

WAK



Genossenschaft Wohnen Arbeit und Kultur Elgg und Umgebung

Vermietungsreglement

I. Grundsatz

Grundlage für das Vermietungsreglement sind das Mietrecht und die Statuten der Genossenschaft WAK. Für die allfälligen subventionierten Wohnungen gelten zusätzlich die Auflagen der Subventionsgeberinnen.

Art. 1 Information der Mieterinnen und Mieter

Mieterinnen und Mieter werden vor der Unterzeichnung des Mietvertrags durch Abgabe des Vermietungsreglementes über ihre Rechte und Pflichten orientiert.

II. Mietverhältnis und Belegung

Art. 2 Kreis der Mieterinnen und Mieter

Alle handlungsfähigen natürlichen und juristischen Personen, welche sich in ein Gebäude der Genossenschaft WAK einmieten, sind Mitglieder der Genossenschaft WAK (Art. 7 der Genossenschaftsstatuten).

Sie sind verpflichtet, die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren und den Statuten und Beschlüssen der Generalversammlungen nachzuleben. Sie erklären sich bereit, im Rahmen ihrer Möglichkeiten einen Beitrag zur Selbstverwaltung der Gebäude zu leisten.

Art. 3 Anteilscheine und Darlehen

Der Vorstand der Genossenschaft legt die Höhe und Art der finanziellen Verpflichtungen im Verhältnis der gemieteten Räume fest. Bei Neubauten beträgt der Anteil der zu übernehmenden finanziellen Verpflichtung in der Regel 5 bis 10 % der Erstellungskosten, des jeweiligen Gebäudeteils. Bei Bestehenden Mietwohnungen muss in der Regel pro Zimmer ein Anteilschein à Fr. 1000.- gezeichnet werden. Halbe Zimmer werden abgerundet. Bei bestehenden Gewerberäumen muss in der Regel der fünffache Betrag des entsprechenden Mietzinses in Form von Anteilscheinen übernommen werden.

Ist die Mieterin oder der Mieter bei Mietantritt nicht in der Lage, die finanziellen Verpflichtungen vollumfänglich zu erfüllen, kann der Vorstand eine individuelle Vereinbarung treffen.

Art. 4 Belegungs- Vorschriften

Wohnraum und Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

Art. 5 Untervermietung

Eine Untervermietung ist im Rahmen der Vorschriften des Mietrechts (Art. 262 OR) möglich. Die Mieterinnen und Mieter sind verpflichtet, eine Untervermietung dem Vorstand der Genossenschaft mitzuteilen. Untermieterinnen und Untermieter sollen den Anforderungen entsprechen, welche auch an die Mieterinnen und Mieter gestellt

werden. Vorbehalten bleiben bei subventionierten Wohnungen die Vorschriften bezüglich der persönlichen Verhältnisse.

Art. 6 Kontrolle

Die Geschäftsleitung der Genossenschaft überwacht die Einhaltung der Bedingungen des Mietvertrages. Insbesondere sorgt sie dafür, dass die Vorschriften für die subventionierten Wohnungen eingehalten werden.

III. Festsetzung der Mietzinse

Art. 7 Miete und Nebenkosten

Die Mieten und die Nebenkosten werden vom Vorstand so festgelegt, dass sie die laufenden Kosten decken und die Werterhaltung der Bauten und Anlagen sicherstellen. Die Mietzinsen der von der Genossenschaft an ihre Mitglieder vermieteten Wohnungen bzw. Gewerberäume werden nach dem Grundsatz der reinen Kostenmiete festgelegt.

Die Mieten enthalten die Aufwendungen der Genossenschaft für:

- Baurechts- und Bankzinsen
- Steuern, Abgaben und Versicherungen
- Aufwendungen für die Verwaltung
- Reparaturen und Unterhalt
- Unkosten und Spesen der Verwaltungs- und Betriebsorgane
- andere durch die Generalversammlung beschlossene Ausgaben Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz und den allfälligen Subventionsbehörden vorgeschriebenen oder von der Generalversammlung der Genossenschaft beschlossenen Fonds

Die Nebenkosten enthalten die Aufwendungen der Genossenschaft für:

- Heizung
- Kalt- und Warmwasser, Abwassergebühren
- Stromverbrauch allgemeiner Strom
- Hauswartung
- Kehrrichtabfuhrgebühren
- Aufwendungen für die Wasserenthärtungsanlage, Aufzüge, Gemeinschaftsanlagen
- Aufwendungen für die Erstellung der Nebenkostenabrechnung
- Prämien von Bürgschaftsgenossenschaften
- andere durch die Generalversammlung beschlossene Ausgaben

Art. 8 Zusatzverbilligung

Zusatzverbilligungen können vom Vorstand nur auf Antrag gewährt werden, sofern die vom Subventionsgeber gesetzten Bedingungen erfüllt sind und das entsprechende Gebäude Subventionsberechtigt ist.

IV. Wohnungsvergabe

Art. 9 Zuständigkeit und Verfahren

Die Wohnungen werden durch die Geschäftsleitung vergeben.

Freigewordene Wohnungen werden durch die Geschäftsleitung der Genossenschaft ausgeschrieben.

Bei der Vergabe erhalten Mitglieder der Genossenschaft den Vorzug gegenüber Nichtmitgliedern.

Bei der Besetzung von Wohnungen wird den Bewohnerinnen und Bewohnern des entsprechenden Gebäudes ein Vorschlagsrecht eingeräumt.

V. Kündigung Art 35 der Statuten

Art. 10 Zuständigkeit und Verfahren

Der Vorstand ist zuständig für die Auflösung von Mietverträgen. Kündigungen dürfen nur in Verbindung mit dem Ausschluss und nur beim Vorliegen einer oder mehrerer der aufgeführten Kündigungsgründe gekündigt werden:

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. 257d OR;
- c) wichtigen Gründe insbesondere im Sinne von Art. 266g OR;
- d) Tod des Mieters;
- e) Konkurs des Mieters, sofern die Genossenschaft nicht sichergestellt wird (Art. 266h OR);
- f) Verletzung der Subventionsbestimmungen,

Genossenschaftliche Kündigungsgründe sind Verletzungen genossenschaftsrechtlicher Pflichten, insbesondere:

- a) Missachtung der Bestimmungen über die Unterbesetzung (Art. 34 der Statuten, [d.h. wenn ein Einfamilienhaus oder eine für Familien bestimmte Wohnung während mindestens zwei Jahren unterbesetzt bleibt und das Mitglied den Umzug in eine andere zumutbare Wohnung zweimal abgelehnt hat und auch nicht bereit ist, durch die Aufnahme weiterer Personen die Unterbesetzung zu beheben];
- b) Unzulässige Untermiete
- c) wenn das Mitglied die Wohnung nicht dauernd selber bewohnt;
- d) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörnde Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.

Art. 11 Trennungs- und Scheidungsurteil

Weist das Gericht in einem Trennungs- oder Scheidungsurteil eine Wohnung dem Ehepartner/der Ehepartnerin des Mitglieds zu, kann der Vorstand dem Mitglied die weitere Nutzung der Wohnung entziehen und den Mietvertrag auf den Ehepartner/die Ehepartnerin übertragen. Soweit dieser Ehegatte nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist, setzt eine entsprechende Übertragung des Mietvertrages den Erwerb der Mitgliedschaft durch den in der Wohnung verbleibenden Ehepartner sowie die Übernahme der Pflichtanteile voraus. Art. 36 Abs. 3 lit. a bleibt in jedem Fall vorbehalten. Im übrigen richten sich auch die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile in erster Linie nach dem Trennungs- oder Scheidungsurteil.

Art. 12 Inkrafttreten des Reglements

Dieses Reglement wurde an der ordentlichen Generalversammlung vom 7. Mai 2008 genehmigt und tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft.

Für den Vorstand, Elgg den

Der Präsident:

Der Aktuar: