



Reformierte Kirchen
Bern-Jura-Solothurn
Eglises réformées
Berne-Jura-Soleure

Verordnung über die Vermietung und Finanzierung der Liegenschaften Pavillonweg 5 / 7, Bern (Liegenschaftsverordnung, LiV)

vom 20. Oktober 2016

Der Synodalrat,

gestützt auf Art. 176 Abs. 2 der Kirchenordnung vom 11. September 1990¹,
beschliesst:

1. *Allgemeines*

Art. 1 Zweck

¹ Diese Verordnung regelt die Voraussetzungen und Modalitäten für die Vermietung und Nutzung der Liegenschaften des evangelisch-reformierten Synodalverbands Bern-Jura (nachfolgend: Reformierte Kirchen Bern-Jura-Solothurn) am Pavillonweg 5 und 7 in 3012 Bern.

² Die Bestimmungen dieser Verordnung sind integrierter Bestandteil der Mietverträge, sofern sie das Mietverhältnis betreffen. Auf den Mietverträgen ist ein entsprechender Verweis auf diese Verordnung anzubringen.

³ Die zwingenden Bestimmungen über die Miete und Pacht gemäss Obligationenrecht (Art. 253 bis 273c OR²) sowie der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)³ bleiben vorbehalten.

Art. 2 Grundsatz

Innerhalb der Vorgaben des Reglements über den gesamtkirchlichen Finanzhaushalt vom 14. Juni 1995⁴ vermietet der Synodalverband

¹ KES 11.020.

² SR 220.

³ SR 221.213.11.

⁴ KES 63.120.

- a) die am Pavillonweg 5 und 7 gelegenen 3-Zimmerwohnungen nach sozialverträglichen Gesichtspunkten;
- b) die am Pavillonweg 5 im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss gelegenen Zimmer als offene Wohneinheit für Studierende (nachfolgend: Studierenden-WG) zu günstigen Mietkonditionen.

2. *Allgemeine Mietbestimmungen*

Art. 3 Mietvoraussetzungen

¹ Die Wohnungen nach Art. 2 lit. a können nur an Personen vermietet werden, die:

- a) seit mindestens 2 Jahren im Kanton Bern angemeldet und steuerpflichtig sind, und
- b) die das Schweizer Bürgerrecht besitzen oder im Besitz eines Ausländerausweises C, B oder F sind.

² Zimmer nach Art. 2 lit. b werden an Studierende der Universitäten und der Fachhochschulen vermietet.

³ Die Vermietung von Wohnungen oder Zimmern als Zweitwohnung oder an Wochenaufenthalterinnen und Wochenaufenthalter ist ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind Personen in Ausbildung.

⁴ Die Mietvoraussetzungen nach dieser Bestimmung gelten auch für Mitarbeitende der Reformierten Kirchen Bern-Jura-Solothurn.

Art. 4 Mietkonditionen

¹ Die Mietpreise für die Zimmer der Studierenden-WG werden generell soweit vergünstigt, dass sie auch für Studierende, die auf Stipendien angewiesen sind, bezahlbar sind. Sie sind nicht nach den individuellen Einkommensverhältnissen abgestuft.

² Die Mietpreise der Studierenden-WG richten sich im Übrigen nach der jeweiligen Zimmerfläche in m² und schliessen die Mitbenützung der allgemeinen Räume (Gemeinschaftsraum, Küche, Bad, Ober- und Dachgeschoss, Waschküche, Trockner, Keller, Kellerabteil) ein.

³ Die Mietpreise der 3-Zimmerwohnungen werden so angesetzt, dass sie um rund 20% unter den quartierüblichen Mietpreisen für vergleichbare Wohnungen liegen. Die Mietzinsreduktion wird gestützt auf Art. 18 VMWG im Mietvertrag ausgewiesen.

⁴ Die Mietzinse werden periodisch an die Kostenentwicklung (Referenz-

zinssatz, Landesindex für Konsumentenpreise sowie die allgemeine Kostensteigerung) angepasst. Die Reformierten Kirchen Bern-Jura-Solothurn können den Mietzins zudem bei wertvermehrenden Investitionen erhöhen.

Art. 5 Untermiete

¹ Die Mieterin oder der Mieter kann die Wohnung oder das Zimmer nur mit Zustimmung der Reformierten Kirchen Bern-Jura-Solothurn untervermieten.

² Gibt die Mieterin oder der Mieter nicht die vollständigen Bedingungen der Untermiete (Vertragsdokument zur Untermiete; inkl. vollständige Angaben von Vertragsparteien, Mietzins, Heiz- und Nebenkosten, Vertragsdauer etc.) den Reformierten Kirchen Bern-Jura-Solothurn bekannt, so können diese die Zustimmung verweigern.

³ Die Reformierten Kirchen Bern-Jura-Solothurn erteilen die Zustimmung nur dann, wenn auch die Untermieterschaft die Vermietungskriterien erfüllt, die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags nicht anderweitig missbräuchlich sind und den Reformierten Kirchen Bern-Jura-Solothurn keine wesentlichen Nachteile entstehen können. Dem Bereich «Zentrale Dienste» der Reformierten Kirchen Bern-Jura-Solothurn sind die zur Prüfung der Anspruchsberechtigung erforderlichen Unterlagen einzureichen.

3. Besondere Bestimmungen für Studierenden-WG

Art. 6 Zuschlagsvorrang

Bei mehreren Bewerbungen gilt folgende Zuschlagsreihenfolge:

- a) Studierende im Monofach Theologie mit Schwerpunkt in evangelischer Theologie an der Universität Bern haben Vorrang gegenüber Studierenden der Religionswissenschaften oder Studierenden an der Fachhochschule für Soziale Arbeit.
- b) Studierende der Religionswissenschaften und Studierende an der Fachhochschule für Soziale Arbeit haben Vorrang gegenüber Studierenden aller weiteren Studienrichtungen.

Art. 7 Koordinationsstelle

¹ Es wird eine Koordinationsstelle zwischen der Mieterschaft in der Studierenden-WG und den Reformierten Kirchen Bern-Jura-Solothurn bezeichnet.

² Der Bereich «Zentrale Dienste» regelt die Aufgaben der Koordinationsstelle in einem Pflichtenheft, das als Bestandteil des Mietvertrages gilt. Er teilt der Mieterschaft in geeigneter Weise Änderungen des Pflichtenhefts mit. Diese gelten als genehmigt, wenn die Mieterin oder der Mieter nicht innert zweier Wochen seit Bekanntgabe schriftlich Widerspruch erhebt.

4. *Besondere Bestimmungen für 3-Zimmerwohnungen*

Art. 8 Zuschlagsvorrang

Bei mehreren Bewerbungen gilt folgende Zuschlagsreihenfolge:

- a) Alleinerziehende haben Vorrang vor Paaren mit Kindern;
- b) Paare mit Kindern haben Vorrang vor Ehe- und Konkubinatspaaren sowie registrierten Partnerinnen und Partnern;
- c) Ehe- und Konkubinatspaare sowie registrierte Partnerinnen und Partner haben Vorrang vor Einzelpersonen.

Art. 9 Finanzielle Voraussetzungen

¹ Unter Vorbehalt der üblichen Bedingungen für den Abschluss eines Mietvertrages setzt die Wohnungsvergabe voraus, dass das «massgebende Einkommen» aller steuerpflichtigen Bewohnerinnen und Bewohner der betreffenden Wohnung die folgenden Schwellenwerte (Stand Landesindex für Konsumentenpreise vom 1. August 2016 = 100,2 Punkte, Basis Dezember 2015) nicht übersteigt:

- CHF 40'000.- für 1 bis 2-Personenhaushalt;
- CHF 48'000.- für 3-Personen Haushalt;
- CHF 55'000.- für grössere Haushalte.

² Das «massgebende Einkommen» setzt sich zusammen aus dem «steuerbaren Einkommen» zuzüglich 10% des «steuerbaren Vermögens», beide gemäss zuletzt verfügbarer definitiver Steuerveranlagung für die Staats- und Gemeindesteuer. Es gilt die Summe der Einzelwerte aller steuerpflichtigen Bewohnerinnen und Bewohner. Negativwerte werden mit Null in die Berechnung aufgenommen.

³ Der Bereich «Zentrale Dienste» passt die Schwellenwerte nach Absatz 1 jeweils an, wenn der Landesindex für Konsumentenpreise (LIK, Stand 1.8.2016 = 100,2 Punkte, Basis Dezember 2015) um mindestens 5%-Punkte angestiegen ist.

⁴ Die Voraussetzungen nach dieser Bestimmung werden vor Vertragsabschluss auf Grundlage der definitiven Steuerveranlagung des Vorjahres

geprüft. Liegt diese noch nicht vor, kann die Prüfung gestützt auf die von den Mietinteressenten unterzeichnete Steuererklärung erfolgen.

Art. 10 Überprüfung, Entfall der Mietberechtigung

¹ Das «massgebende Einkommen» wird alle zwei Jahre überprüft. Es wird aus dem Durchschnitt der definitiven Steuerveranlagungen aus dem Vorjahr und dem Vorjahr vorangehenden Jahr ermittelt. In Ausnahmefällen kann die Berechnung gestützt auf die durch die Mietparteien unterzeichnete Steuererklärung erfolgen.

² Übersteigt das «massgebende Einkommen» den nach Art. 9 anwendbaren Schwellenwert um 10%, so entfällt die Mietberechtigung.

³ Der Wegfall der Berechtigung zur vergünstigten Miete führt zur Kündigung des Mietverhältnisses mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten.

5. Veränderung der Verhältnisse

Art. 11 Meldepflicht

Mieterinnen und Mieter sind verpflichtet, Änderungen ihrer persönlichen und finanziellen Verhältnisse sofort dem Bereich «Zentrale Dienste» zu melden.

Art. 12 Zweckentfremdungen

¹ Der Bereich «Zentrale Dienste» kann jederzeit Kontrollen in Bezug auf die Einhaltung der Voraussetzungen gemäss dieser Verordnung durchführen.

² Bei Nichteinhaltung der Bestimmungen nach dieser Verordnung kann der Mietvertrag auf den nächstmöglichen Zeitpunkt gekündigt werden (Art. 266g OR).

6. Hauswartung

Art. 13 Bezeichnung, Finanzielles

¹ Nach Möglichkeit wird eine Mieterin oder ein Mieter für die Hauswartung bezeichnet.

² Die Hauswartung wird gemäss Anhang dieser Verordnung entschädigt. Wird die Hauswartung an eine Unternehmung vergeben, unterliegt die Vergabe den ordentlichen Finanzkompetenzen nach den Bestimmungen der Reformierten Kirchen Bern-Jura-Solothurn.

7. *Finanzierung und Kompetenzen*

Art. 14 Liegenschaftsrechnung

¹ Für die beiden Liegenschaften wird in der laufenden Rechnung der Reformierten Kirchen Bern-Jura-Solothurn je eine Funktion geführt. Der Nettoertrag pro Funktion wird in den Erneuerungsfonds Liegenschaften eingelegt. Unterhalt und Massnahmen zum Werterhalt der Liegenschaften werden nach Art. 3 des Reglements Erneuerungsfonds Liegenschaften vom 4. Dezember 2012⁵ durch Entnahmen aus dem Erneuerungsfonds finanziert.

² Die Nebenkosten werden den Mieterinnen und Mietern entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen weiterverrechnet. Es werden monatliche Akonto-Zahlungen verlangt und jährlich eine Abrechnung erstellt.

³ Die Mietzinse sind so angesetzt, dass unter aktuellen Bedingungen eine volle Kostendeckung gewährleistet werden kann. Ist wegen veränderten Rahmenbedingungen eine volle Kostendeckung langfristig nicht mehr gesichert, ist dem Synodalrat Antrag auf Anpassung der Mietzinse zu stellen.

⁴ Ergibt sich nach Abs. 3 ein Anpassungsbedarf, so sind die Mietpreisänderungen unter Einhaltung des übergeordneten Rechts sowie unter Aufrechterhaltung der Sozialverträglichkeit bzw. der günstigen Mietkonditionen (Art. 2) vorzunehmen.

Art. 15 Kompetenzen

¹ Die Verwaltung der Liegenschaften erfolgt durch den Bereich «Zentrale Dienste», der in den Pflichtenheften die einzelnen Aufgaben den dafür zuständigen Personen zuweist.

² Die Mietverträge und deren Änderungen werden gestützt auf Art. 22 des Organisationsreglements für die gesamtkirchlichen Strukturen und Dienste vom 5. Dezember 2001⁶ von der Bereichsleitung «Zentrale Dienste» und von der Fachstellenleitung «Infrastruktur» unterzeichnet.

8. *Mietrechtliche Streitigkeiten*

Art. 16 Schlichtungsbehörde

Bei mietrechtliche Streitigkeiten kann die Schlichtungsbehörde Bern-Mittelland angerufen werden.

⁵ KES 63.130.

⁶ KES 34.210.

9. *Übergangs- und Schlussbestimmungen*

Art. 17 Mietpreise bei Erstvermietung

Für die Erstvermietung per August 2016 gelten die vergünstigten Netto-Mietpreise gemäss Anhang zu dieser Verordnung.

Art. 18 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt rückwirkend auf den 1. August 2016 in Kraft.

Bern, 20. Oktober 2016

NAMENS DES SYNODALRATES

Der Präsident: *Andreas Zeller*

Der Kirchenschreiber: *Daniel Inäbnit*

Anhang: Mietpreise Erstvermietung und Entschädigung Hauswartung

1. Mietzinse pro Monat für Erstvermietung ab August 2016

Wohnung	Bruttomietzins ohne Rabatt (inkl. NK) / CHF	Nebenkosten / CHF	Nettomietzins ohne Rabatt (exkl. NK) / CHF	Rabatt / CHF	Vergünstigter Nettomietzins (exkl. NK) / CHF
Pavillonweg 5					
EG	2000.00	200.00	1800.00	450.00	1350.00
OG (2 WG Zimmer)	950.00	120.00	830.00		830.00
DG (5 WG Zimmer)	2130.00	300.00	1830.00		1830.00
Pavillonweg 7					
Erdgeschoss	2000.00	200.00	1800.00	450.00	1350.00
Obergeschoss	2000.00	200.00	1800.00	450.00	1350.00
Dachgeschoss	2000.00	200.00	1800.00	550.00	1250.00

Stand: 1.8.2016

2. Entschädigung Hauswartung

Die Hauswartung gem. Art. 13 wird wie folgt entschädigt: CHF 28.00 p/Std.
 Zum Stundenlohn werden zusätzlich der Anteil 13. Monatslohn sowie die Ferien- und Feiertagsentschädigung ausgerichtet.

Die Aufgaben der Hauswartung werden in einem Pflichtenheft festgelegt. Die Anstellung erfolgt gestützt auf Art. 5 Abs. 2 lit. b Personalreglement mit privatrechtlichem Vertrag (Obligationenrecht).

Die Anpassung des Stunden-Lohns erfolgt nach den Bestimmungen von Art. 9 Abs. 3. Die Entschädigung wird monatlich als Lohn ausbezahlt.