

Vermietungs- reglement

Vorbemerkung:

Der Einfachheit halber wird bei Personen nur die männliche Form verwendet; sie gilt sinngemäss auch für Personen weiblichen Geschlechts.

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen und Erwerb der Mitgliedschaft 2	Art. 10 Untervermietung (Statuten Art. 4 Abs. 8) 4
Art. 1 Grundlagen 2	¹ Untervermietung 4
Art. 2 Erwerb der Mitgliedschaft (Statuten Art. 7)2	² Zustimmung 4
	³ Verweigerungsgründe 4
2 Grundsätze der Vermietung 2	4 Beteiligung am Genossenschaftskapital 5
Art. 3 Vermietungsprioritäten (Statuten Art. 4 Abs. 2) 2	Art. 11 Zu übernehmende Genossenschaftsanteile (Statuten Art. 15 und Artikel 17 Abs. 5) ... 5
Art. 4 Kriterien und Normen (Statuten Art. 4 Abs. 9) 2	¹ Anteil am Genossenschaftskapital 5
¹ Kriterien 2	² Mitgliedschaftsanteil 5
² Normen 2	³ Wohnungsanteil 5
³ Einschränkung 2	⁴ Genossenschaftsanteile je Wohnung 5
⁴ Zuteilung 2	⁵ Verrechnung 5
Art. 5 Einstellhallen-, Abstellplatz für Motorfahrzeuge 3	Art. 12 Bezahlung der Genossenschaftsanteile (Statuten Art. 15) 6
Art. 6 Wohnungsbelegung 3	¹ Fälligkeit 6
¹ Änderungen 3	² Ratenzahlung 6
² Mietvertrag 3	³ Fristverlängerung 6
Art. 7 Wohnsitznahme (Statuten Art. 4 Abs. 7). 3	Art. 13 Mieter ohne Genossenschaftsanteile (Statuten Art. 4 Abs. 5) 6
3 Belegungsvorschriften und Untervermietung3	5 Wohnungswechsel 6
Art. 8 Unterbelegung (Statuten Art. 4 Abs. 9 und Art. 11 Abs. 1 Bst. d) 3	Art. 14 Wohnungsabnahme; Wohnungsübergabe 6
¹ Unterbelegung 3	¹ Protokoll 6
² Besitzstand 3	² Unterschrift 6
³ Kleinere Wohnung 3	6 Inkrafttreten 7
Art. 9 Überbelegung (Statuten Art. 4 Abs. 9 und Art. 11 Abs. 1 Bst. d) 3	Art. 15 Genehmigung und Inkrafttreten 7

1 Grundlagen und Erwerb der Mitgliedschaft

Art. 1 Grundlagen

Die Wohnbaugenossenschaft Bantiger Ostermundigen erlässt, gestützt auf die Art. 4, 11, 12, 15 und 25 ihrer Statuten, das nachfolgende Vermietungsreglement. Grundlagen

Art. 2 Erwerb der Mitgliedschaft (Statuten Art. 7)

Bewerber haben ein Beitrittsgesuch um Aufnahme in die Wohnbaugenossenschaft auszufüllen. Der Vorstand führt, getrennt je Wohnungsgrösse, eine Warteliste für interne und externe Bewerber. Interne Bewerber werden grundsätzlich bevorzugt behandelt. Mitgliedschaft

2 Grundsätze der Vermietung

Art. 3 Vermietungsprioritäten (Statuten Art. 4 Abs. 2)

Die Berücksichtigung der Bewerber richtet sich nach den Vorgaben des Bundes (Art. 4 der Verordnung EVD über die Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals vom 19. Mai 2004). Grundsätze

Art. 4 Kriterien und Normen (Statuten Art. 4 Abs. 9)

¹Die Wohnungszuteilung richtet sich in der Regel nach folgenden Kriterien: ¹ Kriterien

- a) geeignete Bewerber
- b) Integrierfähigkeit in die bestehende Hausgemeinschaft;
- c) Dringlichkeit des Wohnungswechsels.

Haushalt	Zuteilung	² Normen
1 Person	1½ bis 3½-Zimmerwohnung	
2-3 Personen (Familien mit 1 Kind)	3 und 3½-Zimmerwohnung	
Familien mit bis zu 2 Kindern	4 und 4½-Zimmerwohnung	
Familien mit mehr als 2 Kindern	5 und 5½-Zimmerwohnung	

³In Konkurrenz mit mehreren Bewerbern entscheidet die Anzahl der Kinder. ³ Einschränkung

⁴Die Zuteilung der Wohnungen liegt in der Kompetenz des Vorstands; er kann Ausnahmen bewilligen und entscheidet endgültig. ⁴ Zuteilung

Art. 5 Einstellhallen-, Abstellplatz für Motorfahrzeuge

Für jedes Motorfahrzeug muss, sofern vorhanden, ein genossenschafts-eigener Einstellhallen- oder Abstellplatz gemietet werden. Für jede Wohnung in der Siedlung Rüti besteht das Anrecht auf mindestens einen Einstellhallen- oder Abstellplatz. Motorfahrzeugplatz

Art. 6 Wohnungsbelegung

¹Änderungen in der Wohnungsbelegung (neue Partnerschaften, Auflösung bestehender, Aufnahme von Verwandten, Familienzuwachs und Drittpersonen usw.) oder Änderung des Zivilstands sind dem Vorstand schriftlich zu melden. ¹ Änderungen

²Partnerschaften müssen im Mietvertrag entsprechend geregelt sein. Verlässt ein Partner die gemeinsame Wohnung, kann ein neuer Vertrag mit dem in der Wohnung verbleibenden Partner abgeschlossen werden. ² Mietvertrag

Art. 7 Wohnsitznahme (Statuten Art. 4 Abs. 7)

Mieter können in Ausnahmefällen durch den Vorstand von der Pflicht der zivilrechtlichen Wohnsitznahme befreit werden. Wohnsitznahme

3 Belegungsvorschriften und Untervermietung**Art. 8 Unterbelegung** (Statuten Art. 4 Abs. 9 und Art. 11 Abs. 1 Bst. d)

¹Eine Wohnung gilt als stark unterbelegt, wenn die Zimmerzahl (abgerundet) minus die Zahl der Bewohner mehr als drei ergibt. ¹ Unterbelegung

²Langjährige Wohnungsmieter (10 Jahre und mehr), welche die Zuteilungskriterien nicht mehr erfüllen, können mit dem Besitzstand rechnen, sofern das Bundesamt für Wohnungswesen keine anderen Bestimmungen erlässt. ² Besitzstand

³Der Wunsch nach Zuteilung einer kleineren Wohnung richtet sich nach der internen Warteliste unter Berücksichtigung der Kriterien gemäss Art. 4. ³ Kleinere Wohnung

Art. 9 Überbelegung (Statuten Art. 4 Abs. 9 und Art. 11 Abs. 1 Bst. d)

Eine Wohnung gilt als stark überbelegt, wenn die Zahl der Bewohner minus die Zimmerzahl (abgerundet) mehr als eins ergibt. Überbelegung

Art. 10 Untervermietung (Statuten Art. 4 Abs. 8)

¹Eine Untervermietung ist im Rahmen der Vorschriften des Mietrechts (Art. 262 OR) möglich. Der Mieter ist verpflichtet, die Untervermietung dem Vorstand mitzuteilen und ihm den Untermietvertrag vorgängig zuzustellen. ¹ Unter-
vermietung

²Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. ² Zustimmung

³Für eine allfällige Untervermietung der ganzen Wohnung gelten als wesentliche Nachteile, die eine Verweigerung rechtfertigen, insbesondere folgende: ³ Verweigerungs-
gründe

- a) die mehr als einjährige Dauer der Untervermietung;
- b) die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis;
- c) die Untervermietung an Personen, welche die Belegungsvorschriften nicht erfüllen;
- d) der Umstand, dass das Mitglied nicht eindeutig darlegen kann, dass es die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen wird.

4 Beteiligung am Genossenschaftskapital

Art. 11 Zu übernehmende Genossenschaftsanteile

(Statuten Art. 15 und Artikel 17 Abs. 5)

¹ Der Anteil eines Mitglieds am Genossenschaftskapital setzt sich zusammen aus einem Mitgliedschaftsanteil und einem Wohnungsanteil.

¹ Anteil am Genossenschaftskapital

² Der Mitgliedschaftsanteil beträgt 500 Franken (Statuten Art. 15 Abs. 2).

² Mitgliedschaftsanteil

³ Der Wohnungsanteil richtet sich nach der Wohnungsgrösse gemäss nachstehender Übersicht.

³ Wohnungsanteil

⁴ Insgesamt hat ein Genosschafter für eine Wohnung in den Siedlungen bis Baujahr 1969 folgende Anteile zu übernehmen, deren Total betragsmässig etwa 5% des Anlagewerts seiner Wohnung entspricht.

⁴ Genossenschaftsanteile je Wohnung

Genossenschaftsanteile in Franken			
Wohnung	Mitgliedschaft	Wohnung	Total
1½	500	1'500	2'000
2½	500	2'500	3'000
3	500	3'000	3'500
3½	500	3'500	4'000
3½ (Rütiweg 129)	500	4'000	4'500
3½ (Rütiweg 131)	500	4'500	5'000
4	500	4'000	4'500
4½	500	4'500	5'000
4½ (Rütiweg 129)	500	5'000	5'500
4½ (Rütiweg 131)	500	5'500	6'000
5	500	5'000	5'500
5½	500	5'500	6'000

⁵ Bei Kündigung der Wohnung werden Forderungen der Wohnbaugenossenschaft mit dem Guthaben der Genossenschaftsanteile verrechnet (Statuten Art. 17 Abs. 5).

⁵ Verrechnung

Art. 12 Bezahlung der Genossenschaftsanteile (Statuten Art. 15)

¹Die Genossenschaftsanteile sind innert 30 Tagen bei Wohnungsbezug fällig. ¹ Fälligkeit

²Wird Ratenzahlung bewilligt, so ist ein Verzugszins von 5% geschuldet. Die Liberierung des Gesamtbetrags hat spätestens innert zwölf Monaten zu erfolgen. ² Ratenzahlung

³In Härtefällen kann der Vorstand die Frist verlängern. ³ Fristverlängerung

Art. 13 Mieter ohne Genossenschaftsanteile (Statuten Art. 4 Abs. 5)

Mieter, welche nicht Genossenschafter sind, bezahlen einen höheren Mietzins. Der Zuschlag auf dem für Genossenschafter vorgesehenen Mietzins (ohne Nebenkosten) beträgt 10%. Zudem haben sie ein Mietzinsdepot von drei Monatsmieten (ohne Nebenkosten) zu entrichten. ¹ Mietzins

5 Wohnungswechsel

Art. 14 Wohnungsabnahme; Wohnungsübergabe

¹Über jede Wohnungsabnahme und Wohnungsübergabe wird ein Protokoll erstellt, welches von den Parteien zu unterzeichnen ist. ¹ Protokoll

²Verweigert ein Genossenschafter bei der Wohnungsabnahme die Unterschrift auf dem Wohnungsabnahmeprotokoll, so erhält dieses den Vermerk „Unterschrift verweigert“ und wird ihm mit eingeschriebenem Brief zugestellt. ² Unterschrift

6 Inkrafttreten

Art. 15 Genehmigung und Inkrafttreten

Dieses Reglement ist an der Delegiertenversammlung vom 15. Dezember 2011 angenommen worden und tritt per 1. Januar 2012 in Kraft. Genehmigung und Inkrafttreten

Es ersetzt das bisherige Vermietungsreglement vom 2. Dezember 2009.

Wohnbaugenossenschaft Bantiger Ostermundigen

Der Präsident: ***Karl Stierli***

Der Sekretär: ***Daniel Schneuwly***

