

Vermietungsreglement der Wohngenossenschaft

(nachfolgend: WGT)

Es wird ausschliesslich die weibliche Form verwendet, Männer sind mitgemeint.

Als Wohngenossenschaft erstellen und betreiben wir in gemeinsamer Selbsthilfe preisgünstigen Wohnraum für unsere Mitglieder. Wir erhalten die Liegenschaften in gutem baulichem Zustand, erneuern diese periodisch und entziehen sie dauerhaft der Spekulation.

Wir bieten einen weitgehenden Kündigungsschutz und ziehen keinen Gewinn aus den Liegenschaften ab. Von den Genossenschaftsmitgliedern erwarten wir aktives Engagement zur Erfüllung gemeinschaftlicher Aufgaben, solidarisches Verhalten und das Bemühen um eine nachhaltige Lebensweise. Das Gesamtinteresse aller Bewohnerinnen ist höher zu werten als das Individualinteresse.

Die Genossenschaft ermöglicht auch neue Formen des Zusammenlebens (z. B. Wohngemeinschaft in grösserer Wohnung).

1. Gesetzliche Grundlagen

Dieses Vermietungsreglement regelt die Vermietungspraxis der WGT gemäss den geltenden Statuten. Im Übrigen gelangen die Bestimmungen des Obligationenrechts über die Miete zur Anwendung. Bindend sind ferner die Beschlüsse der Generalversammlung und des Vorstandes und alle übrigen Reglemente der Genossenschaft. Die WGT gibt Mieterinnen vor der Unterzeichnung des Mietvertrages alle für das Mietverhältnis massgebenden Dokumente ab.

2. Grundsätze

- a) Die WGT steht allen Menschen offen, unabhängig von deren Geschlecht, Zivilstand, Religion und Nationalität.
- b) Wir fördern ein selbstbestimmtes, gemeinschaftsorientiertes Zusammenleben verschiedenster Menschen und Gruppierungen (Singles, Paare, Familien, WGs).
- c) Wir fördern eine breite soziale Durchmischung unserer Bewohnerinnen und Nutzerinnen. Wir bieten unseren Nutzerinnen adäquaten und bedürfnisgerechten Wohnraum für alle Lebensphasen.
- d) Wir sprechen Menschen an, die den Wert der Gemeinschaft erkennen und in einem Umfeld leben möchten, das nachhaltigen Lebensstil und aktive Beteiligung am Gemeinschaftsleben fördert.

3. Kriterien für die Vergabe der Wohnräume

3.1. Formale Kriterien

Bei der Vergabe der Wohnräume müssen folgende formalen Kriterien erfüllt sein:

- a) Die Bewerberinnen sind Mitglied der WGT. Der zu übernehmende Genossenschaftsanteil bei einem Neueinzug beträgt CHF 5'000.- pro erwachsene Person. Erwachsene Kinder in Familien sind von dieser Regelung ausgenommen.
- b) Die Genossenschaftswohnung der Bewerberinnen wird zum 1. Wohnsitz mit Anmeldung bei der Einwohnergemeinde Augst.
- c) Der gewünschte Wohnungstyp entspricht der Belegungsregel (vgl. Artikel 3.6.).
- d) Die Bewerberinnen sind in der finanziellen Lage, für den Mietzins und das Wohnungsanteilkapital (10 % Wohnungswert) aufzukommen.
Es besteht ein Solidaritätsfonds der finanzielle Unterstützung gemäss seiner Kapitalkraft leisten kann. Siehe Reglement Solidaritätsfonds.

3.2. Ausgewogene Zusammensetzung

Bei der Vermietung von Wohnungen wird eine ausgewogene Zusammensetzung der Mieterschaft angestrebt:

- Familien / Einzelpersonen / Paare
- Alter
- Finanzielle Verhältnisse
- Soziale Durchmischung
- Vermeidung von Leerständen
- Bereitschaft zur Mithilfe in der Genossenschaft
- Nachbarschaftliche Verträglichkeit
- Mindestbelegung der Wohnung
- Anstehende Wohnungswechsel der Bewohnerschaft aufgrund von Unter-/Überbelegung, finanziellen, sozialen und/oder gesundheitlichen Gründen

3.3. Vorrangsrecht bei Wohnungsvergabe

Mitglieder der Genossenschaft haben gegenüber externen Bewerberinnen bei der Wohnungsvergabe Vorrang. Lehnen sie eine angebotene frei gewordene Wohnung ab, erlischt ihr Vorrangsrecht.

3.4. Persönliche Auskünfte von Mietinteressentinnen

Der Vorstand ist berechtigt, von Mietinteressentinnen einen aktuellen Betreibungsregisterauszug einzufordern sowie Auskünfte über deren Einkommen und familiäre Situation zu verlangen.

3.5. Angestrebte Zusammensetzung der Bewohnerschaft

Der Vorstand legt die Ziele für die angestrebte Zusammensetzung der Bewohnerschaft fest. Über die Zuteilung einer Wohnung entscheidet der Vorstand endgültig. Er braucht die Ablehnung nicht zu begründen.

3.6. Belegungsregeln

- a) Die Grundregel ist: Mindestanzahl Bewohnerinnen pro Wohneinheit plus 1.5 Zimmer. Beispiel: Mindestens 2 Bewohnerinnen in einer 3.5-Zimmerwohnung, mindestens 3 Bewohnerinnen in einer 4.5-Zimmerwohnung etc.
- b) Eine voraussichtlich länger als 12 Monate andauernde Unterbelegung muss dem Vorstand gemeldet werden.
- c) Ab dem 13. Monat der Unterbelegung kann ein Unterbelegungszuschlag von CHF 100.- pro unterbelegtem Zimmer gefordert werden.
- d) Ist die Unterbelegung unbefristet, ist ein Gesuch für einen Wohnungswechsel einzureichen. Zusammen mit der dem Vorstand werden Ersatzangebote und/oder andere geeignete Massnahmen zur Lösung der Unterbelegung gesucht.
- e) Bei getrenntlebenden Paaren mit einem oder mehreren Kindern, können der Person bei welcher die Kinder nicht hauptsächlich wohnhaft sind, zusätzliche Zimmer pro Kind angerechnet werden, falls sich die Kinder an mindestens zwei vollen Tagen pro Woche bei ihm/ihr aufhalten.
- f) Die Frist für die Behebung einer Unterbelegung beträgt maximal 5 Jahre. Die WGT Mieterinnen haben ein Vormieterrecht in der Reihenfolge des Fristablaufes auf freiwerdende kleinere Wohnungen.
- g) Falls die WGT keine Ersatzangebote anbieten kann, kann die Frist für die Behebung der Unterbelegung verlängert sowie weitere spezifischen Konditionen festgelegt werden (z. B. WG gründen, in zwei Wohneinheiten umbauen, Untermieter aufnehmen, ...).

- h) Wird die Meldung der Unterbelegung unterlassen oder verzichtet die Mietpartei wiederholt auf ein Ersatzangebot, kann der Vorstand das Mietverhältnis auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin kündigen. Auf Antrag können begründete Ausnahmen gewährt werden.
- i) Weist die Mieterin nach, dass sie für die Ausübung der Arbeitstätigkeit zu Hause auf ein Arbeitszimmer angewiesen ist, kann der Vorstand auf Antrag ein Arbeitszimmer in der Wohnung genehmigen. Der Antrag muss alle zwei Jahre erneuert werden.

4. Organisation

Für die Umsetzung und Einhaltung des Vermietungsreglements ist der Vorstand zuständig. Wo dies nicht zutrifft, wird das zuständige Organ oder die zuständige Stelle explizit genannt.

5. Rahmenbedingungen

Die Generalversammlung legt mit dem Vermietungsreglement die Rahmenbedingungen und die Vergabekriterien fest. Der Vorstand kann Ausnahmen bewilligen.

6. Vergabeprozess

Durch das Vermietungsreglement gestaltet der Vorstand den Vergabeprozess transparent und nachvollziehbar und orientiert sich am Grundsatz der Gleichbehandlung. Der Datenschutz von vertraulichen Informationen ist jederzeit gewährleistet. Der Vorstand sorgt für die Vermeidung von Interessenskonflikten und -kollisionen.

7. Vermietungsprozess

7.1 Ausschreibung

Freiwerdende Wohnungen werden bei den interessierten Genossenschaftsmitgliedern zur Bewerbung in folgender Priorität ausgeschrieben:

1. Aktuelle Mieterinnen/Bewohnerinnen der WGT
2. Mitglieder der WGT
3. Warteliste
4. Öffentliche Ausschreibung: Homepage, Zeitungen, www

Bei fehlenden Anmeldungen (Punkt 1. – 3.) werden die Wohnungen öffentlich ausgeschrieben.

7.2. Auswahl von Bewerberinnen

- a) Das ausgefüllte und unterzeichnete WGT-Anmeldeformular ist zusammen mit den erforderlichen Unterlagen dem Vorstand einzureichen.
- b) Dieser prüft die eingetroffenen Bewerbungen auf formale Kriterien und trifft eine Vorauswahl
- c) Der Vorstand lädt die ausgewählten Bewerberinnen zu einem Gespräch mit der interessierten Nachbarschaft ein. Anschliessend treffen die Beteiligten die Entscheidung. Falls die Nachbarschaft auf das Gespräch und die Wahl verzichten wollen, trifft der Vorstand die Entscheidung.
- d) Der Vorstand regelt die Formalitäten der Vermietung.

8. Genossenschafts- und Wohnungsanteilkapital

8.1. Genossenschaftsanteil

Der Genossenschaftsanteil CHF 5'000.- pro erwachsener Mieterin ist fällig mit der Vergabe (Mietvertrag) einer Wohnung.

8.2. Wohnungsanteilkapital

a) Wohnungsanteilkapital bei der Erstvermietung *vor Fertigstellung des Baus*

Das Wohnungsanteilkapital beträgt 10 % des Wohnungswertes und ist wie folgt fällig

- 50% innert 10 Tagen nach Unterzeichnung des Mietvertrages
- 25% bei Aufrichte
- 25% 10 Tage vor Schlüsselübergabe

b) Wohnungsanteilkapital *nach Bauabschluss*

Das Wohnungsanteilkapital beträgt 10 % des Wohnungswertes und ist wie folgt fällig

- 1/3 innert 10 Tagen nach Unterzeichnung des Mietvertrages
- 2/3 30 Tage vor Schlüsselübergabe

8.3. Verzugszins

Sofern nicht rechtzeitig bezahlt wird, ist ab Fälligkeit ein Verzugszins von 5 % zu entrichten.

8.4. Kapitalverzinsung

Die allfällige Verzinsung des Wohnungsanteilkapitals wird durch die Generalversammlung bei Vorhandensein entsprechender finanzieller Mittel gesprochen.

9. Mietverträge

Die Genossenschaft schliesst die Mietverträge mit den Hauptmieterinnen ab.

Hauptmieterinnen sind für die Einhaltung der Belegungs- und Nutzungsbedingungen gegenüber der Genossenschaft verantwortlich.

Bei zwei oder mehr Erwachsenen pro Wohnung müssen mindestens zwei bis maximal vier Personen den Mietvertrag unterzeichnen und gelten als Hauptmieterinnen.

10. Untermiete

Die Untervermietung von Wohnraum ist im Rahmen der Vorschriften des Mietrechts und der Statuten sowie der Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume möglich.

- a) Die Bedingungen des Hauptmietverhältnisses müssen eingehalten werden. Vor Abschluss des Untermietvertrages sind die Mieterinnen verpflichtet, die Bedingungen des Untermietverhältnisses dem Vorstand zur Genehmigung bekannt zu geben.
- b) Die Untermiete einer Wohnung ist auf ein Jahr befristet und kann nicht verlängert werden. Nach Ablauf dieses Jahres muss die Wohnung wieder von der/den Hauptmieterin/-rn dauernd bewohnt, oder mit einer Frist von 3 Monaten gekündigt werden. Unterlässt/unterlassen sie die Kündigung, kann der Vorstand die Mieterin aus der Genossenschaft ausschliessen und das Mietverhältnis ausserordentlich kündigen.
- c) Die dauernde Untermiete eines Zimmers ist möglich. Die Untermieterin muss in der Wohnung mit 1. Wohnsitz bei der Gemeinde Augst angemeldet sein und bei einem Vertrag mit unbestimmter Dauer auch Mitglied der Genossenschaft werden.
- d) Die Untermieterin einer gekündigten Wohnung kann sich ohne Anspruch auf eine Wohnungszusage für diese Wohnung bewerben.
- e) Diese Regelung gilt sinngemäss auch für Untermietverhältnisse in Wohnungen mit Hauptmieterinnen, die eine juristische Person sind (Vereine, Stiftungen).

11. Wohnungstausch / interner Wechsel

Der Abtausch von Wohnungen zwischen Mietparteien innerhalb der Genossenschaft ist unter Einhaltung der Belegungsvorschriften und Absprache mit dem Vorstand möglich. Die Mieterinnen sollten die Wohnung im angetroffenen Zustand übernehmen. Allenfalls werden in Absprache und mit Zustimmung des Vorstandes dringendste Unterhalts- oder Renovationsarbeiten erledigt.

12. Kündigungsfristen

12.1. Ordentliche Kündigungsfrist

- a) Die ordentliche Kündigungsfrist für eine Wohnung beträgt 3 Monate auf Ende eines Monats gemäss Mietvertrag und/oder OR.
- b) Das Wohnungsanteilkapital wird von der WGT zurückbezahlt
 - nach Eingang des Wohnungsanteilkapitals des Nachmieters, oder
 - spätestens innerhalb eines Jahres ab Kündigungsdatum.

12.2 Ausserterminliche Kündigung

- a) Will die Mieterin das Mietobjekt ohne Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfrist und Termine zurückgeben, so haftet er/sie auch bei vorzeitiger Schlüsselrückgabe bis zur Wiedervermietung, längstens bis zum nächsten, vertraglichen Kündigungstermin, sofern sie sich nicht nach dem nachfolgenden Absatz von dieser Haftung befreien kann.
- b) Die Mieterin kann sich von der Haftung jeweils auf ein Monatsende befreien, wenn sie eine für die Vermieterin zumutbare Nachmieterin vorschlägt, die bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen, diese den Statuten und Reglementen ergebenden Vermietungsgrundsätzen entspricht und zahlungsfähig ist.
- c) Die Nachmieterin hat der Vermieterin das Bewerbungsformular, einen Auszug aus dem Betreibungsregister einzureichen. Die Vermieterin hat vom Vorliegen dieser Dokumente an 15 Werktage Zeit, sich zu entscheiden (Prüfungsfrist). Wenn die Nachmieterin zumutbar ist, haftet die ausziehende Mieterin nur für Mietzins und Nebenkosten bis zum nächsten Monatsende, das dem Ablauf der Prüfungsfrist folgt; dies gilt auch, wenn diese zumutbare Nachmieterin von der Vermieterin die Wohnung nicht erhält. Stellt die ausziehende Mieterin keine zumutbare Nachmieterin, haftet sie bis zum vertraglichen Kündigungstermin.
- d) Ist die Wohnung weitervermietet, oder wird eine vorgeschlagene Nachmieterin abgelehnt, muss die Vermieterin dies der ausziehenden Mieterin unverzüglich mitteilen. Für die mit der ausserterminlichen Wiedervermietung der Wohnung verbundenen, besonderen Kosten (insbesondere zusätzliche Inseratekosten) haftet die ausziehende Mieterin.

13. Vermietung von Nebenräumen

Es können in Absprache mit dem Vorstand zusätzlich Nebenräume (z. B. Lager-, Kellerflächen) gemietet werden

- a) Nutzerinnen von WGT haben Priorität
- b) Nutzerinnen, die noch keine zusätzlichen Flächen gemietet haben, werden bevorzugt.
- c) Für Nebenräume muss kein Anteilkapital gezeichnet werden.
- d) Für Nebenräume besteht eine Kündigungsfrist von 1 Monat auf Ende des nachfolgenden Monats

14. Vermietung von Parkplätzen

Die Vermietungsrichtlinien für Parkierung auf den Aussenplätzen und in der Einstellhalle werden im Reglement Parkierung geregelt.

15. Haustiere

Grundsätzlich sind Haustiere im Rahmen der gesetzlichen Mietbedingungen erlaubt.

16. Schlussbestimmungen

Dieses Reglement wird gemäss Art. 4, 1) der Statuten von der Generalversammlung mit einfachem Mehr erlassen. Änderungen, wo nicht anders erwähnt, bedürfen der Zustimmung der Generalversammlung.

Letzte Änderungen angenommen durch Vorstandbeschluss vom

Die Aktualität des Dokuments ist aus der Versionierung (siehe Fusszeile unten links) ersichtlich. Legende:

⇒ X Entwurf Version

⇒ V von der Wohngenossenschaft beschlossene Version

Version	Datum	Inhalt / Änderungen
X 0.5	24.9.2023	Basis Version zur Vernehmlassung
X 0.6	5.12.2023	Zur Genehmigung an Vorstand 6.12.23 auf dem Zirkularweg
X 0.7	7.12.2023	Version bei Baueingabe / Veröffentlichung Website und Start Vermietung
V 1.0	1.Q. 2024	Bei Unterschrift erster Mietvertrag