



## **Vermietungsreglement**

Stand Mai 2021

Das vorliegende Reglement dient der Transparenz bezüglich der Vermietungspraxis von Wohnungen, Parkplätzen und Hobbyräumen der Wohngenossenschaft Talholz.

### **1. Allgemeine Voraussetzungen für die Vermietung**

- 1.1. Wohnungen und Hobbyräume können nur von Mitgliedern der Wohngenossenschaft Talholz gemietet werden.
- 1.2. Leerstehende Parkplätze, welche von den Mietern nicht benötigt werden, können auch an Aussenstehende vermietet werden.  
Folgende Regelung gilt: Sollten Innenparkplätze frei werden/sein, sind die Mieter verpflichtet diese anstelle der vorhandenen Aussenparkplätze zu mieten. Sollte bei einem gemieteten Aussenparkplatz ein Innengaragenplatz frei werden, muss dieser übernommen werden.
- 1.3. Die Wohnungen werden an Personen über 55 Jahren vermietet.
- 1.4. Mit dem Abschluss eines Mietvertrages muss vor der Schlüsselabgabe auch das Pflichtanteilscheinkapital, welches nicht verzinst wird, auf das Konto der Wohngenossenschaft Talholz einbezahlt werden (Art.12.2 Statuten). Nach Auflösung des Mietverhältnisses wird das Pflichtanteilscheinkapital zurückbezahlt. Sollten aus dem Mietverhältnis Renovationskosten anfallen für welche der/die Mieter/Mieterin aufkommen muss, können diese Kosten mit dem Pflichtanteilscheinkapital verrechnet werden.
- 1.5. Das Pflichtanteilscheinkapital beträgt  
für eine 2,5 Zimmerwohnung 54 m2 CHF 28'000.--  
für eine 3.5 Zimmerwohnung 80 m2 CHF 38'000.--  
für eine 3.5 Zimmerwohnung 85 m2 CHF 40'000.--  
für eine 4.5 Zimmerwohnung 97 m2 CHF 45'000.--

### **2. Rahmenbedingungen**

- 2.1 Die allgemeinen Rahmenbedingungen für dieses Reglement sind im OR, mit dem Genossenschaftsrecht sowie mit den Statuten der Wohngenossenschaft Talholz gemäss den jeweils geltenden Fassungen gegeben.
- 2.2 Die Bestimmungen dieses Vermietungsreglements gelten als integrierter Bestandteil des Mietvertrages.

### **3. Kriterien für die Vermietung**

- 3.1 Gesundheit und Mobilität sind für ein selbständiges Wohnen im Alter in der Genossenschaft erwünscht und ausschlaggebend
- 3.2 Bottminger Bürger/innen oder Einwohner/innen werden bevorzugt, weiter wird priorisiert nach Dauer der Genossenschafts-Mitgliedschaft und üblichen Vermietungskriterien wie Solvenz, Mietbeginn, etc.
- 3.3 3.5- und 4.5-Zimmerwohnungen werden bevorzugt an zwei Personen vermietet

#### **4. Mietbedingungen**

- 4.1. Ohne mietvertragliche Abmachung sind Haustiere nicht erlaubt
- 4.2. Eine Untervermietung vom Wohnraum ist nicht erlaubt. Bei personeller Veränderung der Wohnungsbelegung, z.B. Trennung vom Partner/Partnerin oder Tod, ist der Vorstand und die Verwaltung darüber schriftlich zu informieren.
- 4.3. Nach einem Jahr der Abwesenheit, muss die Wohnung von dem Mieter/Mieterin wieder dauernd bewohnt oder gekündigt werden.
- 4.4. Wird dieser Verpflichtung gemäss Punkt 4.3 nicht nachgekommen, so kann der Vorstand resp. die Verwaltung das Mietverhältnis ausserordentlich kündigen.
- 4.5. Ein interner Wohnungswechsel wird explizit ausgeschlossen. Ausgenommen ist ein Wechsel von einer grösseren in eine kleinere Wohnung.
- 4.6. Kurzfristige Untervermietungen über Buchungsplattformen sind untersagt (z.B. Airbnb)
- 4.7. Die Mieter müssen vom Vorstand bewilligte Erneuerungen und Änderungen zulassen, gem. Artikel 260 OR Genossenschaftsrecht, und Zutritt gewährleisten.
- 4.8. Vor einem Auszug müssen Küche und Bad/WC inklusive aller Geräte sauber gereinigt werden. Die Rücknahme des Mietobjektes erfolgt in besenreinem Zustand. Für die Reinigungskosten beim Auszug wird eine Reinigungspauschale in Rechnung gestellt.

#### **5. Ausschreibungsverfahren**

- 5.1 Das Ausschreibungsverfahren für freiwerdende Wohnungen wird vom Vorstand in eigener Kompetenz festgelegt.

#### **6. Mietgesuche**

- 6.1. Mitglieder der Wohngenossenschaft Talholz können ein Anmeldeformular für eine Wohnung ausfüllen. Folgende Angaben resp. Unterlagen werden benötigt:
  - Angabe der gewünschten Wohnungsgrösse
  - Namen der Personen, auf welche der Mietvertrag lauten soll und welche die Wohnung dauernd bewohnen möchten
  - Angaben über die Vermögens- und Einkommensverhältnisse, insbesondere der Nachweis, dass das geforderte Pflichtanteilscheinkapital einbezahlt und der monatliche Mietzins inkl. Nebenkosten auf Dauer geleistet werden kann
  - Aktueller Auszug aus dem Betreibungsregister

#### **7. Entscheidungsinstanzen**

- 7.1 Wohnungen werden durch den Vorstand vermietet. Er arbeitet gemäss diesem Reglement und den statutarischen Vorgaben.
- 7.2. In Fällen, die durch dieses Reglement nicht erfasst werden, entscheidet der Vorstand über die Vergabe der Wohnungen.
- 7.3. Der Entscheid des Vorstandes ist endgültig und kann nicht angefochten werden.

*Dieses Vermietungsreglement wurde an der Generalversammlung vom 14. Juni 2021 in Kraft gesetzt.*