



WG am Rain

**Wohngenossenschaft am Rain
4125 Riehen**

Verwaltungsreglement

Inhalt

1. Organe.....	3
Präsidium:	3
Vizepräsidium:	3
Kassier:	3
Sekretariat:	3
Beisitzer/in:	3
2. Hilfsorgane.....	4
Hauswartung:	4
Gartenteam:	4
Heizungswartung:	4
Reinigungsteam:	4
3. Vermietungsbestimmungen	4
Art. 1 Mietzins.....	5
Art. 2 Kündigung	5
Art. 3 Meldepflicht.....	5
Art. 4 Übergabe des Mietobjektes.....	6
Art. 5 Unterhaltungspflicht der Genossenschaft	6
Art. 6 Sorgfaltspflicht des Genossenschafters	6
Art. 7 Kleine Reparaturen.....	6
Art. 8 Veränderungen und Verbesserungen	7
Art. 9 Untermiete und Verwendungszweck	8
Art. 10 Haustiere	8
Art. 11 Abwesenheit des Genossenschafters	8
Art. 12 Besichtigungsrecht der Genossenschaft	8
Art. 13 Ende des Mietverhältnis	8
Art. 14 Rückgabe des Mietobjektes	9
Art. 15 Vorzeitiger Auszug	9
Art. 16 Vorzeitige Rückgabe	9
Art. 17 Heimlicher Auszug.....	9
Art. 18 Versicherungen	10
Art. 19 Kabelfernsehen und Kabelradio.....	10
Art. 20 Streitigkeiten und Gerichtsstand	10
Art. 21 Gültigkeit	10

1. Organe

Die Organe der Genossenschaft sind in Art. 20 der Statuten aufgezählt. Hauswart, Gartenteam, Heizungswart und das Reinigungsteam gelten als Hilfsorgane.

- a) Die Befugnisse der Generalversammlung und der Kontrollstelle sind in den Statuten festgelegt.
- b) Der Vorstand besteht aus fünf Mitgliedern. Ihm obliegen in der Regel folgende Aufgaben:

Präsidium:

Leitung der Genossenschaft, Behandlung aller wirtschaftlichen und finanziellen Angelegenheiten. Verkehr mit Verwaltungen und Behörden. Behandlung allgemeiner Mietersachen. Die Leitung von Sitzungen und Versammlungen. Organisation und Durchführung von Wohnungsvermietungen

Vizepräsidium:

Unterhalt der Wohnungen, Gebäude und Anlagen. Anordnungen von Reparaturen und Unterhaltsarbeiten je bis zum Betrag von CHF 500.-- im Einvernehmen mit dem/der Kassier/in. Grössere Reparaturen oder Anschaffungen sind dem Vorstand zu unterbreiten. Kontrolle über die Einhaltung der Hausordnung, Führung einer Statistik über Wohnungsrenovationen. Zuständig für Waschküchen- und Kellerreinigung.

Kassier:

Führung sämtlicher Kassen- und Buchhaltungsarbeiten. Mahnwesen, Steuererklärung, Kontrolle von Mietzahlungen, HK-Abrechnung. Alle Zahlungen sind vom/von der Präsidenten/in oder Vizepräsident/in zu visieren.

Sekretariat:

Protokolle, Einladungen zu GV, Anlässe und deren Organisation. Kopien, Registratur und Archiv.

Beisitzer/in:

Ansprechperson für das Gartenteam. Kontrolle und Entleerung der Münzzähler. Unterstützung der Vorstandsmitglieder.

Es liegt im Ermessen des Vorstandes, die einzelnen Aufgabenbereiche auch anders aufzuteilen.

2. Hilfsorgane

Hauswartung:

Die Aufgaben sind in einem Pflichtenheft, das vom Vorstand aufgestellt wird und im gegenseitigen Einvernehmen jederzeit abgeändert werden kann, umschrieben.

Alle notwendigen kleineren Reparaturen in- und ausserhalb der Wohnungen sind von ihr auszuführen. Die Pauschale, in der Höhe von CHF 20.00 für Kleinreparaturen innerhalb der Wohnung bezahlt der Mieter direkt dem Hauswart gegen Quittung.

Gartenteam:

Das mit der Pflege der Grünanlage beauftragte Gartenteam ist dafür besorgt, dass die Umgebung der Liegenschaft sich gut präsentiert. Ihre Aufgaben sind in einem Pflichtenheft, das vom Vorstand aufgestellt wird umschrieben.

Das Gartenteam ist berechtigt, Mieter oder deren Angehörige, die das Eigentum der Genossenschaft unsorgfältig behandeln oder beschädigen, zur Ordnung zu mahnen. Für entstandene Schäden ist der Verursacher haftbar.

Die Genossenschaft stellt dem Gartenteam alle notwendigen Werkzeuge und Geräte zur Verfügung. Es ist für den Unterhalt verantwortlich. Änderungen oder Neuanpflanzungen dürfen nur im Einverständnis mit dem zuständigen Vorstandsmitglied vorgenommen werden.

Heizungswartung:

Kontrolle und Wartung der Anlage gemäss Instruktion.

Zur dringenden Behebung von Mängeln und Störungen berichtet der Heizungswart direkt der Heizungsfirma. Grössere Reparaturen oder solche die nicht dringend sind, meldet er dem zuständigen Vorstandsmitglied.

Die In- und Ausserbetriebsetzung der Heizung läuft automatisch über das System. Als Norm für die Inbetriebnahme gilt eine Aussentemperatur von 14° C.

Reinigungsteam:

Das Reinigungsteam ist für die Waschküchen und allgemeinen Kellerräume zuständig. Diese werden in ein- beziehungsweise dreimonatigem Turnus gereinigt.

3. Vermietungsbestimmungen

Die im Text verwendete Formulierung "Genossenschafter" bezieht sich auf Personen aller Geschlechter.

Art. 1 Mietzins

- 1.1 Der Mietzins ist im Voraus zahlbar, spätestens aber am 8. Tag des laufenden Monats.
- 1.2 Die Zahlungen für die Betriebskosten gelten als Akontozahlungen. Die Abrechnung erfolgt jährlich und ist dem Genossenschafter spätestens sechs Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode zuzustellen. Die Saldobeträge werden innert 30 Tagen zur Zahlung fällig.
- 1.3 Im Mietzins inbegriffen sind:
 - Beleuchtung des Treppenhauses und der übrigen gemeinsamen Räume
 - die Wasserversorgungsgrundgebühr
- 1.4 Im Mietzins nicht inbegriffen sind:
 - Der Wasserverbrauch und die ARA-Gebühren
 - Die Kosten von Serviceverträgen nach Art. 6 Ziffer 2
- 1.5 - Als Sicherheit zur Abdeckung entstehender Kosten gilt das Pflichtanteilscheinkapital.
- 1.6 - Mietzinserhöhungen können mit höchstens zweimal jährlich vorgenommen werden.

Art. 2 Kündigung

- 2.1 Ist das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, so kann es vom Genossenschafter oder von der Genossenschaft unter Einhaltung der dreimonatigen Kündigungsfrist auf jedes Monatsende, ausgenommen auf den 31. Dezember, gekündigt werden. Die Kündigung muss schriftlich, eingeschrieben erfolgen.
- 2.2 Mietverträge mit fester Mietdauer können, unter Einhaltung der vorstehenden Kündigungsfrist, auf Ende der festen Mietdauer gekündigt werden. Unterbleibt die Kündigung, so läuft die Miete auf unbestimmte Zeit (Ziffer 2.1) weiter.
- 2.3 Die Kündigung muss auf Verlangen begründet werden.
- 2.4 Wird eine Kündigung nicht frist- oder termingerecht ausgesprochen, so gilt sie auf den nächst möglichen, zulässigen Termin als erfolgt. Die von der Kündigung betroffene Partei hat der kündigenden Partei diesen nächst möglichen zulässigen Termin umgehend mitzuteilen.
- 2.5 Bei Familienwohnungen ist die Kündigung nur gültig wenn:
Seitens Genossenschaft beiden Ehegatten, beziehungsweise beiden Partnern, gesondert eine Kündigung zugestellt worden ist.
Sie von Seiten der Genossenschafter von beiden Ehegatten, beziehungsweise beiden Partnern unterzeichnet ist.
- 2.6 Stellt der Empfänger der Kündigung fest, dass diese den Bestimmungen (Ziffer 2.3 und 2.4) nicht entspricht, so ist er gehalten, die Gegenpartei innert 5 Tagen nach Erhalt auf den Mangel aufmerksam zu machen.

Art. 3 Meldepflicht

- 3.1 Die Genossenschafter sind verpflichtet folgende Zivilstandesänderungen innerhalb von 30 Tagen anzuzeigen:
 - Heirat, Scheidung, Tod des Ehepartners
 - Änderung der Adresse des Ehepartners, beziehungsweise des Wohnungspartners.

Art. 4 Übergabe des Mietobjektes

- 4.1 Die Genossenschaft hat das Mietobjekt in gebrauchsfähigem, gründlich gereinigten Zustand zu übergeben. Soweit die hierfür erforderlichen Instandstellungsarbeiten, aus zeitlichen Gründen nicht vor Mietantritt ausgeführt werden können, so hat sie der Genossenschafter zu dulden. Für die daraus entstehenden Störungen des Genossenschafters gelten alle unter Ziffer 5.2 beschriebenen Einzelheiten.
- 4.2 Die Genossenschaft ist für den vertragsgemässen Zustand des Mietobjektes bei Mietbeginn beweispflichtig. Die Genossenschaft und der Genossenschafter erstellen deshalb gemeinsam ein Antrittsprotokoll, welches von beiden Parteien unterzeichnet wird. Verzichtet der Genossenschafter auf die Behebung bestimmter Mängel, so ist dies im Antrittsprotokoll zu vermerken.

Art. 5 Unterhaltungspflicht der Genossenschaft

- 5.1 Die Genossenschaft hat das Mietobjekt während der Mietdauer im vertragsgemässen Gebrauch zu erhalten. Sie hat diejenigen Reparaturen und Erneuerungen vorzunehmen, die trotz ordnungsgemässer Benützung durch den Genossenschafter, erforderlich werden. Art. 7 bleibt dabei vorbehalten.
- 5.2 Werden während der Mietdauer dringende Reparaturen oder Verbesserungen am Mietobjekt erforderlich, so hat der Genossenschafter deren Ausführung zu dulden. Kann dabei auf die Interessen des Genossenschafters gebührend Rücksicht genommen werden, so besteht kein Entschädigungsanspruch des Genossenschafters. Bei erheblichen Störungen hat die Genossenschaft dem Genossenschafter eine angemessene Entschädigung vorzuschlagen. Allfällige Mehrforderungen hat der Genossenschafter spätestens bei der Bezahlung des nächstfolgenden Mietzinses geltend zu machen, ansonsten wird der Verzicht angenommen.

Art. 6 Sorgfaltspflicht des Genossenschafters

- 6.1 Der Genossenschafter ist verpflichtet das Mietobjekt in gutem und sauberem Zustand zu erhalten. Er ist für Beschädigungen, welche als Folge der nicht ordnungsgemässen Benützung entstanden sind, schadenersatzpflichtig.
- 6.2 Die Kosten für Serviceverträge und Reparaturen von privat angeschafften Apparaten (z.B. Geschirrspüler/Waschmaschinen) gehen zu Lasten des Genossenschafters.

Art. 7 Kleine Reparaturen

- 7.1 Kleine, für den normalen Gebrauch des Mietobjektes erforderliche Reinigungen und Ausbesserungen obliegen dem Genossenschafter. Die Ausbesserungspflicht des Genossenschafters besteht für alle, während der Mietdauer zu Tage tretenden kleinen Mängel, unabhängig davon ob sie von ihm verursacht worden sind.
- 7.2 Als kleine Ausbesserungen im Sinne von Ziffer 7.1, unabhängig von der genauen Höhe des Betrages gelten insbesondere das

Ersetzen von defekten:

- Glühlampen, Leuchtstoffröhren
- Scheiben, Gläser und Spiegel
- Brausegriffen und Brauseschläuchen
- Verbindungsschläuchen zu Geschirrspülern

Reparieren oder Ersetzen von:

- Telefon-, Radio- und TV- Anschlüssen
- Fettfilter in Dampfabzugshauben
- Partikelfilter in Badezimmerlüftungen
- Backblechen und Gemüseschubladen im Kühlschrank
- Reinigung / Entstopfung der Abwasserableitungen aus Küche und Bad.

Art. 8 Veränderungen und Verbesserungen

8.1 Bei Ausführung durch den Genossenschafter:

Änderungen/Verbesserungen am Mietobjekt sind nur mit schriftlicher Einwilligung der Genossenschaft gestattet. Fehlt diese Einwilligung, so kann die Genossenschaft verlangen, dass der Genossenschafter entweder die Änderung/Verbesserung ohne Entschädigungsanspruch belässt oder auf seine Kosten den früheren Zustand wieder herstellt. Für Änderungen/Verbesserungen von Keller und Estrich, wird keine Kostenzusage erteilt. Vor der Ausführung einer von der Genossenschaft bewilligten Änderung/Verbesserung wird der derzeitige Zustand des Mietobjektes, sowie Art und Umfang der Änderung/Verbesserung schriftlich festgehalten. Im Weiteren vereinbaren der Genossenschafter und die Genossenschaft wie die Änderung/Verbesserung im Wohnbereich zu behandeln ist und ob sich die Genossenschaft an den Kosten beteiligt. Hat sich die Genossenschaft die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes nicht vorbehalten, so kann der Genossenschafter bei Beendigung des Mietverhältnisses eine Entschädigung verlangen sofern durch die vom Genossenschafter vorgenommenen Änderungen/Verbesserungen ein erheblicher Mehrwert an der Mietsache geschaffen wurde. Jeder Wohneinheit steht pro Jahr ein vom Vorstand festgelegter Betrag zur Verfügung. Übernimmt der Genossenschafter von seinem Vorgänger unentgeltlich oder entgeltlich Geräte und/oder Einrichtungsgegenstände, welcher dieser mit oder ohne Zustimmung der Genossenschaft auf eigene Rechnung und Gefahr installiert hat, so haftet der übernehmende Genossenschafter für den ursprünglichen Zustand des Mietobjektes, z.B. textile Bodenbeläge auf Parkettböden.

8.2 Bei Ausführung durch die Genossenschaft:

Beabsichtigt die Genossenschaft Veränderungen oder Verbesserungen so hat sie dem Genossenschafter vorher schriftlich folgendes mitzuteilen:

- Art und Umfang der geplanten Änderung / Verbesserung.
- Beginn und voraussichtliche Dauer der entsprechenden Arbeiten.
- Auswirkung auf die Benützung des Mietobjektes, wobei für Störungen des Genossenschafers Ziffer 5.2 gilt.
- Ausmass einer voraussichtlichen Mietzinserhöhung.

Diese Mitteilung ist dem Genossenschafter -ausser wenn eine unmittelbare Gefahr besteht- mindestens vier Monate vorher schriftlich mitzuteilen. Betrachtet der Genossenschafter die mit der Änderung /Verbesserung verbundenen Störungen als unzumutbar, so hat er dies der Genossenschaft innert 10 Tagen schriftlich mitzuteilen. Keine unzumutbare Störung liegt vor, wenn die Genossenschaft dem Genossenschafter während der Dauer der Störung ein angemessenes Mietobjekt anbietet und sämtliche Kosten des Aus- und Wiedereinzugs übernimmt.

Art. 9 Untermiete und Verwendungszweck

- 9.1 Der Genossenschafter kann mit Zustimmung der Genossenschaft ganz oder teilweise untervermieten. Der Genossenschafter hat vorgängig bei der Genossenschaft, unter Vorlage der notwendigen Angaben, die Untervermietung zu beantragen. Die Genossenschaft kann die Zustimmung nur verweigern wenn:
- der Genossenschafter sich weigert der Genossenschaft die Bedingungen der Unter- miete bekannt zu geben
 - die Bedingungen der Untermiete, im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrages missbräuchlich sind
 - der Genossenschaft aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen
 - der Verwendungszweck der Wohnung nichtmehr gegeben ist
- 9.2 - Ohne schriftliche Zustimmung der Genossenschaft ist eine Änderung des Verwendungszweckes nicht gestattet.

Art. 10 Haustiere

- 10.1 Das Halten von Hunden und Katzen ist nicht erlaubt. Darüber hinaus bedarf die Haltung von Haustieren die Erlaubnis der Genossenschaft.
- 10.2 Eine erteilte Zustimmung kann von der Genossenschaft jederzeit, unter Voranzeige, widerrufen werden wenn:
- die mit der Erlaubnis verbundenen Auflagen nicht eingehalten werden
 - sich durch die Haltung Geruchsimmissionen ergeben und/oder Schadinsekten auftreten
 - durch Genossenschafter begründete Reklamationen vorgebracht werden

Art. 11 Abwesenheit des Genossenschafters

Bei Ortsabwesenheit hat der Genossenschafter dafür besorgt zu sein, dass in Notfällen (Wasserschaden, Brandgefahr etc.) der Zutritt zum Mietobjekt gewährleistet ist. Im Unterlassungsfall haftet der Genossenschafter gegenüber der Genossenschaft für entstandene Schäden und deren Folgen.

Art. 12 Besichtigungsrecht der Genossenschaft

Der Vorstand ist berechtigt das Mietobjekt, zwecks Wahrung der Eigentümerrechte, sowie bei Vermietungsverhandlungen an Werktagen, nach Vereinbarung zu betreten.

Art. 13 Ende des Mietverhältnis

Das Mietverhältnis endet am letzten Tag des Monats auf den gekündigt worden ist um 12. 00 Uhr mittags. Fällt dieser letzte Tag auf einen Sonn- oder Feiertag, so endet das Mietverhältnis am nächsten Werktag, auch an einem Samstag.

Art. 14 Rückgabe des Mietobjektes

- 14.1 Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Genossenschafter die Mieträume in besenreinem Zustand zurückzugeben. Küche und Bad sind sauber zu putzen (siehe Basler Mietvertrag). Die Genossenschaft übernimmt die gründliche Reinigung der Mieträume. Hierfür bezahlt der ausziehende Genossenschafter die Reinigungspauschale:
- Wohnräume, inklusive Küche und Bad, CHF 6.-- / m2.
 - Balkon, Keller und/oder Estrich CHF 1.50 / m2.
 - Für textile Bodenbeläge wird ein Zuschlag von CHF 3.-- / m2 erhoben.
 - Die Reinigungspauschale wird mit dem Anteilscheinkapital verrechnet.
- 14.2 Die Behebung allfälliger durch den Genossenschafter verursachte Beschädigungen am Mietobjekt oder an der Liegenschaft ist, soweit die Parteien nichts anderes vereinbaren, bis zum Auszugstag vorzunehmen. Kommt der Genossenschafter der Verpflichtung zur Mängelbehebung nicht nach, so ist die Genossenschaft berechtigt, die Beschädigungen auf Kosten des Genossenschafers beheben zu lassen. Zusätzlich kann die Genossenschaft für die Umtriebe welche sich der Genossenschafter erspart hat, eine Entschädigung beanspruchen.
- 14.3 Die Genossenschaft muss bei der Rückgabe den Zustand der Wohnung prüfen und Mängel, für die der Genossenschafter einzustehen hat, diesem sofort melden. Die Genossenschaft muss später entdeckte Mängel, die im Rahmen der Wohnungsabnahme nicht erkennbar waren, ebenfalls sofort dem Genossenschafter schriftlich melden.
- 14.4 Die Genossenschaft hat allfällige Schadenersatzansprüche innert Jahresfrist nach Schlüsselrückgabe rechtlich geltend zu machen, ansonsten Verzicht angenommen wird.

Art. 15 Vorzeitiger Auszug

- 15.1 Wenn der Genossenschafter vor dem ordentlichen Ablauf der Vertragsdauer auszieht ist er verpflichtet, sämtliche Schlüssel spätestens beim Auszug der Genossenschaft auszuhändigen. Die Genossenschaft ist ermächtigt, im Falle eines Leerstehens des Mietobjektes die Instandstellung schon vor Mietbeendigung vorzunehmen.

Art. 16 Vorzeitige Rückgabe

- 16.1 Gibt der Genossenschafter das Mietobjekt zurück, ohne die Kündigungsfrist oder den Kündigungstermin einzuhalten, so ist er von seinen Pflichten gegenüber der Genossenschaft nicht befreit, es sei denn er kann der Genossenschaft einen zumutbaren neuen Genossenschafter vorschlagen. Dieser muss zahlungsfähig sein und bereit sein den Mietvertrag zu gleichen Bedingungen zu übernehmen. Andernfalls muss der Mietzins bis zu dem Zeitpunkt geleistet werden in dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz beendet werden kann.

Art. 17 Heimlicher Auszug

- 17.1 Ist der Genossenschafter mit dem Mietzins in Verzug, und muss aus Umständen wie Kündigung der Arbeitsstelle, Abmelden bei den Einwohnerdiensten Basel-Stadt, Wegschaffen von Möbeln etc. geschlossen werden, dass der Genossenschafter vor Ablauf der Vertragsdauer das Mietobjekt heimlich verlassen hat,

so kann die Genossenschaft über das Mietobjekt verfügen. Der Genossenschafter haftet für den Mietzins und die Nebenkosten bis zur Weitervermietung. Allfällige Räumungskosten gehen zu Lasten des Genossenschafters.

Art. 18 Versicherungen

- 18.1 Die Liegenschaft in der sich das Mietobjekt befindet ist zu Lasten der Genossenschaft bei der staatlichen Gebäudeversicherung gegen Brand- und Elementarschäden versichert.
Die Genossenschaft übernimmt ferner auf ihre Kosten den Abschluss einer Haftpflicht- und einer Gebäudewasserschadenversicherung.
- 18.2 Der Genossenschafter ist, ab Mietbeginn, auf seine Kosten zum Abschluss einer Mieterhaftpflichtversicherung verpflichtet und händigt der Genossenschaft einen Versicherungsnachweis aus.

Art. 19 Kabelfernsehen und Kabelradio

- 19.1 Der Genossenschafter kann sich bei Mietbeginn ohne Kostenfolge entscheiden, ob er den bestehenden Anschluss an das Kabelfernsehen und Kabelradionetz benützen oder plombiert haben will. Mit seinem Entscheid auf Mietbeginn legt der Genossenschafter den sogenannten Normalzustand fest. Änderungen dieses Normalzustandes während der Mietdauer kann der Genossenschafter nur über den Vorstand veranlassen. Die Kündigungsfrist beträgt 30 Tage immer auf Monatsende. Die Nutzungskosten gehen zu Lasten des Genossenschafters.

Art. 20 Streitigkeiten und Gerichtsstand

- 20.1 Streitigkeiten aus dem Mietvertrag sind - die gesetzlichen Ausnahmen vorbehalten - vor Anrufung eines Richters der staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten (kurz „Schlichtungsstelle“ genannt) zu unterbreiten.
- 20.2 Die Schlichtungsstelle wird von beiden Parteien bis zu einem Streitwert von CHF 500.-- als Schiedsgericht anerkannt. Solchenfalls gelten - auch bezüglich der Kosten - die Bestimmungen der Zivilprozessordnung von Basel-Stadt über das Verfahren vor dem Einzelrichter sowie des Konkordates über die Schiedsgerichtsbarkeit, allerdings unter dem ausdrücklichen Verzicht auf:
- die schriftliche Motivierung des Urteils
 - die Hinterlegung des Schiedsspruches bei der richterlichen Behörde
 - die Zustellung des Urteils durch die richterliche Behörde (die Zustellung erfolgt durch die Schlichtungsstelle)
- Erscheint eine Partei nicht zur Verhandlung, wird kein Schiedsgerichtsverfahren durchgeführt.
- 20.3 Für alle Streitigkeiten aus dem Mietvertrag gilt Basel-Stadt als Gerichtsstand.

Art. 21 Gültigkeit

Dieses Verwaltungsreglement ersetzt alle vorhergehenden und tritt per sofort in Kraft.

Riehen, 15. Februar 2023

Präsident:

Kasse: