**

.....  
durchzuführen.

**2. Zur Mieter-Selbstverwaltung im Sinne dieses Vertragesgehört:**

- alles, was üblicherweise Gegenstand der Hauswartung ist
- die Erstellung einer Hausordnung
- die Pflege des Einvernehmens im Hause und mit der Nachbarschaft als Option:
- die Verwaltung der Nebenkosten

**3. Die Vermieterin überträgt dem Hausverein und dieser übernimmt folgende Rechte und Pflichten:**

- a. Vertretung der gemeinsamen Mieterinteressen gegenüber der Vermieterin
- b. Mitbestimmungsrecht bei Mieterwechsel im Hause
- c. Antragsrecht betreffend der Vermieterin obliegende Unterhalts- und Renovationsarbeiten
- d. Anhörung der Vermieterin zu Statutenänderungen des Hausvereins
- e. Erstellen der Hausordnung und deren Anwendung. Die Hausordnung und deren Änderungen sind der Vermieterin zur Kenntnis zu bringen.
- f. Regelung der Benützung gemeinsamer Anlageteile (Waschküche, Spielplätze, allfällige Gemeinschaftsräume, Hobbyräume etc.)
- g. Organisation und Durchführung der Hauswartarbeiten einschliesslich laufender Unterhalt der gemeinsamen Anlageteile; Verteilen der entsprechenden Arbeiten auf die Mieterinnen
- h. Verwendung des von der Vermieterin zur Verfügung gestellten Betrages für laufende Unterhaltskosten
- i) Absprache mit den Nachbarn über die Nutzung und den laufenden Unterhalt

allfälliger allgemeiner Anlagen

## 4. Minimalanforderungen

- 4.1. Organisatorische Aufgaben:**
- a. Einladungen zu Versammlungen des Hausvereins (mind. 2x jährlich)
  - b. Erstellen der Protokolle des Hausvereins
  - c. Kontaktstelle zur Vermieterin
  - d. Organisation der Waschküchenbenützung
  - e. Regelung über die Benützung der gemeinsamen Anlageteile
  - f. Reinigen der Einlaufschächte mindestens alle zwei Jahre
  - g. Benachrichtigen von Firmen bei Störungen der Heizungen, Boiler, Waschmaschinen etc.
- 4.2. Unterhalts- und Wartungsaufgaben**
- a) Pflege, Unterhalt und Wartung sämtlicher gemeinsamer Anlageteile wie Treppenhaus, Waschküche, technische Räume, gemeinsame Kellerräume, Umgebung, Spielplätze
  - b) Organisation der Unterhaltsarbeiten
  - c) Entleeren der äusseren Wasserleitungen vor Winterbeginn und Wiederinbetriebnahme im Frühjahr (Frostsicherheit)
  - d) Räumen/Splitten des Hauszugangs
  - e) Durchführung einfacher Unterhaltsarbeiten, wie z. B. allgemeine Bepflanzung und Pflege der Grünanlagen, Ersetzen von Sicherungen und defekten Lampen der allgemeinen Beleuchtung
  - f) Beizug von Handwerkern für kleinere Unterhaltsarbeiten, die nicht selbst besorgt werden können; Beaufsichtigen und Kontrollieren der Arbeiten und Rechnungen
  - g) Betreuung der getrennten Kehrrichtsammlung und Reinigung der Behälter (mindestens einmal jährlich). Pflege der gemeinsamen Kompostanlagen
- 5. Option:**
- Nebenkostenverwaltung** Der Hausverein erstellt die jährliche Nebenkostenabrechnung für die Wohnungen und verwaltet die Nebenkosten- Akontozahlungen, und wird dafür entschädigt.
- 6. Finanzielle Kompetenz des Hausvereins**
- Der Hausverein kann Arbeiten bzw. Anschaffungen im Rahmen von Ziff. 4.2 im Maximalbetrag von total Fr. .... (inkl. Material) pro Jahr veranlassen. Mit Zustimmung der Vermieterin kann ein nicht verwendeter Restbetrag auf das

folgende Jahr übertragen werden.

Die Zahlungen der Vermieterin erfolgen gegen Vorlage der entsprechenden Belege. Der Hausverein führt über die Aufwendungen Buch; er übergibt der Vermieterin jeweils bis Ende Januar des Folgejahres eine Jahresabrechnung mit Belegen. Der Hausverein achtet auf die fachgerechte Durchführung der Arbeiten zu marktüblichen Bedingungen.

## 7. Ersatzvornahme von Arbeiten

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.

## 8. Mitbestimmung bei der Mieterauswahl

Kündigungen von Mietverhältnissen im Hause sind dem Hausverein von der Vermieterin unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Der Hausverein ist berechtigt, innert 21 Tagen nach Empfang der Anzeige einen Nachfolgemietler vorzuschlagen. Dabei ist auf die Vermeidung von Vermietungslücken zu achten. Ist die Vermieterin mit dem Vorschlag nicht einverstanden, muss sie innert 14 Tagen unter Angabe der Gründe schriftlich Stellung nehmen. Erfolgt die Kündigung ohne Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfrist (OR Art. 264), so beträgt die Vorschlagsfrist 14 Tage. Beabsichtigt die Vermieterin, eine Kündigung vorzunehmen, benachrichtigt sie den Hausverein vorgängig. Ausgenommen sind Kündigungen infolge Zahlungsverzug.

## 9. Hauswartentschädigung

Die Vereinsmitglieder sind verpflichtet, sich an den Arbeiten, welche dem Hausverein obliegen und von ihm nicht auf eigene Kosten an Dritte vergeben werden, entsprechend der vom Vorstand beschlossenen Arbeitsverteilung zu beteiligen. Dafür erlässt ihnen die Vermieterin die Hauswartentschädigung. Kommt ein Mitglied seinen Pflichten trotz vorangegangener Mahnung nicht nach, so ist der Hausverein ermächtigt, die Hauswartentschädigung anteilig zu erheben.

Für den Fall der Beendigung dieses Vertrages wird die Hauswartentschädigung von der Vermieterin erhoben.

## 10. Vorkaufsrecht

# Selbstverwaltungsvertrag

Die Vermieterin räumt dem Hausverein ein Vorkaufsrecht ein. Der Hausverein ist berechtigt, dieses auf seine Kosten im Grundbuch eintragen zu lassen. Die Ausübung des Vorkaufsrechtes durch den Hausverein oder einen Teil seiner Mitglieder bedarf der Zustimmung von  $\frac{2}{3}$  der Hausvereins-Mitglieder.

## 11. Zusammenarbeit

Die Vertragspartner verpflichten sich, im Geiste gegenseitiger Fairness zusammenzuarbeiten und sich gegenseitig über alles zu informieren, was für den Partner von Interesse sein kann. Jeder Partner bestimmt zu diesem Zweck eine Bezugsperson.

## 12. Vertragsbeendigung

Dieser Vertrag wird auf eine Dauer von 5 Jahren, beginnend auf ..... abgeschlossen. Erfüllt der Hausverein seine Pflichten trotz zweimaligem Mahnen nicht, kann der Selbstverwaltungsvertrag mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten gekündet werden. Sämtliche Rechte und Pflichten des Hausvereins gehen in diesem Fall an die Vermieterin über.

## 13. Haftung

Für allfällige Schadensansprüche aus dem Selbstverwaltungsantrag haftet ausschliesslich das Vereinsvermögen.

## 14. Streitigkeiten, Gerichtsstand

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

Dieser Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Jede Partei erhält ein Exemplar.

Bern, .....

Vermieterin: .....

Hausverein: .....