

Vermietungsreglement

der

Bau- und Siedlungsgenossenschaft Niederrohrdorf

Inhaltverzeichnis

1	Grundsätze und Ziele	3
2	Allgemeine Rahmenbedingungen	3
3	Vermietung	3
4	Vergabe der Wohnungen	4
5	Interne Wohnungswechsel.....	4
6	Genossenschaftskapital	4
7	Kündigung.....	5
8	Vorzeitige Rückgabe der Mietobjekte gemäss Art. 264 OR.....	6
9	Unterbelegung	6
10	Untermiete	7
11	Miete von anderen Mietobjekten.....	7
12	Treuebonus	7
13	Unstimmigkeiten und Streitigkeiten unter Hausbewohnern.....	8
14	Schlussbestimmungen	8
15	Inkraftsetzung	8

1 Grundsätze und Ziele

- 1.1 Das vorliegende Vermietungsreglement bezweckt eine möglichst gerechte und soziale Zuteilung der von der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Niederrohrdorf zur Vermietung stehenden Mietobjekte und insbesondere der Wohnräume sowie deren nachhaltige Nutzung im Sinne des Leitbilds, der Statuten und deren Grundgedanken (insbesondere Punkt 2). Der Vorstand erlässt dieses Vermietungsreglement gestützt auf Art. 4.1 der Statuten.

2 Allgemeine Rahmenbedingungen

- 2.1 Die Genossenschaft informiert Bewerberinnen und Bewerber für ein Mietobjekt vor Unterzeichnung des Mietvertrags über die Bestimmungen der Statuten, des Vermietungsreglements und weiterer Reglemente oder wichtiger Dokumente.
- 2.2 Der Abschluss des Mietvertrags setzt die Mitgliedschaft in der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Niederrohrdorf von allen den Mietvertrag unterzeichnenden Personen voraus.
- 2.3 Für die Mieterinnen und Mieter sind die Beschlüsse der Generalversammlung und des Vorstandes sowie alle Reglemente der Bau- und Siedlungsgenossenschaft bindend.

3 Vermietung

- 3.1 Das Vorstandsmitglied, das für das Ressort «Vermietung» zuständig ist, trägt die Verantwortung für die Einhaltung dieses Vermietungsreglements.
- 3.2 Wohnungen werden ausschliesslich durch den Vorstand vergeben.
- 3.3 Wird eine Wohnung frei, wird vorerst geprüft, ob Bedarf nach einem internen Wohnungswechsel (Unterbelegung bzw. interne Interessentenliste) besteht. Interne Wohnungswechsel im Einklang mit dem Vermietungsreglement haben Vorrang. Ist kein interner Wohnungswechsel sinnvoll, wird der Vermietungsprozess wie folgt in die Wege geleitet:
 - a) Das zuständige Vorstandsmitglied prüft, ob externe Kandidatinnen oder Kandidaten auf der Interessentenliste für diese Wohnung in Frage kommen.
 - b) Ergibt sich kein Abschluss mit externen Kandidatinnen oder Kandidaten der Interessentenliste, wird die Wohnung ausgeschrieben.

4 Vergabe der Wohnungen

4.1 Bei der Vergabe der Wohnungen gelten folgende, zwingende Kriterien:

- a) Mitgliedschaft bzw. verbindlicher Antrag zur Mitgliedschaft in der Genossenschaft
- b) Wahrheitsgemäss, vollständig ausgefülltes und unterzeichnetes Anmeldeformular
- c) Einreichen eines Betreibungsregistrauszuges (nicht älter als 2 Monate)
- d) Übernahme des erforderlichen Pflichtanteilskapitals

4.2 Der Vorstand orientiert sich im Übrigen bei der Vergabe an folgenden Kriterien:

- a) Angemessene Belegung der Wohnung (siehe Ziffer 9)
- b) Dauer der Mitgliedschaft
- c) Referenzen (wie bisherige Vermieter und aktuelle Arbeitgeber) und Eindrücke aus einem allfälligen persönlichen Gespräch / einer Besichtigung
- d) Mieterleumund
- e) Verhältnis zwischen Mietzins und Einkommen (Mietzins entspricht max. 30% des Bruttoeinkommens)
- f) Dringlichkeit des Wohnungswechsels aus gesundheitlichen, sozialen oder finanziellen Gründen
- g) Finanzielle und soziale Verhältnisse
- h) Soziale Durchmischung der Genossenschaft
- i) Mitwirkung und Engagement in der Genossenschaft

Die Gewichtung der Kriterien liegt im Ermessen des Vorstandes. Der Vorstand kann weitere Kriterien vorsehen.

4.3 Wenn immer möglich, werden Familien oder Alleinerziehende mit Kindern unter 10 Jahren bevorzugt.

5 Interne Wohnungswechsel

Interne Wohnungswechsel sind grundsätzlich möglich, sofern die Mieterin oder der Mieter mindestens drei Jahre in der Wohnung wohnhaft war. Abweichungen sind möglich aufgrund von erhöhter Belegung oder Unterbelegung. In jedem Fall ist ein interner Wohnungswechsel lediglich in eine grössere beziehungsweise kleinere Wohnung möglich. Ein Wechsel beispielsweise von einer 3.5-Zimmer-Wohnung in eine andere 3.5-Zimmer-Wohnung ist grundsätzlich nicht möglich.

6 Genossenschaftskapital

6.1 Gestützt auf die Statuten setzt die Miete von Wohnungen den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Die Mitgliedschaft wird mit Unterzeichnung der Beitrittserklärung beantragt. Damit verbunden ist die Zeichnung eines Pflichtanteils von CHF 3'000.00 pro Wohnung.

6.2 Das Anteilkapital dient gleichzeitig als Sicherheitsleistung/Mietkaution.

6.3 Der Genossenschaftsanteil wird nicht verzinst.

6.4 Die Mieterin oder der Mieter wird durch Vorstandsbeschluss und mit der Einzahlung des Pflichtanteilkapitals Mitglied der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Niederrohrdorf mit allen Rechten und Pflichten.

6.5 Die Schlüsselübergabe findet erst nach vollumfänglicher Zahlung der Genossenschaftsanteile statt.

7 Kündigung

7.1 Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:

- a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung von Beschlüssen der Generalversammlung oder des Vorstandes sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft;
- b) Missachtung der Pflicht, selber in den gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz [oder amtlich gemeldeten Wochenaufenthalt] zu haben;
- c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden;
- d) bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 der Statuten vorgesehen ist bzw. nur Mitglied sein kann, wer in der Genossenschaft wohnt;
- e) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement über die Untermiete;
- f) Ablehnung eines Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung;
- g) Beschluss des zuständigen Organs über eine umfassende Renovation oder den Abbruch der betreffenden Liegenschaft, jedoch, falls die Genossenschaft über entsprechende Objekte verfügt, erst nach Ablehnung eines Umsiedlungsangebots;
- h) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages;
- i) Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund deren die Genossenschaft das Mietverhältnis kündigen muss, sofern kein Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt worden ist.

7.2 Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung vorauszugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR bzw. gestützt auf Art. 12 der Statuten erfolgt.

7.3 Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

8 Vorzeitige Rückgabe der Mietobjekte gemäss Art. 264 OR

- 8.1 Gibt die Mieterin oder der Mieter die Mietsache zurück, ohne die Kündigungsfrist oder den Kündigungstermin einzuhalten, so ist sie/er von ihren/seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter nur befreit, wenn sie/er eine für den Vermieter zumutbare neue Mietpartei vorschlägt; diese muss zahlungsfähig und bereit sein, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen, einschliesslich solcher, die sich aus den Statuten und Reglementen ergeben, zu übernehmen. Insbesondere muss die neue Mietpartei bereit sein, der Genossenschaft beizutreten und die Belegungsvorschriften einzuhalten.
- 8.2 In jedem Fall ist der Vorstand umgehend über die vorzeitige Rückgabe des Mietobjekts zu informieren, damit er anhand der Vermietungsrichtlinien und den bestehenden Interessenten beim Finden einer passenden Nachmieterin oder eines passenden Nachmieters Unterstützung bieten kann.

9 Unterbelegung

- 9.1 Der Vorstand legt die Mindestbelegung für jede Wohnung fest. Die Mindestbelegung ergibt sich in der Regel aus der Anzahl Zimmer abzüglich 1.5. Die Belegungsvorschriften sind eingehalten, wenn die Anzahl der Personen, die in einer Wohnung leben, mindestens der Anzahl Zimmer minus 1.5 entspricht. Beispiel: 4.5-Zimmer-Wohnung = mindestens 3 Personen. Ist die Anzahl Personen geringer, so gilt die Wohnung als unterbelegt und die Belegungsvorschriften als verletzt.
- 9.2 Die Mindestbelegung muss zum Zeitpunkt des Mietantritts erfüllt sein. Wird die Mindestbelegung bei Mietantritt nicht erfüllt, weil keine entsprechende Bewerbung vorliegt, kommen die vorliegenden Bestimmungen (mit Ausnahme der Bestimmungen um Unterbelegungsbeitrag, Ziff. 9.7) nicht zur Anwendung.
- 9.3 Für die Mindestbelegung zählen nur jene Personen, die die Wohnung dauernd und als festen Wohnsitz bewohnen.
- 9.4 Tritt eine Unterbelegung während des laufenden Mietverhältnisses ein, ist die Mieterin oder der Mieter verpflichtet, dies dem Vorstand innert einem Monat zu melden. Im Unterlassungsfall kann das Mitglied von der Genossenschaft ausgeschlossen und der Mietvertrag gekündigt werden.
- 9.5 Bei einer Unterbelegung versucht der Vorstand, ein Angebot für eine kleinere Wohnung zu unterbreiten. Werden zwei zumutbare Wohnungen von der mietenden Partei abgelehnt und dauert die Unterbelegung länger als 12 Monate, wird ein genossenschaftlicher Unterbelegungsbeitrag (gemäss Ziff. 9.7) fällig. Ausserdem kann die Genossenschaft das Mitglied ausschliessen und den Mietvertrag kündigen, sobald die Unterbelegung länger als zwei Jahre dauert. Für diese Frist wird die Dauer einer vorangegangenen zwischenzeitlich aber unterbrochenen Unterbelegung mitgerechnet.

- 9.6 Eine Verletzung der Belegungs- und Nutzungsvorschriften kann durch den Vorstand in begründeten Fällen toleriert werden, sofern dadurch die soziale Durchmischung nicht aus dem Gleichgewicht fällt. Ein allfälliges Gesuch ist dem Vorstand schriftlich einzureichen.
- 9.7 Der Unterbelegungsbeitrag pro Person, die gegenüber der Mindestbelegung fehlt, wird auf 10% des Nettomietzinses festgelegt.
- 9.8 Mietverträge, die vor dem 1. März 2023 abgeschlossen wurden, unterliegen nicht der Ziff. 9. Die Mindestbelegung ist ab in Krafttreten des vorliegenden Vermietungsreglements umzusetzen und einzuhalten. Ein interner Wohnungswechsel im Falle einer Unterbelegung bei bereits bestehenden Mietverhältnissen wird aber trotzdem gefördert und begrüsst.

10 Untermiete

Mieterinnen und Mieter sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Mietobjekten zu wohnen. Die ganz oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstandes zulässig. Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung der ganzen Wohnung gelten insbesondere deren mehr als einjährige Dauer, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis, die Untervermietung an Personen, welche die Vermietungsrichtlinien gemäss vorliegendem Vermietungsreglement nicht erfüllen sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden. Bei Untervermietung einzelner Zimmer kann der Genossenschaft auch ein wesentlicher Nachteil entstehen, wenn damit Belegungsvorschriften umgangen werden.

11 Miete von anderen Mietobjekten

Der Vorstand kann für die Vergabe von anderen Mietobjekten wie Parkplätze, Bastelräume oder anderen hier nicht ausdrücklich geregelten Mietobjekten besondere Vorschriften erlassen oder bei der Vergabe vom vorliegenden Vermietungsreglement abweichen.

12 Treuebonus

Ein langjähriges Mietverhältnis wird angestrebt und belohnt. Nach sechs vollendeten Kalenderjahren wird eine Mietzinsreduktion von CHF 50.00 pro Monat gewährt. Im Falle eines internen Wohnungswechsels verfällt der Treuebonus. Der Wohnungswechsel wird als neues Mietverhältnis betrachtet. Aus diesem Grund wird der Treuebonus ab dem neuen Mietbeginn erst nach Vollendung von sechs Kalenderjahren erneut gewährt.

13 Unstimmigkeiten und Streitigkeiten unter Hausbewohnerinnen und -bewohnern

Unstimmigkeiten und Streitigkeiten unter Hausbewohnerinnen und -bewohnern sind in erster Linie durch diese selbst beizulegen. Wird keine Einigung erzielt, kann das Vorstandsmitglied für das Ressort «Vermietung» oder der Präsident der Genossenschaft beigezogen werden.

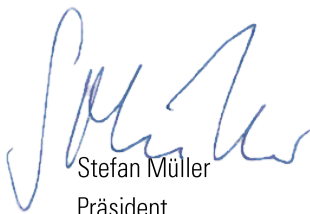
14 Schlussbestimmungen

Der Vorstand der Genossenschaft kann das Vermietungsreglement jederzeit ändern. Änderungen werden den Mieterinnen und Mietern spätestens vier Wochen vor Inkrafttreten mitgeteilt.

15 Inkraftsetzung

Dieses Reglement wurde vom Vorstand am 17. Januar 2023 genehmigt und tritt per 1. März 2023 in Kraft.

Bau- und Siedlungsgenossenschaft
Niederrohrdorf



Stefan Müller
Präsident



Andrea Koch
Vizepräsidentin