

Vermietungsreglement

**Neue Wohnbaugenossenschaft
Schaffhausen**

Gestützt auf Art. 3, Art. 6 Abs. 1, Art. 11 Abs. 3, Art. 14 Abs. 2 und Art. 15 der Statuten der Neuen Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen (NWGS) erlässt der Vorstand nachfolgendes Vermietungsreglement:

1. Allgemeine Grundsätze

Art. 1 Rahmenbedingungen

Die Rahmenbedingungen für dieses Reglement sind mit dem Mietrecht, dem Genossenschaftsrecht, den Statuten und dem Leitbild der NWGS in den jeweils geltenden Fassungen gegeben.

Art. 2 Information an InteressentInnen

Die NWGS informiert die InteressentInnen vor Unterzeichnung des Mietvertrages über ihre Rechte und Pflichten gemäss den Bestimmungen der Statuten, des Leitbildes und des vorliegenden Vermietungsreglementes.

2. Anforderungen an MieterInnen

Art. 3 Mitgliedschaft

Der Abschluss eines Mietvertrages setzt die Mitgliedschaft bzw. den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Davon ausgenommen sind MieterInnen in Mietverhältnissen, welche schon vor dem Kauf der Liegenschaft, in welcher sich das betreffende Mietobjekt befindet, bestanden haben (Art. 3 Abs. 2 Statuten). Davon ausgenommen sind ausserdem Mieter mit befristeten Mietverträgen (siehe unten Art. 9).

Art. 4 Kapitalanteile

¹ Die MieterInnen haben einen Genossenschaftsanteil von CHF 500.-- und einen Mietanteil in folgender Höhe zu bezahlen (vgl. Statuten Art. 14 Abs. 1 und 2):

- 2.5-Zimmerwohnung	CHF 2'000.—
- 3-Zimmerwohnung	CHF 2'500.—
- 3.5-Zimmerwohnung	CHF 3'000.—
- 4-Zimmerwohnung	CHF 3'500.—
- 4.5-Zimmerwohnung	CHF 4'000.—
- 5.5-Zimmerwohnung	CHF 5'000.—

² Diese Kapitalanteile müssen auf Beginn des Mietverhältnisses vollständig einbezahlt sein. Auf begründeten Antrag kann mit dem Vorstand eine Ratenzahlung vereinbart werden.

³ Die NWGS kann Kapitalanteile von ausscheidenden Mitgliedern zur Deckung ihrer Forderungen gegenüber diesen Mietern verwenden, ausser wenn Anteile mit Mitteln der beruflichen Vorsorge finanziert werden.

⁴ Wenn Kapitalanteile mit Mitteln der beruflichen Vorsorge finanziert werden, haben die MieterInnen ein zusätzliches Depot in der Höhe von drei Monatsmieten zu leisten (vgl. Art. 257e Abs. 1 und 2 OR).

3. Vermietungsgrundsätze

Art. 5 Allgemeine Kriterien

Bei der Vermietung von Wohnungen orientiert sich die NWGS an folgenden Kriterien;

- NWGS-interne Umsiedlungen aufgrund von anstehenden Bauvorhaben;
- NWGS-interne Wohnungswechsel aufgrund von Unter-/Überbelegung (siehe unten Art. 6);
- Dringlichkeit des Wohnungswechsels aus gesundheitlichen, finanziellen oder sozialen Gründen;
- angemessenes Verhältnis zwischen Mietzins und Einkommen der MieterInnen;
- Dauer der Mitgliedschaft, Engagement für die NWGS;
- Integration in Nachbarschaft, nachbarliche Verträglichkeit;
- Verständigung in deutscher Sprache (Alltagssprache).

Art. 6 Belegungsrichtlinien

¹ Bei Objekten mit drei und mehr Zimmern (Familienwohnungen) haben Familien (Paare oder Einzelpersonen mit Kind/Kindern) gegenüber Haushalten mit ausschliesslich erwachsenen Personen Vorrang.

² Eine Über- oder Unterbelegung der Wohnung ist zu vermeiden. Eine Überbelegung liegt vor, wenn die Anzahl Zimmer um mehr als zwei Personen überstiegen wird. Eine Unterbelegung liegt vor, wenn bei Wohnungen mit vier und mehr Zimmern die Zimmerzahl grösser ist als die Personenzahl plus zwei. Halbe Zimmer und Zimmer mit einer Wohnfläche unter 8m² werden jeweils nicht gezählt.

³ Die MieterInnen sind verpflichtet, der Geschäftsstelle zu melden, wenn diese Belegungsvorschriften nicht mehr eingehalten werden. Diese informiert umgehend den Vorstand.

Art. 7 Umsetzung

¹ Bei Erst- oder Wiedervermietung sind die Belegungsrichtlinien grundsätzlich einzuhalten. In Ausnahme- und Härtefällen kann der Vorstand abweichende Beschlüsse fassen.

² Falls während der Mietdauer eine Abweichung von diesen Richtlinien eintritt, ist die Einhaltung derselben innert angemessener Frist wieder anzustreben.

³ Zu diesem Zweck schlägt der Vorstand den MieterInnen nach Möglichkeit geeignete Mietobjekte als Alternative vor. Werden diese Angebote dauerhaft nicht angenommen und erfolgt kein Umzug, kann der Vorstand unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist die Kündigung der Wohnung sowie den damit verbundenen Ausschluss aus der Genossenschaft beschliessen.

Art. 8 Untermiete

¹ Die Untervermietung einzelner Zimmer ist nur im Rahmen der Vorschriften des Mietrechtes (Art. 262 OR) und der Statuten der NWGS (Art. 3 Abs. 5) möglich. Die Bedingungen des Hauptmietverhältnisses müssen eingehalten werden.

² Die Untervermietung der gesamten Wohnung ist nur bei längerer Abwesenheit der HauptmieterInnen bis zu einem Jahr möglich. Nach Ablauf dieser Frist muss die Wohnung von den HauptmieterInnen wieder dauernd bewohnt oder sonst gekündigt werden. Unterlassen die MieterInnen die Kündigung, kann der Ausschluss aus der Genossenschaft und die Kündigung des Mietverhältnisses erfolgen.

³ Vor Abschluss des Untermietvertrages sind die MieterInnen verpflichtet, die Bedingungen des Untermietverhältnisses der Geschäftsstelle zur Genehmigung zu unterbreiten. UntermieterInnen werden nicht als Mitglieder der Genossenschaft aufgenommen.

Art. 9 Befristete Mietverträge

¹ Im Zusammenhang mit umfassenden baulichen Erneuerungen oder Ersatzneubauten können Wohnungen befristet vermietet werden.

² MieterInnen mit befristeten Verträgen werden nicht als Mitglieder der Genossenschaft aufgenommen. Sie haben eine Mietzinskaution in der Höhe von drei Monatsmieten zu entrichten.

Art. 10 Haustiere

¹ Einer ausdrücklichen Halteerlaubnis der Vermieterin bedürfen namentlich Hunde, Katzen, Papageien, Amphibien, Reptilien und solche Wildtiere, deren Halten nach Tierschutz und Jagdgesetz bewilligungspflichtig sind.

² Kleintiere wie Meerschweinchen, Goldhamster, Streifenhörnchen, Hausmäuse, Hausratten, Chinchillas, Hauskaninchen, Griechische Landschildkröten, Kanarienvögel, Wellensittiche und Zierfische dürfen ohne Zustimmung der Vermieterin in den Wohnräumen gehalten werden, soweit sich die Anzahl der Tiere in den üblichen Grenzen hält und sofern sie von den MieterInnen heimtiergerecht gehalten werden.

4. Wohnungsvergabe

Art. 11 Anmeldung

¹ Die MietinteressentInnen haben ein Anmeldeformular auszufüllen. Dieses ist wahrheitsgemäss und vollständig zusammen mit einem aktuellen Auszug aus dem Betreibungsregister (inkl. Ehepartner/Wohnpartner) der Geschäftsstelle einzureichen. Diese ist berechtigt, weitere Auskünfte über die InteressentInnen einzuholen.

² Nach Eingang und Prüfung des Anmeldeformulars werden die InteressentInnen in die Warteliste aufgenommen. Die Vergabe der Wohnungen erfolgt nicht primär nach Eingangsdatum der Bewerbung, sondern aufgrund der obgenannten Kriterien (siehe oben Art. 5) und den Belegungsrichtlinien (siehe oben Art. 6) sowie unter Berücksichtigung der Zusammensetzung bzw. Durchmischung der Mieterschaft im Sinne des Leitbildes der NWGS.

Art. 12 Ausschreibung

Die Geschäftsstelle informiert die Vorstände der NWGS und der betreffenden Siedlungsvereine über freigeordnete Wohnungen. Diese werden, falls keine geeigneten bzw. den Anforderungen entsprechenden MieterInnen gefunden werden können, von der Geschäftsstelle ausgeschrieben.

Art. 13 Abschluss der Mietverträge

Die Mietverträge werden durch je einen Vertreter des Vorstandes und der Geschäftsstelle ausgestellt.

Art. 14 Inkrafttreten

Dieses Reglement wurde durch den Vorstand am 18.06.2018 genehmigt, am 09.04.2019 geändert und tritt auf den 09.04.2019 in Kraft.

Schaffhausen, 09.04.2019

.....
Der Präsident

.....
Die Protokollführerin