

# REGLEMENT

FÜR VERMIETUNG

Wohnbaugenossenschaft



T A L G U T





# INHALTSVERZEICHNIS

<b>I</b>	<b>Zweck</b>	<b>5</b>
<b>II</b>	<b>Kompetenzen</b>	<b>5</b>
<b>III</b>	<b>Vermietungsgrundsätze</b>	<b>5</b>
<b>IV</b>	<b>Interne Wohnungswechsel</b>	<b>6</b>
<b>V</b>	<b>Garagen / Parkplätze / Bastelräume</b>	<b>6</b>
<b>VI</b>	<b>Untervermietung</b>	<b>7</b>
<b>VII</b>	<b>Belegungsvorschriften</b>	<b>8–9</b>
<b>VIII</b>	<b>Ersatzneubau / Sanierung im unbewohnten Zustand</b>	<b>9–10</b>
<b>IX</b>	<b>Mobilitätskonzept</b>	<b>10</b>
<b>X</b>	<b>Subventionierte Wohnungen</b>	<b>10</b>
<b>XI</b>	<b>Weitere Bestimmungen</b>	<b>10</b>



## **I Zweck**

---

Dieses Reglement basiert auf den Grundsätzen der Vermietung gemäss Art. 3 der Statuten. Diese Grundsätze werden nachfolgend im Detail erläutert.

## **II Kompetenzen**

---

Die Geschäftsstelle ist für die Vorbereitung der Vermietung zuständig. Sie kann eine Warteliste führen. Die Geschäftsstelle prüft die Interessenten nach den branchenüblichen Standards. Sie unterbreitet dem Vorstand einen Vorschlag, an wen ein Mietobjekt vermietet werden soll. Die Geschäftsstelle achtet dabei auf:

- eine ausgewogene soziale Durchmischung der Mieterschaft;
- einen angemessenen Wohnflächenbedarf pro Person;
- die Gewinnung aktiver und am Genossenschaftsgedanken interessierter Mitglieder.

## **III Vermietungsgrundsätze**

---

- 1.** Die Vermietung von Räumlichkeiten setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus. In Ausnahmefällen können Vermietungen mit befristeten Verträgen erfolgen. Diese Mieter/innen werden nicht als Genossenschafter/innen aufgenommen. Zusätzlich wird eine Sicherheitsleistung im Sinne von Art. 257e OR verlangt.
- 2.** Die Genossenschaft steht allen Menschen offen, unabhängig von deren Geschlecht, Zivilstand, Religion und Nationalität. Gemäss Statuten Art. 2 Abs. 1 werden Mitglieder mit Kindern bevorzugt berücksichtigt.
- 3.** Es muss ein Anmeldeformular ausgefüllt werden.
- 4.** Die WBG Talgut kann keine Garantie auf eine Wohnung bzw. ein lebenslanges Wohnrecht erteilen.



## **IV Interne Wohnungswechsel**

---

**1.** Interne Wohnungswechsel sind unter folgenden Bedingungen zulässig:

- Seit Mietbeginn müssen grundsätzlich mindestens zwei Jahre vergangen sein.
- Die Mietpartei ist bereit, den Mietzins eines zusätzlichen halben Monats für die bisherige Wohnung zu übernehmen. Dies, da bei internen Wechseln eine Überschneidung von mindestens zwei Wochen erforderlich ist.
- Der Zustand der bisher gemieteten Wohnung zeugt von einem sorgfältigen Umgang (keine übermässige Abnutzung).
- Es muss ein schriftliches Gesuch eingereicht werden.

**2.** Bei Veränderung der Lebensumstände (gesundheitliche oder familiäre Gründe) kann der Vorstand eine Ausnahmegewilligung erteilen.

**3.** Es besteht kein Anspruch auf eine Alternativwohnung. Der Vorstand ist nicht verpflichtet, einen internen Wechsel zu ermöglichen.

## **V Garagen / Parkplätze / Bastelräume**

---

**1.** Bei der Vermietung haben die Mitglieder der Genossenschaft Vorrang.

**2.** Für Parkplätze muss die regelmässige Nutzung durch ein eingelöstes Fahrzeug vorliegen. Es kann ein Geschäfts- oder Privatfahrzeug sein. Bei Geschäftsfahrzeugen ist eine entsprechende Bestätigung vorzulegen.

**3.** Liegt keine solche Nutzung vor, kann der Parkplatz bei Bedarf wieder entzogen werden.

## **VI Untervermietung**

---

- 1.** Die Bestimmung gemäss Art. 3 Abs. 6 der Statuten sind massgebend.
- 2.** Der Genossenschaft sind die Bedingungen (Untermietsvertrag) der Untermiete zum Voraus bekanntzugeben.
- 3.** Die Genossenschaft 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 sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selbst bewohnen.
- 4.** Bei Wohngemeinschaften kann eine Mietpartei als Hauptverantwortliche bestimmt werden. Die weiteren WG-Mitglieder/innen können als Mitbewohner/innen oder als Vertragspartner/innen erfasst werden.
- 5.** Die kommerzielle Untervermietung (Airbnb o.ä.) von Wohnungen und einzelnen Zimmern ist nicht erlaubt.
- 6.** Besucher/innen mit einer Aufenthaltsdauer von mehr als drei Monaten sind meldepflichtig.
- 7.** Der/die Untermieter/in erwirbt durch die Untermiete keinerlei Anspruch auf Erhalt eines eigenen Mietvertrages mit der Genossenschaft.



## VII Belegungsvorschriften

---

**1.** Wohnraum und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen. Die Geschäftsstelle unterstützt und fördert bei einem Missverhältnis eine Umsiedlung. Die menschlichen Aspekte sind zu berücksichtigen.

**2.** Die Minimalbelegung muss bei der Vermietung sowie der ganzen Dauer des Mietverhältnisses eingehalten werden. Die betroffenen Genossenschafter/innen sind bei einer Unterbelegung verpflichtet, in eine kleinere Wohnung zu wechseln. Änderungen der Anzahl in einer Wohnung lebender Personen sind der Geschäftsstelle zeitnah zu melden.

**3.** Als Minimalbelegung pro Wohnung gilt:

- Bei Neuvermietungen: Anzahl Zimmer -1 = Anzahl Personen.
- Bei bestehenden Mietverhältnissen: Anzahl Zimmer – 2 = Anzahl Personen.

Kinder mit Besuchsrecht werden bei der Minimalbelegung berücksichtigt, solange dieses Recht regelmässig ausgeübt wird.

**4.** Eine Wohnung gilt grundsätzlich als unterbelegt, wenn die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um mehr als zwei übersteigt, wobei halbe Zimmer nicht gezählt werden. In folgenden Fällen ist eine Wohnung also unterbelegt:

- Eine Person lebt in einer 4- oder 4.5-Zimmerwohnung.
- Eine oder zwei Personen leben in einer 5- oder 5.5-Zimmerwohnung.
- Drei oder weniger Personen leben in einer 6- oder 6.5-Zimmerwohnung.

**5.** Die Belegung der Wohnungen wird mit regelmässig durchgeführten Datenaktualisierungen (in der Regel alle zwei Jahre) überprüft. Leben in einer Wohnung zu wenige Personen, wird in einem persönlichen Gespräch gemeinsam eine passende Lösung gesucht.



- 6.** Durch einen Vorstandsbeschluss können die Belegungsvorschriften, z. B. im Hinblick auf einen Ersatzneubau, temporär ausser Kraft gesetzt werden.
- 7.** Werden die Belegungsbestimmungen durch falsche Angaben umgangen, kann der Vorstand das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen und die Geschäftsstelle die Kündigung auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin aussprechen.
- 8.** Bei Unterbelegungen gilt eine Übergangsfrist von drei Jahren. Betroffenen wird nach Möglichkeit mindestens ein Umsiedlungsobjekt (Eigenes oder von befreundeten Genossenschaften) angeboten.
- 9.** Interne Wechsel oder Umsiedlungen werden wie bestehende Mietverhältnisse behandelt.
- 10.** Nach Ablauf der Übergangsfristen wird der/die Genossenschafter/in ausgeschlossen und das Mietverhältnis gekündigt.
- 11.** In einem Härtefall kann der Vorstand den Entscheid aufschieben.
- 12.** Eine interne Warteliste wird während drei Jahren geführt.

## **VIII Ersatzneubau / Sanierung im unbewohnten Zustand**

---

- 1.** Im Vorfeld von Ersatzneubauten oder Sanierungen im unbewohnten Zustand können Vermietungen mit befristeten Verträgen erfolgen. Mieter/innen mit befristeten Verträgen werden nicht als Genossenschafter/innen aufgenommen.
- 2.** Bei einem Ersatzneubau oder einer Sanierung im unbewohnten Zustand achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Solche Vorhaben werden mindestens zwei Jahre im Voraus angekündigt. Betroffenen werden nach Möglichkeit mindestens ein Umsiedlungsobjekt (Eigenes oder von befreundeten Genossenschaften) angeboten. Bei der Vermietung werden in erster Linie die bisherigen Mieter/innen berücksichtigt.



## **IX Mobilitätskonzept**

---

Bei Liegenschaften, bei welchen ein Mobilitätskonzept gilt, werden die entsprechenden Bestimmungen im Mietvertrag geregelt.

## **X Subventionierte Wohnungen**

---

Hier gelten die Bestimmungen gemäss Reglement für Mietzinsreduktionen.

## **XI Weitere Bestimmungen**

---

Dieses Reglement wurde an der Vorstandssitzung vom **27.06.2023** genehmigt und tritt per sofort in Kraft.

Für bestehende Genossenschafter/innen mit einer aktuellen Unterbelegungssituation wird bei Inkrafttreten dieses Reglements die Übergangsfrist in Ziff. VII Abs. 8 auf 10 Jahre erhöht.



