
WBG

Hof

Gattikon

VERMIETUNGSREGLEMENT

der
Wohnbaugenossenschaft
Hof
Gattikon

Gültig ab 01.06.2005

Inhaltsverzeichnis

Art. 1	Grundsätze	2
Art. 2	Vermietung	2
Art. 3	Kündigung	2
Art. 4	Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung	4
Art. 5	Mietzinsgestaltung	4
Art. 6	Wohnungsbelegung	5
Art. 7	Unterbelegung	5
Art. 8	Untermiete	5
Art. 9	Hausordnung	5
Art. 10	Inkrafttreten dieses Reglements	6

Art. 1 Grundsätze

- 1 Die Vermietung der Wohnungen ist Aufgabe des Vorstandes. (Art. 4 Abs. 1 der Statuten).
- 2 Jedes Genossenschaftsmitglied hat im Rahmen der verfügbaren Wohnungen grundsätzlich Anspruch auf eine Genossenschaftswohnung.
- 3 Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu nehmen.
- 4 Das Mieten von Wohnungen der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus.

Art. 2 Vermietung

- 1 Neu erstellte Wohnungen werden unter den Genossenschaftlern zur freien Bewerbung ausgeschrieben. Wünsche um Zuteilung einer anderen Wohnung in der Genossenschaft sind dem Vorstand schriftlich einzureichen.
- 2 Neumieter haben die Bewerbung schriftlich mit den erforderlichen Angaben (Steuerausweis, Kinderzahl usw.) dem Vorstand einzureichen.
- 3 Die Zuteilung erfolgt in der Regel nach der Dauer der Mitgliedschaft. Bei fehlenden Bewerbungen aus den Reihen der Genossenschaftler/innen, bzw. Berechtigten nach Art. 4 Abs. 1 a - c der Statuten kann eine Wohnung an ein Nichtmitglied vermietet werden. Solche Mieter/innen entrichten einen Zusatzmietzins von 20%. Sie können nach drei Jahren die Mitgliedschaft erwerben.
- 4 Die Zuteilung der Wohnung eines verstorbenen Mitgliedes richtet sich nach Art. 10 der Statuten.
- 5 Über Beschwerden im Zusammenhang mit der Zuteilung von Wohnungen entscheidet der Vorstand endgültig.

Art. 3 Kündigung

- 1 Der Mietvertrag von Mitgliedern darf von Seiten der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss, beim Vorliegen eines genossenschaftlichen oder mietrechtlichen Kündigungsgrundes, gekündigt werden.

- 2 Mietrechtliche Kündigungsgründe sind insbesondere:
 - a. Wenn das Mitglied trotz schriftlicher Mahnung seine Pflicht zur Sorgfalt und Rücksichtnahme weiter verletzt, so dass der Genossenschaft oder den Hausbewohner/innen die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist (Art. 257 f Abs. 3 und 4 OR);
 - b. Zahlungsrückstand im Sinne von Art. 257 d OR;
 - c. Wichtige Gründe insbesondere im Sinne von Art. 266 g OR;
 - d. Tod des Mieters/der Mieterin;
 - e. Konkurs des Mieters/der Mieterin;
 - f. Verletzung anderer Vertragspflichten.
- 3 Genossenschaftliche Kündigungsgründe sind Verletzungen genossenschaftsrechtlicher Pflichten, insbesondere:
 - a. Missachtung der Bestimmungen über die Unterbesetzung;
 - b. Unzulässige Untermiete;
 - c. Verletzung der Pflicht, die Wohnung selbst zu bewohnen;
 - d. Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden;
 - e. Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung;
 - f. Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Rückbau der betreffenden Liegenschaft gefasst hat;
 - g. Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, sofern kein zumutbares Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt worden ist.

Art. 4 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung

- 1 Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil eine Wohnung dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand dem Mitglied die Nutzung der Wohnung entziehen und auf den/die Ehepartner/in übertragen. Der in der Wohnung verbleibende Ehepartner kann die Mitgliedschaft erwerben, was die Übernahme der Anteilscheine voraussetzt. Art. 3 Abs. 3 a bleibt in jedem Fall vorbehalten.
- 2 Weist das Gericht in einem Scheidungsurteil eine Wohnung dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen. Die in der Wohnung verbleibende Person kann die Mitgliedschaft erwerben, was die Übernahme der Anteilscheine voraussetzt. Art. 3 Abs. 3 a bleibt in jedem Fall vorbehalten.

Art. 5 Mietzinsgestaltung

- 1 Die Mietzinse der von der Genossenschaft an ihre Mitglieder vermieteten Wohnungen bzw. Gewerberäume werden nach dem Grundsatz der reinen Kostenmiete festgelegt. Diese entspricht den Aufwendungen der Genossenschaft für:
 - a. Zinsen für das investierte Fremd- und Eigenkapital;
 - b. Baurechtszins;
 - c. Amortisationen;
 - d. Unterhaltskosten sowie Einlagen in den Erneuerungsfond;
 - e. Verwaltungskosten;
 - f. Risikozuschlag;
 - g. Mit der Sache verbundene Lasten und öffentliche Abgaben;
 - h. Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz, den Statuten oder den Subventionsbehörden vorgeschriebenen, sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds.

Art. 6 Wohnungsbelegung

- 1 Beim Abschluss eines Mietvertrages muss eine Wohnung grundsätzlich von der nachfolgenden Anzahl Personen bewohnt werden:

bis 2 1/2 - Zimmer-Wohnung von mind. 1 Person

bis 3 1/2 - Zimmer-Wohnung von mind. 2 Personen

bis 4 1/2 - Zimmer-Wohnung von mind. 3 Personen

bis 5 - Zimmer-Wohnung von mind. 4 Personen

Art. 7 Unterbelegung

- 1 Eine 4 - oder 4 ½ - Zimmer-Wohnung ist unterbelegt, wenn sie nur von einer einzigen Person, eine 5 – oder 5½ - Zimmer-Wohnung, wenn sie nur von zwei Personen bewohnt sind.
- 2 Ist eine Wohnung unterbelegt, sucht der Vorstand das Gespräch mit den betreffenden Mieter/innen und fordert sie auf, sich um eine kleinere Wohnung zu bewerben.
- 3 Ist die Wohnung zwei Jahre unterbelegt und hat der/die Mieter/in eine kleinere Wohnung zweimal abgelehnt, bezahlt er/sie einen Unterbelegungsbeitrag von mindestens 20% des Mietzinses bis max. CHF 500.- pro Monat. Der Vorstand kann ausserdem den/die Mieter/in aus der Genossenschaft ausschliessen und den Mietvertrag kündigen (Art. 3 Abs. 3 a und e).
- 4 Unterbesetzungsbeiträge werden zusammen mit dem Mietzins eingefordert.

Art. 8 Untermiete

Untervermietung von Räumen durch den/die Mieter/in oder anderweitige Belegung von Räumen von Drittpersonen bedarf einer Bewilligung durch den Vorstand. Die Bewilligung wird ausnahmsweise erteilt, sofern der Genossenschaft keine erheblichen Nachteile entstehen. Geschieht die Untervermietung ohne Bewilligung oder zur Umgehung von Unterbelegung, hat dies den Ausschluss aus der Genossenschaft und die Kündigung der Wohnung gemäss Art. 11, Abs. 1 a und e der Statuten zur Folge.

Art. 9 Hausordnung

Die Hausordnung gemäss den "Allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag" ist einzuhalten.

Art. 10 Inkrafttreten dieses Reglements

Dieses Reglement wurde gleichzeitig mit der Statutenrevision erstellt; vom Vorstand am 27.01.2005 und von der Generalversammlung am 31.05.2005 genehmigt und tritt sofort in Kraft.

Gattikon, 1. Juni 2005

Der Präsident:

Die Sekretärin:

gez. Walter Meile

gez. Anna Maria Gasser