Reglement über die Benützung der kirchlichen Amtswohnungen

vom 28. Februar 1949

Der Kirchenrat erlässt in Ausführung von § 15, Abs. 2 der Ordnung betreffend die Verwaltung des Vermögens der Kirche und ihrer Gemeinden (Vermögensverwaltungsordnung) über die Benützung der kirchlichen Amtswohnung folgendes Reglement:

I. Allgemeine Bestimmungen

1. Zuständigkeit

§ 1 [1] Die Inhaber kirchlicher Amtswohnungen haben sich in allen die Wohnung und deren Unterhalt betreffenden Angelegenheiten an den Bauverwalter als den zuständigen Beamten der Kirchenverwaltung zu wenden.

[2] Vorbehalten bleibt die Mitwirkung der Kirchenvorstände bei der laufenden Überwachung des Zustandes der kirchlichen Gebäude und der Übermittlung der Wünsche und Anträge zum Baubudget (§ 6, Abs. 2) sowie Weisungen, welche in dringenden Fällen direkt durch den Präsidenten der Baukommission oder durch den Kirchenverwalter erteilt werden.

2. Pflichten der Wohnungsinhaber

§ 2 [1] Die Inhaber kirchlicher Amtswohnungen sind verpflichtet, im Gebrauch der Wohnung mit aller Sorgfalt zu verfahren.

[2] Untermiete ist nur mit Zustimmung des Kirchenrates gestattet.

[3] Die Wohnungsinhaber tragen die Kosten für Heizung, Beleuchtung und Reinigung der Wohnung sowie für den Wasserverbrauch und die Abwasserreinigung (ARA-Gebühr); sie haben die Beleuchtungskörper für Zimmer und Korridore auf eigene Kosten zu beschaffen.

[4] Sind mit einem Pfarrhaus Unterrichtszimmer verbunden, für welche die Kosten der Heizung, Beleuchtung und Reinigung gesondert festgestellt werden können, so übernimmt die Kirchenverwaltung diese besonderen Kosten; ist eine solche gesonderte Feststellung nicht möglich, so vergütet sie dem Wohnungsinhaber eine angemessene Entschädigung. Sie kann auch einen allfälligen Mehrwasserverbrauch übernehmen, wenn er durch die Verbindung mit dem Unterrichtszimmer verursacht ist.

[5] Die Wohnungsinhaber sind ferner gehalten, die Trottoirs bei Schneefall, Glatteis und Tauwetter gemäss den kantonalen Vorschriften gangbar zu machen; ebenso die Zugänge zur Wohnung und den damit verbundenen Unterrichtszimmern.

3. Tod des Wohnungsinhabers

§ 3 [1] Bei Tod des Wohnungsinhabers sind die Angehörigen, welche mit ihm in Hausgemeinschaft gelebt haben, zur weiteren Benützung der Wohnung bis zu dem Zeitpunkt berechtigt, auf welchen am Todestag gemäss Ortsgebrauch die Kündigung einer Mietwohnung zulässig gewesen wäre (Beamtenordnung § 21, Abs. 2).

[2] Machen sie von dieser Befugnis Gebrauch, so treten sie auch in die Pflichten der Wohnungsinhaber ein; wollen sie die Wohnung vor Ablauf dieser Frist verlassen, so haben sie die Kirchenverwaltung möglichst frühzeitig vom Auszugstermin zu verständigen.

[3] Auf alle Fälle haften die Erben des Verstorbenen für die beim Wegzug gemäss § 11 entstehenden Ansprüche der Kirche.

II. Amtswohnungen in eigenen Gebäuden der Kirche

1. Übernahme der Wohnung

§ 4 [1] Die Kirche ist verpflichtet, die Amtswohnung in geeignetem Zustand zu übergeben.

[2] Stellt der Inhaber der Wohnung bei deren Übernahme Mängel fest, so sind sie sofort der Kirchenverwaltung zu melden; diese lässt sie durch den Bauverwalter prüfen und nötigenfalls beheben.

[3] Über Mängel, die nicht sofort behoben werden, und über die mit der Wohnung übergebenen beweglichen Sachen (Schlüssel, Inventar von Kinderlehrzimmern etc.) ist ein vom Wohnungsinhaber und vom Bauverwalter unterzeichnetes Verzeichnis aufzustellen.

[4] Storen und Vorhänge sind vom Wohnungsinhaber zu beschaffen und in eigenen Kosten zu erhalten.

2. Vornahme der kleineren Reparaturen

§ 5 [1] Die sog. kleineren Reparaturen und bestimmte Unterhaltsarbeiten fallen gemäss dem baselstädtischen Ortsgebrauch zu Lasten der Wohnungsinhaber und sind von diesen aus eigenem Antrieb durchzuführen.

[2] Zu diesen unter 1 erwähnten Arbeiten gehören insbesondere:

*a) gestrichen

b) das alljährliche Reinigen der Boiler, das Ausstreichen der Öfen und der Koch- und Waschherde, die Holz- oder Kohlenfeuerung haben, sowie das Wichsen der Herd- und Ofenrohre,

c) das Reinigen der Heizung nach Ablaufjeder Heizperiode. Die Verwaltung veranlasst alle zwei Jahre die Revision der Heizkessel durch Heizungsfirmen. Die von diesen Firmen angeordneten Unterhaltsarbeiten gehen zu Lasten der Bewohner, Reparaturen zu Lasten der Kirchenverwaltung.

d) das Reinigen der Kamine,

e) der Ersatz zerbrochener Fensterscheiben, das Ein- und Aushängen der Vorfenster und, wo nötig, der Läden,

f) kleinere Reparaturen an Türschlössern, Beschlägen, Scharnieren, an Öfen, Herden, Boilern, am Ölfarbanstrich und an Tapeten, an Glocken; Ersatz von fehlenden Schlüsseln, von Schnüren, Gurten und Bändern an Zugjalousien und Rollladen, von defekten Gasanschlüssen für Gasrechauds und von Wasserschläuchen an Douchen und in den Waschküchen; Einsetzen von Dichtungsscheiben und Ausfräsen und Ersetzen von Wasserhahnen,

g) der Ersatz von Glühbirnen und Sicherungen, von defekten Schaltern und Steckkontakten,

h) der Unterhalt der Gärten und Vorgärten (Jäten, Wischen, Kiesen, Düngen, Pflege der vorhandenen Pflanzen, bei Blumen und Rasen auch Ersetzung von Abgehendem; Baumpflege nur, soweit keine Leitern gebraucht werden),

i) der Unterhalt der Waschmaschinen, auch soweit er periodisch auf Bestellung der Kirchenverwaltung erfolgt; Unterhalts- und Reparaturarbeiten dürfen nur durch den von der Kirchenverwaltung beauftragten Fachmann durchgeführt werden.

[3] Im Falle des Verzugs kann die Kirchenverwaltung nach fruchtloser Mahnung des Wohnungsinhabers diese Reparaturen auf dessen Kosten durchführen lassen.

3. Vornahme der grösseren Reparaturen

a) Meldepflicht

§ 6 [1] Abgesehen von den kleinen Reparaturen gemäss § 5 sind die Wohnungsinhaber verpflichtet, auftretende Schäden ohne Verzug dem Bauverwalter zu melden, wenn eine sofortige Behebung notwendig ist, um weiteren Schaden zu vermeiden.

[2] Im übrigen werden die Wohnungsinhaber jährlich vor dem 1. Juni durch die Kirchenverwaltung aufgefordert, allfällige Wünsche betreffend den Unterhalt oder die bessere Ausgestaltung ihrer Wohnung dem Kirchenvorstand zu melden, dem sie angehören oder unterstellt sind; diese Wünsche sind vom Kirchenvorstand vor dem 30. Juni zu prüfen und, wenn er sie für gerechtfertigt erachtet, an die Kirchenverwaltung weiter zu leiten zu Handen der mit der Aufstellung des Voranschlages für das folgende Jahr beauftragten Behörden.

[3] Handelt es sich um Wohnungen, welche nicht der Aufsicht eines Kirchenvorstandes unterstellt sind, so gehen diese Eingaben bis spätestens 30. Juni direkt an die Kirchenverwaltung.

[4] Nicht innert dieser Frist angemeldete Wünsche werden in der Regel erst bei Aufstellung des Voranschlages für das nachfolgende Jahr berücksichtigt, soweit es sich nicht um Schäden handelt, deren sofortige Behebung notwendig ist.

b) Durchführen der Arbeiten

§ 7 [1] Der Entscheid über die Durchführung der nicht unter § 5 fallenden Bauarbeiten, die Auswahl der damit zu betrauenden Handwerker und der Abschluss der erforderlichen Verträge mit denselben ist grundsätzlich Sache der Kirchenbehörden; zur Behebung plötzlich eintretender Schäden sind die Wohnungsinhaber berechtigt und verpflichtet, von sich aus sofort die dringlichsten Massnahmen anzuordnen unter Anzeige an die Kirchenverwaltung (Vermögensverwaltungsordnung § 14, Abs. 2).

[2] Während der Ausführung von baulichen Arbeiten haben die Wohnungsinhaber den Gang der Arbeiten zu überwachen und all-fällige Feststellungen über unsachgemässes oder unzweckmässiges Vorgehen unverzüglich dem Bauverwalter zu melden. Sie haben aber den Handwerkern keine Anweisungen zu erteilen, wenn nicht wegen Verzug der Anordnung Schaden entstehen kann.

[3] Der Abschluss der Arbeit ist dem Bauverwalter vom Wohnungsinhaber zu melden, damit er unverzüglich die Arbeit überprüfen kann. Beim längeren Nichtfertigwerden von Bauarbeiten ist der Bauverwalter vom Wohnungsinhaber ebenfalls zu benachrichtigen.

c) Tragung der Kosten

§ 8 [1] Die grösseren Reparaturen fallen zu Lasten der Kirchenverwaltung.

[2] Der Wohnungsinhaber ist aber zum Ersatz der Kosten verpflichtet, wenn ein Schaden durch ihn oder seine Hausgenossen verschuldet wurde (Vermögensverwaltungsordnung § 15, Abs. 1).

[3] Insbesondere haften die Wohnungsinhaber für alle Schäden, welche an Heizungen, Wasserleitungen oder Klosettschüsseln entstehen infolge Unterlassens der erforderlichen Massnahmen bei Frostgefahr (Schliessen der Fenster, Entleeren nicht benützter Heizungen, leichtes Laufenlassen des Wassers bei besonders gefährdeten Leitungen etc.).

4. Änderungen und Verbesserungen auf eigene Kosten des Wohnungsinhabers

§ 9 [1] Wünscht der Wohnungsinhaber beim Einzug oder im Verlaufe der Benützungsdauer auf eigene Kosten Änderungen oder Verbesserungen am Gebäude oder der Gartenanlage anzubringen (vermehrte Steckdosen, Telephonanschlüsse etc.), so hat er sich hierüber mit der Kirchenverwaltung zu verständigen.

[2] In jedem einzelnen Falle muss eine schriftliche Vereinbarung getroffen werden, ob bei Wegzug der Wohnungsinhaber den früheren Zustand in eigenen Kosten wieder herstellen, oder die Kirche für die verbleibende Einrichtung eine angmessene Entschädigung leisten muss.

[3] Fehlt eine solche Vereinbarung, so gehen diese Verbesserungen endgültig und ohne Entschädigung in das Eigentum der Kirche über. Die Kirchenverwaltung kann aber beim Wegzug des Wohnungsinhabers von diesem verlangen, dass er den früheren Zustand in eigenen Kosten wieder herstellt.

[4] Die Ausführung der gewünschten Änderungen erfolgt durch vom Bauverwalter oder durch vom Wohnungsinhaber mit dessen Zustimmung beauftragte Handwerker; dem Bauverwalter steht auf jeden Fall das Recht zur Beaufsichtigung der Arbeiten zu.

5. Steuern und Abgaben

§ 10 Die auf den Grundstücken lastenden Steuern und Abgaben (Brandversicherungsprämie, Strassenreinigungs- und Beleuchtungssteuer, Wasserabonnement) fallen zu Lasten der Kirche.

6. Rückgabe der Wohnung beim Auszug

§ 11 [1] Bei Auszug hat der Wohnungsinhaber die Wohnung in normal gereinigtem (sog. besenreinem) Zustande abzugeben. Die Kirchenverwaltung übernimmt an Stelle des Wohnungsinhabers die gründliche Reinigung der Räume. Hierfür bezahlt der Wohnungsinhaber eine Reinigungspauschale. Diese berechnet sich nach den Regeln, welche für dem Basler Mietvertrag unterstehende Mietverhältnisse im Zeitpunkt des Auszuges gelten (letzte Fassung des Basler Mietvertrages). Sie beträgt jedoch höchstens 15% des beim Bezug der Wohnung massgebenden Jahres-Amtswohnungsentgeltes. Sie ist zahlbar in 12 Monatsraten ab Wohnungsbezug.

[2] Wenn der Wohnungsinhaber die Amtswohnung auf Veranlassung des Kirchenrates wechselt (z. B. infolge Übernahme einer anderen Aufgabe innerhalb der Basler Kirche), hat er keine neue Reinigungspauschale zu entrichten.

[3] Nach beendetem Auszug ist die Wohnung durch den Bauverwalter in Gegenwart des Wohnungsinhabers oder dessen bevollmächtigten Vertreters zu besichtigen und an Hand des beim Einzug aufgestellten Verzeichnisses (§ 4, Abs. 3) und der sonstigen Akten festzustellen, ob alle zur Wohnung gehörenden Gegenstände vorhanden sind.

[4] Über allfällige zu Lasten des Wohnungsinhabers fallende Mängel ist ein beidseitig unterzeichnetes Verzeichnis aufzustellen; die Kirchenverwaltung übernimmt deren Behebung auf Kosten des Wohnungsinhabers.

[5] Übergangsbestimmungen: diejenigen Amtsträger, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der am 10. März 1975 geänderten Bestimmungen von § 11 eine Amtswohnung innehatten, können beantragen, die Reinigungspauschale gemäss Ziffer 1 nach dem heute massgebenden Amtswohnungsentgelt sofort zu bezahlen (gesamthaft oder in Raten).
Wird kein solcher Antrag gestellt, so ist die Reinigungpauschale im Zeitpunkt des Auszuges zu entrichten und berechnet sich nach dem dannzumal geltenden Amtswohnungsentgelt. Ausnahme: Bei Auszug infolge Pensionierung ist im letzteren Fall keine Reinigungspauschale zu entrichten. Ein Anspruch auf Rückerstattung der bereits bezahlten Reinigungspauschale im Falle der Pensionierung besteht nicht.

III. Amtswohnung in fremden Gebäuden

§ 12 [1] Wird einem Beamten eine Amtswohnung in einem nicht der Kirche gehörendem Gebäude zur Verfügung gestellt, so ist dem Wohnungsinhaber eine Abschrift des Mietvertrages der Kirche mit dem Gebäudeeigentümer auszuhändigen oder ein Auszug hieraus, enthaltend alle für die Benützung der Wohnung massgebenden Vorschriften.

[2] Soweit zwischen dem Wohnungsinhaber und der Kirche nicht schriftlich abweichende Vereinbarungen getroffen werden, hat der Wohnungsinhaber alle Vertragspflichten genau zu beobachten, welche nach dem Mietvertrag dem Mieter obliegen, ausgenommen die Bezahlung des Mitzinses.

[3] Für die Rückgabe der Wohnung und die Instandstellungsentschädigung beim Auszug sind die Bestimmungen von § 11 anwendbar.

[4] Über alle das Mietverhältnis betreffenden Angelegenheiten verhandeln nur der Kirchenverwalter mit dem Gebäudeeigentümer; der Wohnungsinhaber hat seine Wünsche und Reklamationen beim Kirchenverwalter vorzubringen.