

Vermietungsreglement der Genossenschaft Sonnenbühl

Dieses Reglement regelt die Vermietung in sinngemässer Ergänzung der Statuten. Im Reglement wird die weibliche Form verwendet; damit sind immer beide Geschlechter gemeint.

Allgemeine Rahmenbedingungen und Anforderungen

Den Rahmen für das Vermietungsreglement bilden das Mietrecht und das Genossenschaftsrecht sowie die Statuten und das Leitbild der Genossenschaft Sonnenbühl. Bindend sind ausserdem die Beschlüsse der Generalversammlung und des Vorstandes sowie alle massgebenden Reglemente der Genossenschaft.

Für staatlich geförderter Wohnraum gelten die Anforderungen der jeweiligen Subventionsgeber.

Kompetenzen

Die Verwaltung ist für den Abschluss von Mietverträgen, die Änderung oder Kündigung, sowie für Zusatzvereinbarungen zuständig.

Kriterien für die Vergabe von Wohnungen

Vorzugsweise werden Mitglieder der Genossenschaft berücksichtigt. Die Bereitschaft zur Integration in die Genossenschaft und zur Beteiligung am Gemeinschaftsleben wird erwartet.

Mitglieder, die ihre Genossenschaftswohnung wegen eines Umbaus oder eines Ersatzneubaus verlassen müssen, geniessen bei der Neuvermietung Vorrang.

Bei der Erstvermietung neuer oder gesanierter Siedlungen können sich sämtliche Mieterinnen der Genossenschaft für eine Wohnung bewerben.

Wohnungsbelegung

Für die Wohnungen gelten folgende Belegungsbestimmungen:

Wohnungsgrösse	Belegung bei Neuvermietung	Mindestbelegung
1 bis 2,5 Zimmer	1-2 Person(en)	--
3 bis 3,5 Zimmer	1-3 Person(en)	--
4 bis 4,5 Zimmer	2-4 Personen	2 Personen
5 bis 5,5 Zimmer	4-5 Personen	3 Personen

Bei der Neuvermietung werden ab einer 3 Zimmerwohnung zwei Personen bevorzugt.

Für die Mindestbelegung zählen nur jene Personen, welche die Wohnung dauernd und als festen Wohnsitz bewohnen. In begründeten Fällen kann der Vorstand eine Unterbelegung genehmigen. Ob in den begründeten Fällen ein Unterbelegungszuschlag geschuldet ist, soll situativ entschieden werden.

Als unterbelegt gilt eine Wohnung, welche nicht der Mindestbelegung entspricht. In diesem Fall ist die Mieterin verpflichtet, dies der Verwaltung zu melden. Gemeinsam werden mögliche Wohnungswechsel und andere geeignete Lösungen gesucht.

Für die Dauer der Unterbelegung ist ein monatlicher Unterbelegungsbeitrag zu bezahlen, der nach folgender Formel berechnet wird: Unterbelegungsbeitrag = Mietzins / (Zimmerzahl + 2).

Wird die Mitteilung der Unterbelegung unterlassen, kann der Vorstand, nachdem die Unterbelegung festgestellt wurde, das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen und die Geschäftsstelle das Mietverhältnis auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin kündigen. Es gilt eine Frist von zwei Jahren. Sie beginnt mit dem Eintritt der Unterbelegung. Wird die Unterbelegung durch den Einzug einer oder mehrerer Mieterinnen aufgehoben, so gilt die zweijährige Frist als unterbrochen. Falls es erneut zu einer Unterbelegung kommt, wird die angefangene Frist fortgesetzt.

Der Ausschluss und die Kündigung erfolgen, wenn

- die Mieterin trotz Unterbelegung den Umzug in eine andere Wohnung in der entsprechenden Frist zwei Mal abgelehnt hat und
- die Besprechung mit der Verwaltung ergebnislos verlief.

Werden diese Belegungsbestimmungen durch falsche Angaben umgangen, kann der Vorstand das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen (Art 11 Statuten) und die Verwaltung die Kündigung ohne Karenzfrist auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin aussprechen.

Untermiete

Die Untervermietung von Wohnraum ist im Rahmen der Vorschriften des Mietrechts (Art. 262 OR), der Statuten und der Allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag für Wohnungen von Wohnbaugenossenschaften und anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern möglich. Die Bedingungen des Hauptmietverhältnisses müssen eingehalten werden.

Der Untermietvertrag muss von der Verwaltung genehmigt werden.

Bei einer längeren Abwesenheit der Hauptmieterin ist eine Untermiete bis zu einem Jahr möglich. Nach Ablauf dieses Jahres muss die Wohnung wieder von der Hauptmieterin dauernd bewohnt oder sonst gekündigt werden. Unterlässt die Mieterin die Kündigung, kann der Vorstand die Mieterin aus der Genossenschaft ausschliessen und die Verwaltung das Mietverhältnis vorzeitig kündigen.

Befristete Mietverträge

Im Vorfeld von umfassenden Erneuerungen oder Ersatzneubauten können Vermietungen befristet werden. Mieterinnen mit befristeten Verträgen müssen nicht als Genossenschaftsmitglieder aufgenommen werden. Sie entrichten eine Mietzinskaution in der Höhe von drei Nettomietzinsen.

Vermietung von Nebenräumen

Die Verwaltung ist zuständig für die Vermietung von Räumlichkeiten und Nutzflächen wie Garagen, Parkplätzen, Bastelräumen sowie weiteren gewerblich und/oder privat genutzten Örtlichkeiten, Genossenschaftsmitglieder geniessen dabei den Vorrang.

Wohnungsanteile

Die Bestimmungen zum Genossenschaftskapital sind in den Statuten Art. 15 ff. geregelt, so auch die Wohnungsanteile. Mieterinnen müssen während der ganzen Mietdauer Wohnungsanteile halten. Dafür wird auf eine Mietzinskaution verzichtet. Wird die Anzahl der Wohnungsanteile durch Anpassung dieses Reglements erhöht, haben bestehende Mieterinnen ihr Anteil-scheinkapital innerhalb von 6 Monaten anzupassen. Die Wohnungsanteile der verschiedenen Wohnungen in den Verschiedenen Siedlungen ist im Anhang 1 dieses Reglements aufgeführt.

Entscheidungsinstanzen

Die Wohnungen werden durch die Verwaltung nach diesen Richtlinien vermietet. In Fällen, die durch dieses Reglement nicht erfasst werden, und in Härtefällen kann der Entscheid an den Vorstand delegiert werden.

Rekurs Instanz

Wenn Entscheide der Verwaltung zu Streitfällen führen, amtet der Vorstand als Rekurs Instanz und behandelt die Beschwerden innert nützlicher Frist. Seine Entscheide sind abschliessend betreffend die Verwaltungshandlungen sowie die Auslegung dieses Reglements und der Statuten.

Inkraftsetzung

Dieses Vermietungsreglement wurde gemäss Vorstandsbeschluss vom 16.04.2024 genehmigt, tritt per 1.05.2024 in Kraft und ersetzen frühere Reglemente.

Anhang 1

Grundsätzlich sind die Wohnungsanteile in den Statuten Art. 15, Abs. 2 geregelt. Die Wohnungsanteile für die einzelnen Siedlungen sind durch den Vorstand wie folgt festgelegt:

Wohnungsanteile Siedlung Sonnental

Anzahl Wohnungen	Wohnungsgrösse	Wohnungsanteile pro Zimmer / Total pro Wohnung	Total
18	1.5 Zi-Wohnung	2'000.00 / 3'000.00	54'000.00
24	2.5 Zi-Wohnung	2'000.00 / 5'000.00	120'000.00
1	3.5 Zi-Wohnung	2'000.00 / 7'000.00	7'000.00
2	4.5 Zi-Wohnung	2'000.00 / 9'000.00	18'000.00
1	Loftwohnung	8'000.00	8'000.00
Total			207'000.00

Wohnungsanteile Siedlung Rehbühl

Anzahl Wohnungen	Wohnungsgrösse	Wohnungsanteile pro Zimmer / Total pro Wohnung	Total
24	2.5 Zi-Wohnung	4'000.00 / 10'000.00	240'000.00
30	3.5 Zi-Wohnung	4'000.00 / 14'000.00	420'000.00
Total			660'000.00