



# Reglement Reparaturen, Unterhalt und Renovationen

---

Das vorliegende Reglement regelt den Unterhalt der Liegenschaften.

## Grundsätze:

- Jegliche Reparaturen, Unterhaltsarbeiten und Renovationen sollen mit Sorgfalt und entsprechendem Fachwissen ausgeführt werden.
- Die Erhaltung der Bausubstanz hat gegenüber Mieter\_innenwünschen Priorität.
- Reparaturen, Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen sollen in grösstmöglichen Zusammenhängen geplant und realisiert werden.
- Für jede Liegenschaft wird durch die Hausgemeinschaft/den Hausverein unter Einbezug des Genossenschaftsvorstands ein Sanierungsplan erstellt. Dieser zeigt die zur Werterhaltung der Liegenschaft nötigen Sanierungsarbeiten, deren ungefähre Kosten und den voraussichtlichen Zeithorizont auf.
- Bei Veränderungen, die ohne Rücksprache mit dem Vorstand der Genossenschaft von einzelnen Mieter\_innen oder im Auftrag der Hausgemeinschaft/des Hausvereins ausgeführt werden, zahlt die Genossenschaft nichts. Es kann eine Rückführung in den Originalzustand verlangt werden.
- Die Abgrenzung zwischen kleinen Reparaturen, Unterhalt und Renovationen ist fließend. Die Hausgemeinschaft/der Hausverein erstellt in Zusammenarbeit mit dem Genossenschaftsvorstand ein Jahresbudget, in dem Budgetposten für Unterhaltsarbeiten und Rückstellungen für Renovationen aufgeführt werden.

## 1. Kleine Unterhaltsarbeiten (Reparaturen) zu Lasten der Mieter\_in

- 1.1 Mängel, die durch kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderliche Reinigungen oder Ausbesserungen behoben werden können, sind vom Mieter oder von der Mieterin auf eigene Kosten durchzuführen.
- 1.2 Beispiele von typischen kleinen Reparaturen zu Lasten der Mieter\_in sind im Merkblatt Reparaturen, Unterhalt & Renovationen aufgeführt.
- 1.3 Die Behebung von Schäden, die infolge unsorgfältigen und nicht vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache entstanden sind, müssen vollumfänglich von den Mieter\_innen übernommen werden.
- 1.4 In Notfällen, wie z. B. bei Wasserleitungsbrüchen oder Überschwemmungen, ist der Mieter oder die Mieterin verpflichtet, die unbedingt notwendigen Vorkehrungen sofort selbst zu treffen, wenn der Schaden dadurch vermieden oder verringert werden kann.
- 1.5 Grundsätzlich gilt, dass Reparaturen, bis zu einem Betrag von 150 CHF von der Mieterin oder dem Mieter übernommen werden muss.

## 2. Unterhaltsarbeiten in Verantwortung der Hausgemeinschaft/ des Hausvereins

- 2.1 Der Budgetposten Unterhaltsarbeiten liegt in der Verantwortung der Hausgemeinschaft/ des Hausvereins und steht ausschließlich Unterhaltsarbeiten in der betreffenden Liegenschaft zu. Auch wenn eine Hausgemeinschaft/ ein Hausverein über genügend Mittel verfügt und beschließt, Umbau- oder Renovationsarbeiten aus diesem Budgetposten zu bezahlen, müssen diese mit dem Vorstand abgesprochen und bewilligt werden.
- 2.2 Beispiele von typischen Unterhalts- und Reparaturarbeiten zu Lasten des Budgetpostens Unterhalt sind im Merkblatt Reparaturen, Unterhalt & Renovationen aufgeführt.
- 2.3 Die unter 2.2 erwähnte Liste ist nicht abschließend. Zur weiteren Abgrenzung dient ein Höchstbetrag von 10 000 CHF pro Reparatur über den die Hausgemeinschaft frei (ohne Vorstandsbeschluss) verfügen kann.

### 3. Rückstellungen für Renovationen in Verantwortung der Genossenschaft

- 3.1 Grössere Unterhaltsarbeiten und Renovationen werden aus dem Budgetposten Rückstellung Renovationen und allenfalls mit den erfolgten Amortisationen bezahlt. Darüber beschliesst der Vorstand der Genossenschaft. Werterhaltende Massnahmen haben Priorität.
- 3.2 Beispiele von typischen Renovationsmassnahmen, die in Verantwortung der Genossenschaft stehen, sind im Merkblatt Reparaturen, Unterhalt & Renovationen aufgeführt
- 3.3 Renovationsvorhaben werden durch den Genossenschaftsvorstand geprüft und bewilligt.
- 3.4 Wünscht eine Hausgemeinschaft/ ein Hausverein eine Renovation mit wertvermehrendem Charakter auszuführen (siehe Merkblatt), muss ein entsprechendes Projekt dem Genossenschaftsvorstand vorgelegt werden. Die Finanzierung kann in der Regel nicht über Rückstellungen erfolgen, sondern muss speziell geregelt werden und wird mit Mieterhöhungen verbunden sein.

### Vorgehen

- 4.1 Grundsätzlich sind die Hausgemeinschaften/ die Hausvereine sowie jede einzelne Mietpartei verpflichtet, Erneuerungen und Renovationen in Absprache mit dem Genossenschaftsvorstand zu planen und diese bewilligen zu lassen. Größere Vorhaben sollen durch eine Baufachperson des Vorstands begleitet werden.
- 4.2 Mängel, welche die Mieter\_innen nicht selbst beheben, müssen der Hausgemeinschaft/dem Hausverein (resp. deren Verantwortlichen) gemeldet werden. Wird diese Meldung versäumt, haftet die Mietpartei für den der Hausgemeinschaft/ dem Hausverein oder der Genossenschaft daraus allfällig entstehenden Schaden.
- 4.3 Damit die Hausgemeinschaften/ Hausvereine eine Übersicht über die finanziellen Rückstellungen für ihr Haus haben, bekommen sie jährlich eine das Haus betreffende Erfolgsrechnung mit der Auflistung des Budgetpostens Unterhalt und Rückstellungen für Renovationen und Amortisation.
- 4.4 Das generelle Vorgehen bei baulichen Veränderung und entsprechenden Investitionen gliedert sich wie folgt:
  - i. Orientierung des Vorstands über gewünschte Renovationen oder Erneuerungen durch die Hausgemeinschaft /den Hausverein.
  - ii. Das Projekt wird in Zusammenarbeit mit einer Baufachperson des Vorstandes vorbereitet.
  - iii. Die Genossenschaft klärt ab, ob die notwendigen Mittel zur Verfügung stehen und entscheidet über die Ausführung ab einem Kostenvolumen von 10 000 CHF.
  - iv. Ausführung der Arbeit.
- 4.5 Bei grösseren Arbeiten müssen Konkurrenzofferten eingeholt und dem Vorstand vorgelegt werden.  
> 10 000 CHF 2 Offerten  
> 50 000 CHF 3 Offerten  
Die Anzahl kann in Absprache mit dem Vorstand angepasst werden.
- 4.6 Sämtliche Rechnungen sind vom Haus- und/oder Bauverantwortlichen zu signieren und dem Genossenschaftsvorstand zur Zahlung weiterzuleiten.
- 4.7 Für alle Erneuerungs- oder Renovationsprojekte gilt: Bei Uneinigkeit zwischen der Hausgemeinschaft/ Hausverein und dem Genossenschaftsvorstand kann an der Generalversammlung das Thema eingebracht werden, diese entscheidet dann in der Sachlage endgültig.
- 4.8 Der Vorstand kann weitere Reglemente und verbindliche Merkblätter erlassen.