



BAUGENOSSENSCHAFT
OBERSTRASS

VERMIETUNGSREGLEMENT

Beschluss des Vorstands vom 1. Dezember 2009

1. Grundlagen und Zweck des Vermietungsreglements

Das Vermietungsreglement stützt sich auf die Statuten und regelt die Vergabe der Mietobjekte der Baugenossenschaft Oberstrass.

Statuten und dieses Reglement bilden integrierende Bestandteile des Mietvertrags.

2. Kommission Vermietung und Soziales

Die Kommission Vermietung und Soziales regelt und überwacht das Anmeldeverfahren und die Vergabe der Mietobjekte. Sie achtet bei der Vergabe der Mietobjekte auf die Einhaltung der statutarischen Bestimmungen sowie der genossenschaftlichen Grundsätze.

Eine langfristig ausgeglichene demografische Durchmischung der einzelnen Häuser sowie der BGO als Ganzes ist anzustreben.

Die Kommission Vermietung und Soziales arbeitet mit der Baukommission zusammen. Sie erstattet dem Gesamtvorstand regelmässig Bericht über ihre Tätigkeit.

3. Grundsätze für die Vermietung von Wohnungen

Die BGO steht allen Menschen offen, unabhängig von deren Geschlecht, Zivilstand, Religion und Nationalität. In den Siedlungen wird eine soziale und demografische Durchmischung angestrebt. Wohnraum und Zahl der Benutzer:innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Die Vergabe einer Wohnung erfolgt immer nach dem Vieraugenprinzip.

3.1 Anteilscheinkapital

Bei Abschluss des Mietvertrags sind gleichzeitig Anteilscheine zu zeichnen. Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung des Anteilscheinkapitals.

Die Miete einer Genossenschaftswohnung setzt die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft voraus. Der Gesamtvorstand kann Ausnahmen beschliessen. Zeitlich befristete Mietverträge sind davon ausgenommen.

Das Anteilscheinkapital besteht aus einem Mitgliedschafts- und einem Wohnrechtsanteil. Der Mitgliedschaftsanteil beträgt Fr. 3'000.00, der Wohnrechtsanteil bemisst sich nach der Grösse der Wohnung (gemäss GV-Beschluss vom 6. Mai 1997).

Wohnrechtsanteil nach Wohnungsgrösse:

- | | |
|------------------------|--------------|
| • 1-1½ -Zimmer-Wohnung | Fr. 1'000.00 |
| • 2-2½-Zimmer-Wohnung | Fr. 2'000.00 |
| • 3-3½-Zimmer-Wohnung | Fr. 2'000.00 |
| • 4-4½-Zimmer-Wohnung | Fr. 3'000.00 |
| • 5-5½-Zimmer-Wohnung | Fr. 4'000.00 |
| • 6-6½-Zimmer-Wohnung | Fr. 5'000.00 |

4. Ablauf bei der Wohnungsvermietung

4.1 Ausschreibung

Beim Freiwerden einer Wohnung wird abgeklärt, ob ein internes Interesse (gemäss 4.2.1) besteht. Ist dies nicht der Fall, so wird die Wohnung auf der BGO-WebSite zur Miete ausgeschrieben. Führt dies nicht zum gewünschten Ergebnis, so kann das Mietobjekt anderweitig ausgeschrieben werden.

Es wird keine Interessent:innenliste für externe Bewerber:innen geführt.

4.2 Bewerbung

4.2.1 Von Genossenschafter:innen und deren Angehörigen in direkter Linie

Es wird eine Interessent:innenliste geführt. Die Aufnahme in diese Liste begründet keinen Anspruch auf die Vermietung einer Wohnung. In der BGO wohnhafte Genossenschafter:innen bewerben sich mittels Tauschgesuch. Nicht in der BGO wohnhafte Genossenschafter:innen sowie Angehörige von Genossenschafter:innen bewerben sich bei der BGO-Geschäftsstelle mittels Anmeldeformular. Nach einem Jahr wird die Anmeldung automatisch gelöscht, sofern sie nicht erneuert wird.

4.2.2 Übrige Bewerber:innen

Die übrigen Mietinteressent:innen bewerben sich mit einem Anmeldeformular auf das ausgeschriebene Angebot. Die Bewerbungen werden nach zeitlichem Eingang hinsichtlich der Ausschreibungskriterien geprüft. Voraussetzung für eine Berücksichtigung der Bewerbung ist ein vollständig und korrekt ausgefülltes Anmeldeformular sowie das Erfüllen der Mietkriterien der Ausschreibung.

4.3 Wohnungsbesichtigung

Bei einer Wohnungsbesichtigung müssen alle zukünftigen Vertragspartner:innen anwesend sein.

4.4 Vertragsabschluss

Bei Vertragsabschluss wird eine einmalige Bearbeitungsgebühr von Fr. 50.00 erhoben. Bei einem internen Wohnungswechsel auf Wunsch der Genossenschafter:in wird bei Abschluss des Vertrages eine Tauschgebühr von Fr. 300.00 erhoben. Diese entfällt, falls von einer Familienwohnung (>3 Zimmer) in eine kleinere Wohnung gewechselt wird oder bei Umplatzierung aufgrund baulicher Vorhaben.

Die Gebühren kommen dem Solidaritätsfonds der BGO zugute.

5. Kriterien für die Vermietung von Wohnungen

Für die Vermietung von Wohnungen wird eines oder mehrere der folgenden Kriterien berücksichtigt, welche grundsätzlicher Art sind und deren Reihenfolge keine Priorisierung darstellen:

- Integration in die Genossenschaft und Nachbarschaft;
- Anzahl Personen, welche ein Mietobjekt bewohnen werden;
- finanzielle und soziale Verhältnisse der Interessent:innen;
- BGO-interne Umsiedlungen aufgrund von anstehenden Bauvorhaben, wegen Unterbelegung oder bei Familienzuwachs;
- dringende Wohnungswechsel aus gesundheitlichen, finanziellen oder sozialen Gründen;

- Tauschgesuche, sofern die Mieterschaft mindestens fünf Jahre in derselben Wohnung wohnhaft war. Die Vermietungskommission kann in begründeten Fällen von dieser Zeitspanne abweichen. Die Genossenschafter:in hat bei einem Wechsel, der auf eigenen Wunsch früher erfolgt, einen angemessenen Anteil an die Kosten zur Wiederherstellung der Vermietbarkeit zu leisten;
- Bewerbung von Angehörigen von Genossenschafter:innen, die in direkter Linie verwandt sind, sowie von Genossenschafter:innen, welche ausserhalb der BGO wohnen;
- Trennung und Scheidung begründen keinen Anspruch auf eine zusätzliche Wohnung.

6. Belegung

Für die Mindestbelegung gelten nur jene Personen, welche die Wohnung dauernd und als festen Wohnsitz bewohnen und bei der BGO angemeldet sind.

Wird die Wohnung wegen Abwesenheit während mehr als zwei Monaten nicht bewohnt, so ist dies der Geschäftsstelle zu melden.

Besuche sind ab drei Monaten durch die Geschäftsstelle zu bewilligen.

Bei Trennung und Scheidung ist gem. Art. 8 Abs. 1 der Statuten die richterliche Zuweisung der ehelichen Wohnung massgebend.

6.1 Belegung bei Neuvermietung

Als Neuvermietung gilt jeder erstmalige Wohnungsbezug, insbesondere auch ein Wohnungswechsel innerhalb der BGO. Bei Neuvermietung dürfen die Wohnungen nicht unterbelegt werden, wobei folgende Richtzahlen zu befolgen sind:

- | | |
|--|---------------|
| • 1- und 2-Zimmer-Wohnung | ab 1 Person |
| • 3-Zimmer-Wohnung <70 m ² | ab 1 Person |
| • 3-3½-Zimmer-Wohnung >70 m ² | ab 2 Personen |
| • 4-Zimmer-Wohnung | ab 3 Personen |
| • 5-6-Zimmer-Wohnung | ab 4 Personen |

Bei Wohnungen mit vier und mehr Zimmern haben, bei gleicher Anzahl Personen, Familien mit Kindern den Vorrang.

Zur Erleichterung der Realisation von baulichen Veränderungen kann die Kommission Vermietung und Soziales in begründeten Fällen von diesen Regeln abweichen.

6.2 Meldung über Belegungsänderungen

Änderungen der Wohnungsbelegung (z.B. Auszug der Kinder, Zuzug einer weiteren Person) sind bei der Geschäftsstelle anzumelden.

6.3 Unterbelegung

Die Mieter:in ist verpflichtet, sich im Fall einer Unterbelegung bei der Geschäftsstelle zu melden und ein Tauschgesuch einzureichen.

Eine Unterbelegung tritt bei folgender Personenzahl pro Wohnung ein:

- 3½-Zimmer-Wohnung >70 m² 1 Person
- 4-4½-Zimmer-Wohnung 1 Person
- 5-5½-Zimmer-Wohnung 2 Personen
- 6-Zimmer-Wohnung 3 Personen

Für Wohnungswechsel gilt eine Übergangsfrist von zwei Jahren. Die Frist beginnt ab dem tatsächlichen Zeitpunkt der Unterbelegung. Wird eine solche Veränderung in den Wohnverhältnissen nicht umgehend angezeigt, so ist die Vermietungskommission befugt, die Frist zu kürzen. In Härtefällen kann die Kommission Vermietung und Soziales auf begründetes Gesuch hin die Übergangsfrist verlängern.

Bietet die Kommission Vermietung und Soziales eine neue Wohnung an, so berücksichtigt sie dabei die aktuelle Wohnsituation der Genossenschafter:in. Es werden drei Angebote unterbreitet. Wird keines dieser Angebote akzeptiert, kann der Ausschluss aus der Genossenschaft erfolgen.

7. Untermiete

Die Genossenschafter:in ist verpflichtet, bei einer Untervermietung die schriftliche Zustimmung der Geschäftsstelle vorgängig einzuholen. Die Untervermietung einer ganzen Wohnung wird für höchstens ein Jahr bewilligt. Das Untermietverhältnis kann einmal für maximal sechs weitere Monate verlängert werden. Nach Ablauf dieser Frist muss die Wohnung wieder von der Hauptmieter:in dauerhaft bewohnt werden. Andernfalls muss das Mietverhältnis aufgelöst werden.

8. Vermietung von Garagen, Parkplätzen sowie Bastel-/Lagerräumen

Für Garagen, Parkplätze sowie Bastel-/Lagerräume wird eine separate Interessent:innenliste geführt. Genossenschafter:innen haben Vorrang; bei Bastelräumen werden in der Regel Hausbewohner:innen bevorzugt.

9. Vermietung von Geschäftsräumen

Über die Vergabe von Geschäftsräumen entscheidet der Gesamtvorstand. Die Miete von Geschäftsräumen führt nicht zu einem Genossenschaftsverhältnis.

10. Ausschluss und Kündigung

Ausschluss und Kündigung erfolgen gemäss Art. 7 der Statuten.

11. Angehen von Unstimmigkeiten und Streitigkeiten unter Hausbewohnern

Unstimmigkeiten und Streitigkeiten unter Hausbewohner:innen sind in erster Linie durch diese selbst beizulegen. Wird keine Einigung erzielt, kann als erste Instanz die Geschäftsstelle, als zweite Instanz die Kommission Vermietung und Soziales beigezogen werden.

12. Inkrafttreten und Geltungsbereich

Dieses Reglement tritt aufgrund des Vorstandsbeschlusses vom 1. Dezember 2009 per 1. April 2010 in Kraft und ersetzt das bisherige Reglement.

Es gilt grundsätzlich für alle bestehenden und zukünftigen Mietverhältnisse. Allenfalls abweichende mietvertragliche Vereinbarungen sind vorbehalten.