

## Vermietungsreglement Überbauung Oele

---

### I. Allgemeine Bestimmungen

#### Grundsätze, Geltungsbereich

#### Art. 1

<sup>1</sup> Genossenschaftswohnungen der WBG Steinhausen stehen grundsätzlich den Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern zu ihrem eigenen Gebrauch zu.

<sup>2</sup> Mit juristischen Personen (politische Gemeinde, Kirchgemeinden etc.) können separate Abmachungen getroffen werden.

<sup>3</sup> Dieses Vermietungsreglement regelt die Vermietungspraxis der WBG Steinhausen gemäss Art. 5, 7, 9 und 29 der geltenden Statuten. Im Übrigen sind die Bestimmungen des Obligationenrechts über die Miete anwendbar.

<sup>4</sup> Über Streitfälle betreffend Anwendung und Auslegung (Ermessen) dieses Reglements entscheidet der Vorstand alleine und abschliessend.

### II. Anforderungen an die Mieterschaft

#### Mitgliedschaft WBG und Hausverein

#### Art. 2

Der Abschluss eines Mietvertrags setzt die Mitgliedschaft in der WBG (natürliche oder juristische Person) und den Beitritt aller volljährigen Personen in den Hausverein voraus. Die Kita delegiert einen Vertreter, eine Vertreterin in den Hausverein.

#### Pflichtanteilscheinkapital

#### Art. 3

<sup>1</sup> Die Mieterschaft verpflichtet sich, im Falle des Abschlusses eines Mietvertrages zur Übernahme eines Pflichtanteilscheinkapitals, zusätzlich zum bereits gezeichneten Anteilscheinkapital. Dieses richtet sich gemäss Art. 9 Abs. 3 der Statuten nach dem Finanzierungsbedarf für die gemieteten Räumlichkeiten:

Wohnungsgrösse	Pflichtanteilkapital (CHF)
1.5-Zimmerwohnungen	4'000.00
2.5-Zimmerwohnungen	5'000.00
3.5-Zimmerwohnungen	6'000.00
4.5-Zimmerwohnungen	7'000.00
5.5-Zimmerwohnungen	8'000.00
Kita	15'000.00
Hobbyraum	1'000.00

<sup>2</sup> Das Pflichtanteilscheinkapital muss 5 Tage vor Mietbeginn einbezahlt sein, damit der Mietvertrag als zustande gekommen gilt.

<sup>3</sup> Ist es der Mieterschaft nicht möglich, für die Pflichtanteilscheine aufzukommen, können befristete zinslose oder zinsgünstige Darlehen aus dem Solidaritätsfonds gewährt werden (siehe Art. 5).

<sup>4</sup> Das Pflichtanteilscheinkapital ist gemäss Art. 13 der Statuten nicht zu verzinsen.

### **Mitwirkung der Mieterschaft**

#### **Art. 4**

<sup>1</sup> In der Überbauung Oele wird selbstverwaltetes Wohnen verwirklicht. Das Mass der Selbstverwaltung ist im Selbstverwaltungsvertrag zwischen WBG und Hausverein, in den Statuten und im Pflichtenheft des Hausvereins umschrieben. Es wird erwartet, dass alle Mitglieder des Hausvereins gemäss ihren Möglichkeiten einen Beitrag dazu leisten.

<sup>2</sup> Der Hausverein kann in seinen Statuten das erwartete Engagement zeitlich umschreiben und eine Ersatzabgabe vorsehen, wenn die Mieterschaft aus gesundheitlichen, beruflichen oder familiären Gründen nicht in der Lage ist, den Beitrag persönlich zu leisten. Ersatzabgaben fliessen ins Budget des Hausvereins und dienen in erster Linie zur Finanzierung der im Selbstverwaltungsvertrag mit der WBG Steinhausen definierten Aufgaben.

### **Solidaritätsbeitrag**

#### **Art. 5**

Zusätzlich zur Miete kann der Mieterschaft ein monatlicher Beitrag für den Solidaritäts-Fonds erhoben werden. Dieser wird im Mietvertrag separat ausgewiesen. Die Höhe des Beitrags ist abhängig von Wohnfläche, Einkommen und Vermögen. Ziel dieses Fonds ist die Förderung von Solidarität (z.B. Darlehen für Pflichtanteilscheine), Nachhaltigkeit und Kultur in der Überbauung. Der Vorstand erlässt hierfür ein Reglement, welches der Zustimmung der Generalversammlung bedarf.

### **Ausnahmebewilligungen**

#### **Art. 6**

Liegen besondere Umstände vor, so kann der Vorstand auf begründetes Gesuch der Mieterschaft oder auf Antrag der Liegenschaftsverwaltung im Einzelfall von den Bestimmungen dieses Reglements abweichen. Diese Ausnahmebewilligungen gelten als interne Richtlinien für die Liegenschaftsverwaltung bei der Behandlung von analogen Fällen. Die Ablehnung von Gesuchen/Anträgen ist gegenüber dem Mitglied kurz zu begründen.

## **III. Vermietungskriterien Wohnungen**

### **Allgemeines**

#### **Art. 7**

<sup>1</sup> Die Wohnungszuteilung ist Sache des Vorstands. Die Liegenschaftsverwaltung unterbreitet dem Vorstand die Wohnungsbewerbungen. Bei der Zuteilung sind folgende Kriterien zu berücksichtigen:

a) Bewohnerstruktur:

Es ist auf eine ausgewogene Durchmischung mit Bewohnerinnen und Bewohnern aller Altersgruppen, Nationalitäten, Familien/Alleinerziehende und Einzelpersonen, Menschen mit Behinderungen, ältere Menschen und junge Erwachsene mit beschränkten finanziellen Mitteln zu achten. Die einseitige Ansammlung von Gruppen gleicher struktureller oder

sozialer Zusammensetzung ist zu vermeiden.

- b) Haushaltseinkommen/-Vermögen:  
30 bis 50% der Wohnungen sollen an Personen vermietet werden, welche aufgrund ihres geringen Einkommens und Vermögens Mietbeiträge des Amtes für Wohnungswesen des Kantons Zug geltend machen können. Zur Berechnung ist der Liegenschaftsverwaltung die definitive Bundessteuerveranlagung vorzulegen.
- c) Wohnungsbelegung:  
Für die Mindestbelegung zu Beginn und während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses gilt die Regel: Anzahl Zimmer minus 1 gleich Anzahl Personen, die eine Wohnung belegen. Halbe Zimmer werden nicht berücksichtigt.
- d) Reduktion des Wohnbedarfs:  
Personen, welche ihren Wohnraumbedarf/Kopf durch Umzug in eine kleinere Wohnung reduzieren, z.B. nach der Familienphase.
- e) Verzicht auf eigenes Auto:  
Wer sich verpflichtet, auf den Besitz eines Autos zu verzichten, hat bessere Chancen bei der Bewerbung.
- f) Dauer der Mitgliedschaft bei der WBG Steinhausen.
- g) Auszug aus Betreibungsregister:  
Der Betreibungsregisterauszug wird bei der Vergabe berücksichtigt.
- h) Referenzen:  
Referenzen können mit Zustimmung der Bewerberinnen und Bewerber eingeholt werden.

<sup>2</sup> Die einzelnen Kriterien fliessen in eine Gesamtbeurteilung ein. Die obige Reihenfolge stellt keine Priorisierung dar.

<sup>3</sup> Die Mieterschaft ist verpflichtet, selbst in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen, diese zu nutzen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.

<sup>4</sup> Freie Wohnungen werden auf der Homepage publiziert.

## **Meldepflicht**

## **Art. 8**

<sup>1</sup> Die Mieterschaft ist verpflichtet, die Änderung der Wohnungsbelegung (z.B. Auszug der Kinder, Zuzug einer weiteren Person) sowie die Unterschreitung der Mindestanforderungen (Unterbesetzung) innerhalb von 3 Monaten der Liegenschaftsverwaltung schriftlich zu melden. Diese überprüft in periodischen Abständen alle Mietobjekte mit drei oder mehr Zimmern auf die Einhaltung der Mindestanforderungen.

<sup>2</sup> Alle zwei Jahre werden die Voraussetzungen für kantonale Mietbeiträge gemäss Wohnraumförderungsgesetz (WFG) überprüft. Hierfür ist der Liegenschaftsverwaltung das von der kantonalen Verwaltung zugesandte Überprüfungsformular innert 30 Tagen vorzulegen.

<sup>3</sup> Erlischt der Anspruch auf Mietzinsbeiträge aufgrund der Änderung der wirtschaftlichen Situation oder Unterbesetzung, so ist dies umgehend der Liegenschaftsverwaltung zu melden. Es sei darauf hingewiesen, dass der Kanton Rückforderungen geltend machen kann.

## **Unterbesetzung, Wohnungswechsel, Kündigung Art. 9**

<sup>1</sup> Sind Wohnungen unterbesetzt, sucht die Liegenschaftsverwaltung das Gespräch mit den betreffenden Mieterschaft, um deren Bedürfnisse abzuklären und fordert sie auf, ein Umsiedlungsgesuch einzureichen.

<sup>2</sup> Lehnt eine Mietpartei ein Angebot einer kleineren Wohnung ab, schuldet sie ab Ablehnung einen monatlichen Unterbesetzungsbeitrag von 10% des Nettomietzinses pro fehlende Person.

<sup>3</sup> Zwei Jahre nach Ablehnung des ersten Angebots einer kleineren Wohnung erfolgt gemäss Statuten Art. 7 und Art. 29 Abs. 2 Bst. b) durch den Vorstand die Kündigung des Mietvertrags.

<sup>4</sup> Auf schriftliches Gesuch des Mitgliedes kann der Vorstand den Unterbesetzungsbetrag vorübergehend ganz oder teilweise erlassen oder die Bezahlung aufschieben, wenn das Mitglied nachweislich aus wirtschaftlichen Gründen zur Bezahlung nicht in der Lage ist. Auch kann bei Unterbesetzung infolge besonderer Umstände (Todesfall, Ehescheidung o.ä.) die Kündigungsfrist im Einzelfall angemessen verlängert werden.

<sup>5</sup> Die Unterbesetzungsbeiträge werden in den Solidaritätsfonds eingelegt und sind zweckgebunden. Über die Verwendung im Einzelfall entscheidet der Vorstand auf Antrag der Liegenschaftsverwaltung.

## **Untervermietung**

### **Art. 10**

<sup>1</sup> Für den Fall, dass die Mieterschaft die Wohnung mit Zustimmung des Vorstandes ganz oder teilweise untervermietet, ist die Mieterschaft verpflichtet, dem Vorstand die Bedingungen der mit der Untermieterschaft vereinbarten Untermiete auf erste Aufforderung hin zur Kenntnis zu geben.

<sup>2</sup> Der Vorstand kann die Zustimmung zur Untermiete verweigern, wenn

- die Mieterschaft sich weigert, die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben,
- die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrages missbräuchlich sind,
- die ganze Untervermietung mehr als ein Jahr dauert und die Vermieterschaft nicht eindeutig darlegen kann, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen wird.
- die Untermieterschaft sich weigert, während dieser Zeit Mitglied der WBG Steinhausen und des Hausvereins mit allen Rechten und Pflichten zu werden.
- der WBG aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

<sup>3</sup> Wesentliche Nachteile erwachsen der WBG zum Beispiel, wenn durch die Untermiete ein statutenwidriger Zustand oder eine Zweckentfremdung durch die Untermiete entsteht, z.B. gewerbmässige Untervermietungen über Airbnb oder ähnliche Plattformen.

## **IV. Vermietungskriterien Parkplätze**

### **Vermietung Auto-Parkplätze**

#### **Art. 11**

<sup>1</sup> Die zentrale Lage der Überbauung Oele ermöglicht es vielen der Mieterschaft, auf ein Auto zu verzichten.

<sup>2</sup> Es stehen der Überbauung Oele nur wenige Auto-Parkplätze zur Verfügung. Bei der Ausschreibung von freien Wohnungen wird daher auf das reduzierte Parkplatz-Angebot hingewiesen.

<sup>3</sup> Die Mietparteien, die keinen Auto- oder Motorrad-Parkplatz mieten, werden mit dem Mietvertrag verpflichtet, kein Privatauto oder Motorrad zu halten, das auf öffentlichem Grund seinen Standplatz hat.

<sup>4</sup> Es steht der Mieterschaft frei, einen Parkplatz in der Umgebung zu mieten.

<sup>5</sup> Die Parkplatzzuteilung und -vermietung ist Sache des WBG-Vorstands. Die Liegenschaftsverwaltung unterbreitet dem Vorstand die Parkplatzgesuche. Bei der Ausschreibung und Zuteilung sind folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- a) Personen, welche die Notwendigkeit eines privaten Auto- oder Motorrad-Besitzes plausibel nachweisen, können ein Gesuch für einen Parkplatz stellen.
- b) Die Mietenden werden verpflichtet, die Einhaltung dieser Regelung auch für sämtliche Mitbewohnenden zu gewährleisten.
- c) Sind bereits sämtliche Parkplätze vermietet, kann die Mieterschaft trotz Erbringung des Nachweises keinen Anspruch auf die Miete eines Parkplatzes geltend machen.
- d) Eine Missachtung dieser Vereinbarungen ist in Art. 7, Abs. 1 der Statuten der WBG Steinhausen als expliziter Grund für einen Ausschluss aus der Genossenschaft aufgeführt.

## V. Schlussbestimmungen

### Inkrafttreten

### Art. 12

<sup>1</sup> Dieses Vermietungsreglement ersetzt jenes vom 1. Juni 2023. Es wurde anlässlich der Vorstandssitzung vom 26. Februar 2024 angepasst und tritt per sofort in Kraft.

<sup>2</sup> Gemäss Art. 9 Ziff. 5 der Statuten muss auf Verlangen von einem Zehntel der Mitglieder, sofern die Genossenschaft aus mindesten dreissig Personen besteht, und sonst auf Verlangen von mindestens drei Mitgliedern, der Generalversammlung zur Genehmigung unterbreitet werden.

Steinhausen, 26. Februar 2024

Der Präsident

Andreas Hürlimann

Der Kassier

Beat Ghilardi