

SeGeWo -

Selbstverwaltetes Genossenschaftliches Wohnen

Vermietungsreglement

Das vorliegende Vermietungsreglement trägt zur Transparenz und Konkretisierung der Regelungen rund um die Vermietung bei. Es steht in Ergänzung zum Mietvertrag, der Statuten der SeGeWo sowie der unter Pkt. 3 aufgeführten Regelwerke, inkl. aller relevanten gesetzlichen Bestimmungen des OR und geltenden Mietrechts. Als Vermieterin zeichnet die Genossenschaft SeGeWo, vertreten durch den Vorstand. Zweck / Mittel der SeGeWo siehe Art. 2 der Statuten.

1. Mieterschaft in Wohnungen, Ateliers, Dachzimmer, Parkplätze

- 1.1. Die Wohnungen, inkl. Kellerabteil, Ateliers und Dachzimmer werden grundsätzlich nur an GenossenschafterInnen der SeGeWo, an Personen in der zweiten Lebensphase 50plus, nach Abschluss der Familienphase, vermietet (Statuten Art. 2 Zweck und Mittel). Ausnahmen bilden Wohnungsvergaben an Personen ohne Anteilschein (WoA) gemäss Reglement des Sozial-Ausschusses vom 03.03.2022. Eine solche Vermietung ist für max. 2 Wohnungen und Personen 50plus vorgesehen.
- 1.2. Um Leerstände zu vermeiden, hat der Vorstand – nach Ausschöpfung sämtlicher Vermietungsanstrengungen, GenossenschafterInnen zu gewinnen – die Möglichkeit, während einer beschränkten zeitlichen Dauer Wohnungen / Ateliers / Dachzimmer / Parkplätze an Mietende in der 2. Lebensphase ohne Anteilscheine zu vergeben. Die Mietzinse hierfür werden entsprechend höher angesetzt. Sobald ein Genossenschaftsmitglied Anspruch auf eine Wohnung etc. erhebt, wird das Mietverhältnis dieser Personen nach abgelaufener Mindestmietdauer von 1 Jahr wegen Eigenbedarf auf den nächstmöglichen Kündigungstermin beendet. Ein/e MieterIn ohne Anteilschein (WoA) hat jedoch die Möglichkeit, während des ersten Mietjahres das Genossenschaftskapital einzubringen und GenossenschafterIn zu werden. In einem solchen Falle kann er/sie in den Räumlichkeiten verbleiben, ohne dass andere GenossenschafterInnen darauf Anspruch erheben können.
- 1.3. Obige Regelungen bezüglich Anforderungen an Mieterschaft (GenossenschafterInnen) gelten nicht bei der befristeten Untervermietung, Pkt. 7.

2. Mitbenützung weiterer Räume / Private Nutzung / Kosten

- 2.1. Gemeinschaftsraum, Dachgarten und verschiedene Aussenflächen stehen allen Bewohnenden und GenossenschafterInnen zur gemeinsamen, alltäglichen Nutzung unentgeltlich zur Verfügung. Dies gilt, sofern sie nicht bereits durch andere Nutzung reserviert wurden. Eine Ausnahme stellt der Dachgarten dar: Er kann nicht reserviert werden und steht somit allen Bewohnenden / Genossenschaftsmitgliedern jederzeit zur freien Benutzung zur Verfügung. Die Bewohnenden haben zudem die Möglichkeit, ihre regelmässig im Alltag benutzten Fahrräder im Velounterstand abzustellen (zusätzliche Velos können im Kellerraum untergebracht werden).
- 2.2. Von privater Nutzung sprechen wir, wenn eine BewohnerIn oder GenossenschafterIn oben erwähnte Räumlichkeiten (ohne Dachgarten gemäss Pkt. 2.1) oder das vorhandene Gästezimmer für eigene Zwecke mietet. In dieser Zeit ist der gemietete Raum für die Bewohnenden nicht nutzbar. Für die private Nutzung wird folgende Miete verlangt:

Gemeinschaftsraum, inkl. Vorplatz:	Fr. 40.- pro Anlass und Tag*
Gemeinschaftsraum in Kombination mit Sitzplatz	Fr. 50.- pro Anlasse und Tag*
Sitzplatz (ohne Küchenbenützung Gemeinschaftsraum):	Fr. 20.- pro Anlass und Tag*
Gästezimmer:	Fr. 20.- pro Nacht

*hälftige Miete, sofern 4 Stunden nicht überschritten werden

Nach deren Nutzung müssen die Räume an die dafür Verantwortlichen offiziell zurückgegeben werden (geputzt / Bettwäsche, Tüchli waschen oder putzen resp. waschen lassen gegen Entgelt), so dass der erneuten Nutzung am nächsten Tag nichts entgegensteht.

Die erwähnten Räumlichkeiten – mit Ausnahme des Gästezimmers und Dachgartens – können allenfalls auch anderweitig, also nicht privat und durch Nicht-BewohnerInnen bzw. Nicht-GenossenschaftlerInnen genutzt werden. In diesem Falle wird eine dem Anlass angepasste, marktübliche Miete verlangt, welche durch die Fabrikversammlung festgelegt wird. Die zuständigen Arbeitsgruppen halten die Rahmenbedingungen der Vermietung, Reservierung, Raum-Pflege etc. in Merkblättern fest.

3. Mietvertrag / weitere Bestimmungen

Mit dem Mietvertrag erhalten die Parteien die Allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag für Wohnungen von Wohnbaugenossenschaften und anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern, die Statuten der Genossenschaft SeGeWo, die Grundsätze für die Zusammenarbeit der Fahnenfabrik-BewohnerInnen sowie das vorliegende Vermietungsreglement. Diese bilden integrierte Bestandteile des Mietvertrags. Jede Änderung oder Ergänzung des massgebenden Mietvertrages bedarf zur Gültigkeit der schriftlichen Form.

4. Vertragsdauer / Kündigung

Siehe Mietvertrag

5. Vermietung

Die Vermietung erfolgt ausschliesslich an GenossenschaftlerInnen, mit Ausnahme der «Wohnungen an Personen ohne Anteilschein WoA» und mit Berücksichtigung der Klausel bezüglich Leerstand (siehe Pkt. 1). Die Wohnungsvergabe richtet sich strikt nach deren Nummern des Genossenschaftsanteilscheins (vorbehältlich Pkt. 6). Wird eine Wohnung frei, werden sämtliche GenossenschaftlerInnen, inkl. bereits Mietende, Darlehensgebende und Interessenten/innen schriftlich per E-Mail darüber informiert. Interessierte können sich innerhalb einer Frist von 14 Tagen bewerben. Nach Ablauf dieser Wartefrist wird die Wohnung / das Atelier / Dachzimmer / Parkplatz der «GenossenschaftlerIn mit der tiefsten Anteilschein-Nummer» zugesprochen. Meldet sich nach diesem Prozedere niemand, kann sich die Vermieterin auch an den externen Markt wenden, um Leerstände zu vermeiden (siehe Pkt. 1).

6. Übernahme Mietvertrag bei Tod / Scheidung / Trennung

Siehe Art. 6 / 8 Statuten

7. Zivilrechtliche Wohnsitznahme / Befristete Untervermietung

Die Mietenden sind verpflichtet, selbst in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben. Die Wohnungen dürfen nicht zweckentfremdet werden, d.h. die Wohnungen und die dazugehörenden Nebenräume dürfen nicht vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden (Statuten Art. 7 c, Ausschluss). Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur befristet – maximal 1 Jahr und insgesamt zweimal im laufenden Mietverhältnis – im Rahmen des Mietrechts Art. 262 OR und mit vorgängiger Zustimmung des Vorstandes möglich. Ebenso die tage- oder wochenweise Untervermietung an Dritte (Statuten Vermietung Art. 35,4 und 5 sowie Art. 262 OR). Vor Abschluss eines Untermietvertrages sind die Mietenden verpflichtet, die Bedingungen des Untermietverhältnisses der Vermieterin bekanntzugeben.

8. Auskunfts- und Anzeigepflicht

Die Mietenden sind verpflichtet, Änderungen des Zivilstandes (Heirat, eingetragene Partnerschaft, Scheidung, Tod) und Änderung der Personenzahl in den gemieteten Wohnbereichen der Vermieterin mitzuteilen. Sie haften solidarisch für die Forderung aus dem Mietverhältnis.

9. Übergabe, Mängel, Gebrauch Mietsache

Die gemieteten Räume werden den Mietenden sauber, unbeschädigt, mängelfrei und einschliesslich einem dazu passenden Schlüsselverzeichnis übergeben. Bei der Übergabe des Mietobjekts wird von beiden Parteien ein Protokoll über den Zustand des Mietobjekts erstellt. Allfällige im Protokoll nicht enthaltene und bei der ordnungsgemässen Prüfung nicht erkennbare, weitere Mängel des Mietobjektes sind innert 10 Tagen nach Übergabe der Vermieterin mit eingeschriebenem Brief mitzuteilen. Andernfalls gilt der im Protokoll festgehaltene Zustand als von den Mietenden anerkannt. Für Folgen einer ausserordentlichen Abnutzung / Beschädigung haftet die Mieterschaft.

10. Zutrittsrecht

Die Vermieterin ist berechtigt im Hinblick auf Reparaturen, Mängelbehebungen sowie bei einer allfälligen Weitervermietung oder zur Wahrung seines Eigentumsrechts das Mietobjekt zu betreten, sofern er dies den Mietenden mindestens 48 Stunden im Voraus mitteilt. Die Anzeigefrist gilt nicht in Fällen zeitlicher Dringlichkeit, d.h. bei Notfällen (Art. 257h OR).

11. Unterhalt Mietobjekt

Kleinere, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderliche Reinigungen / Ausbesserungen / Ersatzanschaffungen (wie z.B. Ersatz Kuchenblech, Schlauch/Brause Dusche etc.), welche im Einzelfall den Betrag von Fr. 180.- nicht übersteigen, gehen gemäss Art. 259 OR zulasten der Mietenden. Mängel und Schäden, welche im Sinne des vorher Beschriebenen nicht zulasten der Mieterschaft gehen, müssen unverzüglich der Vermieterin gemeldet werden, ansonsten haften die Mietenden für den Schaden, der aufgrund der Unterlassung oder Verzögerung entstanden ist.

12. Bauliche Veränderungen

Bauliche Veränderungen irgendwelcher Art am Mietobjekt oder an der Aussenanlage sind nur nach eingeholter schriftlicher Bewilligung durch die Vermieterin gestattet und müssen fachgerecht ausgeführt werden. Werden beispielsweise die Wände übermalt, muss nach Auszug deren Urzustand in den von der Vermieterin angegebenen Farben wiederhergestellt werden. Ebenso bedarf der Einbau eines Geschirrspülers, das Aufstellen eines Tiefkühlers im Keller, das Anschliessen eines Elektromobils / Autos etc. einer vorgängig einzuholenden Zustimmung der Vermieterin. Bei allfälliger Bewilligung legt letztere fest, in welcher Höhe der eventuell konsumierte Allgemeinstrom abzugelten ist. Die Vermieterin entscheidet zudem, ob bei einer Beendigung des Mietverhältnisses Auflagen gemacht werden wie z. B. die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes. Die Bewilligung kann in jenen Fällen davon abhängig gemacht werden, ob nach Auszug auf jede Entschädigung verzichtet wird, auch wenn z.B. nicht zurückgebaut werden muss und mit der Veränderung ein klar erheblicher Mehrwert für die Vermieterin entstanden ist. Nicht bewilligte Erneuerungen müssen beim Verlassen einer Wohnung auf jeden Fall auf Kosten der Mieterschaft rückgängig gemacht werden. Für Schäden aus dem Betrieb eines bewilligten Objekts wie z.B. des Geschirrspülers etc. haften vollumfänglich die Mietenden.

13. Haustiere

Kleintiere wie Hamster, Aquariumsfische etc. dürfen gehalten werden. Für das Halten von Katzen und Hunden bedarf es einer schriftlichen Bewilligung der Vermieterin. Andauernde Störungen wegen beispielsweise häufigem und lautem Gebell werden nicht geduldet. Gefährliche oder lärmige Tiere, z.B. Reptilien o.ä. sind verboten.

14. Schliessanlagen, Schlüssel

Nachschlüssel müssen zwingend bei der Vermieterin bestellt werden, da die Schliessanlage eine gesicherte Anlage darstellt. Bei Schlüsselverlusten hat die Vermieterin das Recht, diese auf Kosten der Mieterschaft zu ersetzen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind der Vermieterin sämtliche herausgegebenen Schlüssel zurückzugeben.

15. Mietzins / Mietzinskaution

Siehe Art. 36 Statuten

15.1. Der Anteilschein in Höhe von Fr. 50'000.- zugunsten der SeGeWo gilt gleichzeitig auch als Mietzinskaution. Mietende ohne Anteilscheine (WoA) leisten vor Mietantritt eine Kaution von zwei Mietzinsen.

15.2. Sämtliche Mietenden legen zudem der Vermieterin eine Kopie ihrer Haftpflichtversicherung vor.

16. Verrechnung von Guthaben

Die Vermieterin ist berechtigt, Mietzins- oder andere Forderungen mit den Guthaben, d.h. den Genossenschaftsanteilen oder der Mietzinskaution (WoA) der Mietenden zu verrechnen.

17. Nebenkosten für Heizung, Warmwasser etc.

17.1. Die Nebenkosten decken verschiedenste Kosten (siehe Mietvertrag). Die Mietenden erhalten per Kalenderjahr eine jährliche Nebenkosten-Abrechnung.

17.2. Nachforderungen sind innert 30 Tagen nach Empfang der Abrechnung zu begleichen. Rückerstattungen sind im gleichen Zeitraum vorzunehmen.

18. Internet-Anschluss

Die SeGeWo stellt den Mietenden einen gemeinsam genutzten, günstigen Glasfaser-Anschluss ins Internet mit Netzwerkanschlüssen und W-LAN Access Point in jeder Wohnung / jedem Atelier zur Verfügung. Satellitenschüsseln dürfen somit nicht aufgestellt werden.

19. Gegenstände in Allgemeinzonen / Treppenhäusern / Laubengängen / Kellergängen / Terrasse

Aus feuerpolizeilichen Gründen und aus Rücksicht auf die anderen Mietenden dürfen keine persönlichen Gegenstände in den allgemeinen Zonen deponiert werden.

20. Recht zur Vertragsauflösung durch die Vermieterin

Siehe Statuten Art. 4 - 8

21. Rückgabe Mietobjekt

Die Mietsachen sind nach allfälliger fachmännischer Behebung von Schäden funktionstüchtig, sauber gereinigt, vollständig geräumt (einschliesslich Keller) mit allen Schlüsseln spätestens am Tag nach Beendigung des Mietverhältnisses, um 12 Uhr, oder nach Vereinbarung zurückzugeben. Eine von der Vermieterin beanstandete, unvollständige Reinigung muss unverzüglich nachgebessert werden, ansonsten die letztere berechtigt ist, zu Lasten der Mietenden eine Nachreinigung durch Dritte vornehmen zu lassen.

22. Änderungen, Anpassungen

Das Vermietungsreglement wurde von der Generalversammlung vom 25.04.2024 genehmigt. Es kann jederzeit, unter Beachtung der gesetzlichen Erfordernisse ganz oder teilweise angepasst und der Generalversammlung zur erneuten Genehmigung vorgelegt werden.

St. Gallen, 29.02.2024, Vorstandssitzung;
verabschiedet an 7. Generalversammlung vom 25. April 2024