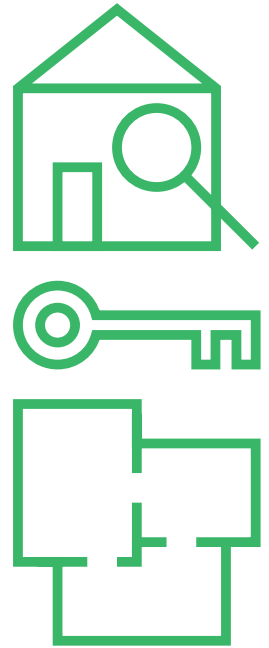


vermietungsreglement für die vermietung von wohnobjekten und nebenlokalen

[neubühl



1. Einleitung

1.1 Vermietungspolitik der Genossenschaft Neubühl

¹ Die Genossenschaft Neubühl ist offen für alle Bevölkerungskreise und gegenüber verschiedenen Lebensmodellen. Sie zielt auf eine ausgewogene Durchmischung sowohl für die Genossenschaft als Ganzes als auch für die einzelnen Liegenschaften und schafft so gute Voraussetzungen für ein harmonisches nachbarschaftliches Verhältnis sowie ein aktives Genossenschaftsleben.

Vermietungspolitik

² Alle Wohnungen verfügen über den Status „Freitragender Wohnungsbau“, d.h. es bestehen keine Vorschriften für die Genossenschaftsmitglieder bezüglich Einkommens- und Vermögensverhältnisse. Die Vermietung erfolgt unabhängig von Geschlecht, Alter, Religion und Nationalität.

1.2 Zuständigkeit

¹ Für die Vermietung und den Vollzug dieses Reglements ist der Vorstand zuständig. Seine Entscheidungen sind endgültig.

Zuständigkeit

² Garagen und Parkplätze werden durch die Geschäftsstelle vergeben.

2. Grundsätze der Vermietung und allg. Bestimmungen

2.1 Vergabekriterien

¹ Der Vorstand berücksichtigt bei der Zuteilung von Wohnraum folgende Kriterien:

Vergabekriterien
Wohnraum

- Prioritätengruppen bei Neuvermietung (Siehe Punkt 3).
- Belegungsbestimmungen (Grundsatz: maximale Zimmerzahl = Personenzahl plus eins; halbe Zimmer werden nicht dazu gezählt).
- Datum der Anmeldung innerhalb der Prioritätengruppe und der Objektkategorie.
- Faktoren wie Eignung für das entsprechende Objekt, die Wohnsituation sowie die Dringlichkeit eines Wohnungswechsels werden zusätzlich in die Entscheidung miteinbezogen.

² Kriterien für die Zuteilung von Garagen, Ateliers, Büros und Werkräumen:

Vergabekriterien
Nebenlokale

- Vorzugsweise bestehendes Mietverhältnis von Wohnraum in der Genossenschaft Neubühl.
- Datum der schriftlichen Anmeldung.
- Voraussetzung für Ateliers, Büros und Werkräume: Keine Unterbelegung im Wohnobjekt sowie regelmässige Nutzung des Mietobjektes.
- Voraussetzung für die Künstlerateliers Ostbühlstrasse: Ausübung eines künstlerischen oder gestalterischen Berufs. Der Vorstand trifft bei Neuvermietung anhand der Warteliste eine Vorauswahl und lädt diese interessierten Personen ein, ein Bewerbungsdossier einzureichen, das die Erfüllung der genannten Kriterien belegt. Diese Kriterien müssen während der ganzen Nutzungsdauer erfüllt sein.

³ Freie Gewerberäume/Läden werden in erster Linie den Genossenschaftsmitgliedern vermietet, in zweiter Linie auswärtigen Personen oder Firmen. Der Vorstand evaluiert Bewerbungen hinsichtlich deren Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit sowie dem Nutzen für die Genossenschaft und deren Mieterschaft.

2.2 Anmeldung und Warteliste

¹ Anmeldungen für Wohn- und andere Objekte müssen schriftlich an die Genossenschaft Neubühl erfolgen. Die Genossenschaft führt eine Warteliste, welche nicht öffentlich ist. Jedes Genossenschaftsmitglied kann bei der Geschäftsstelle Auskunft über seine Eintragung auf der Warteliste verlangen. Genossenschaftsmitglieder können sich jederzeit auf die Warteliste setzen lassen, die Belegungsbestimmungen müssen zum Zeitpunkt der Anmeldung jedoch erfüllt sein. Der Vorstand kann eine Anmeldung ablehnen, wenn das Mitglied seinen mietvertraglichen oder statutarischen Verpflichtungen nicht nachkommt.

Warteliste intern

² Auch Personen, die nicht Mitglied der Genossenschaft sind, haben die Möglichkeit, sich anzumelden. Es ist der Genossenschaft jedoch vorbehalten, bei sehr vielen hängigen Bewerbungen keine neuen Anmeldungen mehr anzunehmen. Die Anmeldung muss jährlich erneuert werden. Bei Nichterneuerung erfolgt die automatische Streichung aus der Warteliste.

Warteliste extern

³ Bei Übergabe eines Wohn- oder anderen Objektes gilt der Mietwunsch als erfüllt; die Anmeldung wird automatisch aus der entsprechenden Warteliste gestrichen.

3. Prioritätengruppen bei Neuvermietung von Wohnraum

Bei der Aufnahme neuer Mieter und Mieterinnen wird gewöhnlich die folgende Priorisierung berücksichtigt:

Prioritäten

1. Genossenschaftsmitglieder, die ein unterbelegtes Mietobjekt gegen ein den Belegungsbestimmungen entsprechendes Objekt eintauschen.
2. Genossenschaftsmitglieder, die in der Genossenschaft Neubühl wohnen.
3. Bewerbende, die einen speziellen Bezug zur Genossenschaft Neubühl haben.
4. Übrige Bewerbende.

4. Belegungsbestimmungen

4.1 Grundsatz und Zählweise

Die Zimmerzahl (halbe Zimmer werden nicht dazu gezählt) darf die Personenzahl um höchstens eins überschreiten (Mindestbelegung). Es zählen nur jene Personen, die das Mietobjekt dauernd und als zivilrechtlichen Wohnsitz bewohnen und der Genossenschaft Neubühl gemeldet sind.

Belegungsgrundsätze

4.2 Anwendung der Belegungsbestimmungen bei Neuvermietung

¹ Die Mindestbelegung gemäss Belegungsbestimmungen muss zum Zeitpunkt des Mietantritts erfüllt sein und wird im Mietvertrag festgehalten.

Neuvermietungen

² Für die Mietobjekte ab vier Zimmern haben in der Regel Paare oder Einzelpersonen mit minderjährigem Kind/minderjährigen Kindern gegenüber Haushalten mit ausschliesslich erwachsenen Personen Vorrang.

4.3 Veränderung in der Belegung eines Wohnobjekts

Veränderungen in der Belegung eines Wohnobjektes sind von den betreffenden Genossenschaftsmitgliedern sofort der Genossenschaft zu melden. Die Genossenschaft ihrerseits kann von den Genossenschaftsmitgliedern periodisch den Nachweis verlangen, dass die im Vermietungsreglement festgelegten Kriterien eingehalten sind.

Meldepflicht

4.4 Unterbelegung

¹ Wird die Mindestbelegung nicht eingehalten, so ist das Mietobjekt unterbelegt. In der Regel soll die Unterbelegung von Mietobjekten nach einer Verkleinerung des Haushalts vermieden werden.

² Bei Unterbelegung (Zimmerzahl beträgt mehr als Personenzahl plus eins)

Unterbelegung

- erhebt die Genossenschaft den entsprechenden Unterbelegungsbeitrag.
- gewährt die Genossenschaft Mitgliedern, die innerhalb der Genossenschaft in ein kleineres Mietobjekt wechseln oder wegziehen, einen Umsiedlungsbeitrag von CHF 1'000.–. Dieser Beitrag wird dem Solidaritätsfonds entnommen.

³ Bei erheblicher Unterbelegung (Zimmerzahl beträgt mehr als Personenzahl plus zwei)

Erhebliche Unterbelegung

- werden Genossenschaftsmitglieder automatisch auf die Warteliste für den Umzug in ein zumutbares Ersatzobjekt gesetzt und von der Geschäftsstelle entsprechend informiert. Bei Todesfall wird eine Pietätsfrist von zwei Jahren eingehalten.
- wird der Vorstand bei zweimaliger Ablehnung eines angemessenen und zumutbaren Ersatzobjektes das Genossenschaftsmitglied gemäss den Statuten aus der Genossenschaft ausschliessen und die Kündigung mit einer zweijährigen Frist aussprechen.

4.5 Unterbelegungsbeiträge

¹ Genossenschaftsmitglieder, die in einem unterbelegten Mietobjekt wohnen, haben einen Unterbelegungsbeitrag entsprechend des Ausmasses der Unterbelegung zu entrichten. Dieser wird mit dem Mietzins eingezogen und ist bei Auszug einer Person auf den nächstfolgenden Monat fällig. Bei Todesfall wird eine Pietätsfrist von mindestens zwei Jahren eingehalten.

Unterbelegungsbeitrag

² Der Unterbelegungsbeitrag beträgt CHF 50.– pro unterbelegtes Zimmer und Monat.

³ Bei nachweisbaren finanziellen Schwierigkeiten kann der Vorstand den Unterbelegungsbeitrag erlassen.

⁴ Die Unterbelegungsbeiträge werden dem Solidaritätsfonds zugeführt.

4.6 Ausnahmen von der Minimalbelegung

¹ Unterbelegung ist in Ausnahmefällen zulässig. Zum Beispiel:

Ausnahmen

- Tritt im bestehenden Mietverhältnis und bei Verbleib in der bisherigen Wohnung eine Unterbelegung ein, so kann die Zimmerzahl die Personenzahl um zwei überschreiten.
- Eine Einzelperson, die ein grösseres Objekt abgeben will, kann in ein frei werdendes 3-Zimmerhaus ziehen, wenn innerhalb von drei Jahren seit Eintreten der Unterbelegung kein 2-Zimmerobjekt zur Verfügung gestellt werden kann.
- Eine Familie oder Partnerschaft mit minderjährigem Kind/minderjährigen Kindern die in der Genossenschaft Neubühl in einem überbelegten Objekt (Zimmerzahl = Personenzahl minus eins) wohnt und sich für ein zulässiges grösseres Wohnobjekt (Zimmerzahl = Personenzahl plus eins) angemeldet hat, kann in ein frei werdendes nächstgrösseres Objekt (Zimmerzahl = Personenzahl plus zwei) ziehen, wenn ihr innerhalb von drei Jahren nach der Anmeldung kein normal zulässiges Objekt zur Verfügung gestellt werden kann.
- Über Ausnahmen bei Beeinträchtigungen infolge von Krankheit, Gebrechen, sehr hohem Alter oder bei Härtefällen entscheidet der Vorstand.

² Die Ausnahmeregelungen befreien jedoch nicht von den Unterbelegungsbeiträgen.

4.7 Missbrauch bei Belegungsbestimmungen

Werden die Belegungsbestimmungen durch falsche Angaben umgangen, kann das Genossenschaftsmitglied bzw. können die Genossenschaftsmitglieder gemäss den Statuten aus der Genossenschaft ausgeschlossen und die Kündigung auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin ausgesprochen werden.

Missbrauch

5. Siedlungsinterne Wohnungswechsel und Wohnungstausch

¹ Siedlungsinterne Wohnungswechsel gleicher Grösse sind nicht erwünscht und werden in der Regel nicht bewilligt.

Wohnungswechsel

² Ausnahmen sind zum Beispiel:

- Einzelpersonen, die von einem 1-Zimmerobjekt in ein grösseres 1-Zimmerobjekt wechseln.
- Änderung der persönlichen, gesundheitlichen oder wirtschaftlichen Verhältnisse, welche einen Wohnungswechsel notwendig oder sinnvoll machen.
- Ersatzwohnungen im Zusammenhang mit Renovations- und Bauprojekten in Liegenschaften der Genossenschaft Neubühl.

³ Wohnungstausch wird in der Regel nicht bewilligt. Ausnahmen sind möglich, wenn keine Bewerbenden auf der Warteliste benachteiligt werden.

Wohnungstausch

6. Untervermietung

¹ Die Vorgaben der Statuten und des Vermietungsreglements gelten auch für allfällige Untermietverhältnisse.

Untervermietung

² Die ganze oder teilweise Untervermietung ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstandes zulässig. Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch verweigern, wenn der Genossenschaft dadurch wesentliche Nachteile entstehen.

³ Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung des ganzen Mietobjektes gelten insbesondere deren mehr als einjährige Dauer, die mehrfache ununterbrochene Untervermietung im laufenden Mietverhältnis, die Untervermietung an Personen, welche das Vermietungsreglement nicht erfüllen sowie der Umstand, dass die Genossenschaftsmitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden.

⁴ Bei Untervermietung einzelner Zimmer entsteht der Genossenschaft auch ein wesentlicher Nachteil, wenn damit Vermietungs- oder Belegungsbestimmungen umgangen werden. Die Untervermietung eines oder mehrerer Zimmer befreit nicht vom Unterbelegungsbeitrag für diese(s) Zimmer.

⁵ Untermieter und Untermieterinnen haben weder Anspruch auf Aufnahme in die Genossenschaft noch auf das Mietobjekt bei Wegzug oder Tod des Genossenschaftsmitglieds.

7. Kündigung

¹ Der Mietvertrag über ein Wohnobjekt mit Genossenschaftsmitgliedern darf vom Vorstand nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden. Voraussetzung dazu ist einer der vorstehend genannten Gründe oder das Vorliegen eines anderen wichtigen Grundes. Dazu zählen insbesondere:

Kündigung

- Abwesenheit von mehr als einem Jahr und damit Leerstand des Mietobjektes.
- Unzulässige Untervermietung.
- Zweimalige Ablehnung eines Mietobjektes im Sinne von Art. 4.4 Abs. 3 Punkt 2.
- Wesentliche Verletzungen des Mietvertrages und/oder der dazugehörigen Hausordnung und Reglemente trotz schriftlicher Mahnung.
- Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes.

² Es gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen. Als Kündigungstermin gilt jeweils das Monatsende (ausser 31. Dezember).

Kündigungsfristen

8. Inkraftsetzung

Dieses Vermietungsreglement ist integrierender Bestandteil des Mietvertrages. Es wurde von der Generalversammlung der Genossenschaft Neubühl mit sofortiger Wirkung am 2. Februar 2017 genehmigt und ersetzt alle früheren Vermietungsreglemente und -richtlinien.

Inkraftsetzung

9. Übergangsbestimmungen

¹ Art. 4.4 Abs. 3 Punkt 2 und Art. 7.1 Punkt 3 dieses Vermietungsreglements gelten nicht für Mietverhältnisse, über die bis und mit 13. Januar 2017 ein Mietvertrag abgeschlossen wurde.

Übergangs-
bestimmungen

² Art. 2.1 Abs. 2 dieses Vermietungsreglements gilt nicht für Mietverhältnisse, über die bis und mit 2. Februar 2017 ein Mietvertrag abgeschlossen wurde.