



Vermietungsreglement s'WAGI

Vorbemerkungen:

- *Im folgenden Reglement wird die weibliche Form verwendet. Männer sind mitgemeint.*
- *Wo immer möglich werden Ziele bzw. Grundsätze festgehalten, um dem Hausverein Gestaltungsmöglichkeiten zu belassen.*
- *Richtet der Vorstand LEGENO eine Geschäftsstelle ein, gehen seine Aufgaben bzw. Befugnisse gemäss dem folgenden Reglement an diese über, vorbehältlich der statutarischen Zuständigkeiten.*

1. Zielsetzung und Grundlage

Das Vermietungsreglement dient der Genossenschaft LEGENO und dem Hausverein als Richtlinie und Entscheidungsgrundlage für die Vergabe von Wohnungen und Gewerbeflächen.

Das Vermietungsreglement basiert auf dem Leitbild und den Statuten der LEGENO sowie den gesetzlichen Vorschriften (OR, BVG etc.).

Mietinteressentinnen steht ein umfassendes Vermietungsdossier zur Verfügung.

2. Anforderungen an Mieterinnen

a) Mitgliedschaft LEGENO und Hausverein

Der Abschluss eines Mietvertrags setzt die Mitgliedschaft aller volljährigen natürlichen sowie der juristischen Personen in der Genossenschaft LEGENO und den Beitritt zum Hausverein voraus. Die Mieterinnen der Gewerbeflächen delegieren pro Mietvertrag eine Vertreterin in den Hausverein.

b) Pflichtanteilscheine

Die Mieterinnen leisten Pflichtanteilscheine in der Höhe von 10 Prozent des Anlagewerts ihrer Wohnung. Das Anteilscheinkapital ist voll einzuzahlen. Ausnahmsweise, insbesondere wenn eine Lösung gemäss lit. c oder die Zahlung durch Dritte nicht möglich ist, kann der Vorstand LEGENO auf Antrag eine Bezahlung in maximal 4 Raten bewilligen.

c) Mittel aus der beruflichen Vorsorge

Pflichtanteilscheine können mit Mitteln aus der Pensionskasse bezahlt werden gemäss dem Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG). Vorgehen und Details sind im Reglement BVG beschrieben. Werden die Pflichtanteilscheine zu 100 Prozent mit Mitteln aus der Pensionskasse bezahlt, haben die Mieterinnen ein Mietzinsdepot in der Höhe von 2 Monatsmieten zu leisten.

3. Mitwirkung der Mieterinnen

a) Grundsatz

In der Überbauung s'WAGI soll selbstverwaltetes Wohnen verwirklicht werden. Das Mass der Selbstverwaltung ist in Ziff. 18 und den Statuten des Hausvereins umschrieben. Es wird erwartet, dass alle Mitglieder des Hausvereins einen Beitrag dazu leisten.

b) Umfang/Ersatzabgabe

Der Hausverein kann in seinen Statuten das erwartete Engagement zeitlich umschreiben und eine Ersatzabgabe vorsehen, wenn eine Mieterin 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 Genossenschaft LEGENO definierten Aufgaben.

4. Organisation der Vermietung

a) Erstvermietung

Die Erstvermietung der Wohnungen erfolgt gemäss Vermietungsreglement durch die Erstvermietungskommission.

Die Vermietung der Gewerbeflächen erfolgt durch den Vorstand LEGENO.

Das Abschliessen der Mietverträge ist Sache des Vorstands LEGENO.

b) Nachmiete

Für die Auswahl der Nachmieterinnen der Wohnungen ist der Hausverein zuständig. Gestützt auf seine Statuten bildet er eine Vermietungskommission. Das Vermietungsreglement ist für den Hausverein verbindlich. Er kann dem Vorstand LEGENO einen Einzel-Vorschlag unterbreiten oder 2 priorisierte Vorschläge.

Für die Auswahl der Nachmieterinnen der Gewerbeflächen ist der Vorstand LEGENO zuständig.

Die definitive Zu- oder Absage sowie das Abschliessen der Mietverträge ist Sache des Vorstands LEGENO.

5. Belegungsvorschriften Wohnungen

Mindestbelegungsvorschriften unterstehen den Grundsätzen der Nachhaltigkeit. Halbe Zimmer werden nicht berücksichtigt. Als Person im Sinne der Vorschriften gelten volljährige Personen, die ihren zivilrechtlichen Wohnsitz und ihren Lebensmittelpunkt am Ort der Wohnung haben. Kinder und Jugendliche (auch bei Patchwork-Familien) müssen eine durchschnittliche Anwesenheit von mindestens 50 Prozent haben, um im Sinne der Vorschriften als Person mitgezählt zu werden.

Als Regel gilt: Anzahl Zimmer minus 1 gleich Anzahl Personen, die eine Wohnung belegen. Mieterinnen, die einer selbständigen Erwerbstätigkeit nachgehen, dürfen für diese ein zusätzliches Zimmer in Anspruch nehmen. Erlaubt ist nur stilles Gewerbe. Die Bestätigung für Selbständigerwerbende des Sozialversicherungsamts (SVA) Schaffhausen muss vorliegen und jährlich nachgewiesen werden. Firmensitz und Arbeitsort müssen mit der Privatadresse übereinstimmen. Bei Aufgabe der selbständigen Erwerbstätigkeit gelten die Belegungsvorschriften für Wohnungen.

6. Unterbelegung Wohnungen

a) Grundsatz

Eine Wohnung ist unterbelegt, wenn gilt: Anzahl Zimmer minus 2 gleich Anzahl Personen, die eine Wohnung belegen. Mieterinnen haben auf Dauer angelegte Änderungen in der Belegung innert Monatsfrist ab deren Eintritt dem Vorstand LEGENO zu melden. Nach Möglichkeit bietet der Vorstand LEGENO der Mietpartei eine andere Wohnung an, die den Belegungsvorschriften entspricht. Finden der Vorstand LEGENO und die Mietpartei eine individuelle Lösung, wird diese schriftlich vereinbart.

b) Ausgleichszahlung

Auf den nächsten Kündigungstermin nach Eintritt der Unterbelegung schuldet die Mietpartei eine monatliche Ausgleichszahlung von 15 Prozent der Nettomiete. Der Zuschlag fliesst in den Solidaritätsfonds.

- c) Kündigung
Lehnt eine Mietpartei den Umzug in eine kleinere Wohnung ab, kündigt der Vorstand LEGENO den Mietvertrag nach 2 Jahren ab Eintritt der Unterbelegung auf den nächsten Kündigungstermin. Kann der Mietpartei keine andere Wohnung angeboten werden, kündigt der Vorstand LEGENO den Mietvertrag nach 4 Jahren ab Eintritt der Unterbelegung auf den nächsten Kündigungstermin. Eine Kündigung aufgrund von Unterbelegung hat den Ausschluss aus der Genossenschaft zur Folge.

7. Vergabe von Wohnungen

- a) Grundsatz
Die Miete einer Wohnung steht allen Menschen offen. Die Genossenschaft LEGENO steht für generationenübergreifendes, sozial durchmischtes Wohnen und unterschiedliche Lebens- und Wohnformen.
- b) Durchmischungskriterien
Angestrebt wird eine Durchmischung betreffend Alter, Geschlecht, kulturellem Hintergrund und sozialer Situation.
- c) Zusätzliche Vergabekriterien
Bereitschaft zum Teilen der Grundwerte der Genossenschaft LEGENO gemäss Leitbild (Nachhaltigkeit, Gemeinschaft, Solidarität; Verschiedenheit der Lebens- und Wohnformen) und Offenheit zur wiederkehrenden Auseinandersetzung mit diesen Themen. Bereitschaft zum Engagement im Hausverein und für die Gemeinschaft sowie Verzicht auf ein privates Auto (vgl. Ziff. 11).
- d) Vermietung an soziale Institutionen
Einzelne Wohnungen der Überbauung können an soziale Institutionen vermietet werden.

8. Vergabe von Gewerbeflächen

- a) Grundsatz
Die LEGENO begrüsst Gewerberaum-Mieterinnen, die der visionären, ökologischen und sozialen Identität der Genossenschaft entsprechen und das Zusammenspiel von Öffentlichkeit und Gemeinschaft fördern.
- b) Zusätzliche Vergabekriterien
Bereitschaft zum Engagement im Hausverein und für die Gemeinschaft sowie Unterzeichnung der Autoverzichtserklärung (vgl. Ziff. 11).

9. Gemeinschaftliches Wohnen

- a) Mietverträge für gemeinschaftliches Wohnen (Wohngemeinschaften) mit mindestens 3 volljährigen Personen werden nur mit einer juristischen Person abgeschlossen.
- b) Bei Erst- und Neuvermietung der ganzen Wohnung erfolgt die Bewerbung als Kollektiv. Das Kollektiv sucht selbst weitere Mieterinnen bis zur Erreichung der Mindestbelegungszahl. Die Mindestbelegungszahl muss bei Bezug der Wohnung erfüllt sein.
- c) Die Mieterinnen organisieren sich in einem Verein, der bis zum Bezug der Wohnung gegründet sein muss. Der Verein ist gegenüber der Genossenschaft Hauptmieter der Wohnung. Der Verein schliesst mit seinen Mitgliedern Untermietverträge ab. Alle volljährigen Mitglieder des Vereins sind zudem Mitglieder des Hausvereins.
- d) Der Verein ist gegenüber der Genossenschaft verantwortlich für das Aufbringen der Pflichtanteilscheine und der Miete für die ganze Wohnung. Die interne Aufteilung dieser Kosten ist Sache der Mitglieder des Vereins.

- e) Der Verein sucht und wählt Nachmieterinnen selbst und schliesst mit ihnen Untermietverträge ab. Der Hausverein ist vor Vertragsschluss zu informieren. Er darf nur aus wichtigen Gründen ein Veto einlegen. Der Verein kann Untermietverträge im Rahmen des Mietrechts kündigen. Kopien von Untermietverträgen und deren Kündigung werden umgehend dem Vorstand LEGENO zugestellt.
- f) Der Vorstand LEGENO stellt Muster-Statuten und Muster-Untermietverträge zur Verfügung.
- g) Die Mindestbelegung bei für gemeinschaftliches Wohnen konzipierten Wohnungen (ab 7 Zimmern) beträgt 4 volljährige Personen. Tritt im laufenden Mietverhältnis eine Unterbelegung ein, ist dies dem Vorstand LEGENO umgehend zu melden. Dieser setzt eine Frist von 4 Monaten an, um zusätzliche Mieterinnen zu finden. Nach unbenutztem Ablauf dieser Frist treten sinngemäss die Folgen der Unterbelegung gemäss Ziff. 6 dieses Reglements ein.

10. Untervermietung Wohnen

- a) Gewerbsmässige Untervermietung der Wohnung oder einzelner Zimmer ist verboten. Mit der Untervermietung darf kein Gewinn erzielt werden.
- b) Kurzfristige Untervermietung bis maximal 6 Wochen muss dem Hausverein gemeldet werden.
- c) Untervermietung der Wohnung oder einzelner Zimmer für länger als 6 Wochen ist auf Empfehlung des Hausvereins nur mit Zustimmung des Vorstands LEGENO zulässig. Die Zustimmung kann aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten und in den Statuten (Art. 4 Abs. 5) näher ausgeführten Gründen verweigert werden. Untermieterinnen müssen nicht Genossenschafterinnen sein und keine Pflichtanteilscheine zeichnen. Die Belegungsvorschriften gemäss Ziff. 5 müssen eingehalten werden. Mit der Untervermietung darf kein Gewinn erzielt werden.

11. Autoverzicht

- a) Grundsatz
Die Überbauung s'WAGI ist dem autoarmen Wohnen und Arbeiten verpflichtet und stellt keine privaten Parkplätze zur Verfügung. Mieterinnen haben deshalb eine Autoverzichtserklärung zu unterzeichnen. Es stehen ihnen im Bedarfsfall Elektro-Autos im Car-Sharing-System zur Verfügung. Mieterinnen haben den Autoverzicht jährlich zu bestätigen.
- b) Ausnahmen
Mieterinnen, die aus gesundheitlichen oder beruflichen Gründen (v.a. Arbeitszeiten ausserhalb der öV-Betriebszeiten) auf ein privates Auto angewiesen sind, haben beim Vorstand LEGENO ein begründetes Ausnahmegesuch zu stellen. Eine Ausnahmegewilligung setzt den Nachweis eines gesicherten festen Parkplatzes voraus. Der Entscheid des Vorstands LEGENO ist endgültig.
- c) Besucherparkplätze
Die ausgewiesenen Parkplätze stehen ausschliesslich Besucherinnen zur Verfügung.

12. Veloparkplätze

- a) Grundsatz
Den Mieterinnen stehen gedeckte und offene Abstellplätze fürs WAGI-E-Velo-Sharing, private Velos und -Anhänger sowie Kinderwagen und dgl. zur Verfügung.
- b) Persönliche Abstellplätze
Persönliche Veloabstellplätze (abschliessbare Velo-Boxen im Veloparking), können zugemietet werden.

13. Haustiere

- a) Grundsatz
Haustiere sind in üblichem und angemessenem Rahmen erlaubt. Das Halten giftiger Tiere ist nicht erlaubt. Emissionen aus Tierhaltung (insbesondere Lärm und Gerüche) sind möglichst gering zu halten und auf die Nachbarinnen ist Rücksicht zu nehmen.
- b) Bauliche Massnahmen
Bauliche Massnahmen aufgrund der Tierhaltung (z.B. Katzentüren) sind dem Vorstand LEGENO zu melden. Bei Auszug aus der Wohnung haben die Mieterinnen den ursprünglichen Zustand auf eigene Kosten wiederherzustellen.
- c) Der Hausverein kann in seinen Statuten zusätzliche Bestimmungen erlassen. Insbesondere kann er das Vorgehen bei nachbarlichen Konflikten aufgrund der Tierhaltung regeln.

14. Gästezimmer

- a) Grundsatz
Gästezimmer können von den Mieterinnen zur kurzfristigen Unterbringung von Besuchern zugemietet werden. Die Mietdauer beträgt maximal 3 Monate, mit Option auf Verlängerung um maximal 1 Monat.
- b) Gästezimmer können ausnahmsweise auch an Dritte, die nicht Genossenschafterinnen sein müssen, vermietet werden. Vorrang haben dabei Anfragen von Quartierbewohnerinnen. Die Mietdauer beträgt maximal 3 Monate, mit Option auf Verlängerung um maximal 1 Monat.
- c) Die Mietpreise pro Nacht inkl. Wäsche und Reinigung werden vom Vorstand LEGENO festgelegt, abgestuft nach Mietdauer. Genossenschafterinnen der LEGENO bezahlen 2/3 des Preises. Ungedeckte Kosten für Betrieb und Unterhalt der Gästezimmer werden über die Nebenkosten finanziert. Sie werden der Mietfläche entsprechend erhoben.
- d) Der Betrieb und Unterhalt der Gästezimmer (Vermietung, Reinigung, Wäsche) kann dem Hausverein übertragen werden. Ansonsten vergibt der Vorstand LEGENO diese Aufgaben extern. Die Kosten dafür werden über die Nebenkosten finanziert. Sie werden der Mietfläche entsprechend erhoben.

15. Gemeinschaftsräume

- a) Grundsatz
Gemeinschaftsräume inkl. der zugehörigen Nebenräume (Veloparking, Waschsalon, Werkstatt, Gemeinschaftsraum etc.) stehen allen Mieterinnen zur Nutzung zur Verfügung. Auf die Bedürfnisse und Ansprüche der anderen Mieterinnen ist dabei Rücksicht zu nehmen. Dafür geeignete Gemeinschaftsräume können auch für private Anlässe der Mieterinnen gemietet werden. Die Statuten des Hausvereins können eine Vermietung solcher Gemeinschaftsräume an Dritte zulassen. Das Prinzip des autoarmen Wohnens gilt auch für die Gemeinschaftsräume.
- b) Finanzierung
Die Finanzierung von Betrieb und Unterhalt der Gemeinschaftsräume erfolgt über die Nebenkosten. Sie werden der Mietfläche entsprechend erhoben.
- c) Betrieb und Unterhalt der Gemeinschaftsräume
Der Hausverein ist zuständig für Betrieb und Unterhalt der Gemeinschaftsräume.

16. Aussenräume

- a) Grundsatz
Aussenräume (Hof, Wiesen, Pflanzgärten, Pflanztröge auf Dachterrassen etc.) stehen allen Mieterinnen zur Nutzung zur Verfügung. Es gibt keine privaten Gärten.
- b) Plätze und Wiesen vor einer Wohnung dürfen privat möbliert werden. Abgrenzungen / Einzäunungen aller Art sowie permanente Einrichtungen sind nicht erlaubt.
- c) Finanzierung
Die Finanzierung von Betrieb und Unterhalt der Aussenräume erfolgt über die Nebenkosten. Sie werden der Mietfläche entsprechend erhoben.
- e) Der Hausverein ist zuständig für Betrieb und Unterhalt der Aussenräume.

17. Hausverein

- a) Grundsatz
Die Mieterinnen der Überbauung s'WAGI bilden eine Hausgemeinschaft und organisieren sich als Verein (Hausverein). Der Hausverein unterstützt das gemeinschaftliche Zusammenleben und die Kontakte unter den Bewohnerinnen.
- b) Muster-Statuten
Muster-Statuten werden von der Genossenschaft LEGENO zur Verfügung gestellt.
- c) Verantwortlichkeit
- d) Der Hausverein ist gegenüber der Genossenschaft LEGENO verantwortlich für die selbstverwalteten Bereiche (vgl. Ziff. 18).

18. Selbstverwaltung

- a) Grundsatz
Der Hausverein schliesst mit der Genossenschaft LEGENO einen Selbstverwaltungsvertrag ab. Dieser regelt die dem Hausverein übertragenen Aufgaben. Der Hausverein regelt in einem Hausreglement die Selbstverwaltung der ihm übertragenen Aufgaben. Dem Hausverein steht für die Erfüllung der übertragenen Aufgaben ein Budget zur Verfügung.
- b) Zuständigkeit des Hausvereins:
 - Auswahl der Nachmieterinnen Wohnen (Antragstellung an die Verwaltung, vgl. Ziff. 4 b)
 - Mitspracherecht bei der Auswahl der Nachmieterinnen Gewerbeflächen
 - Betrieb und Unterhalt der Gemeinschaftsräume
 - Betrieb und Unterhalt der Aussenräume
 - Antrags- und Mitspracherecht bei Sanierungen, Aus- und Umbauten
- c) Der Vorstand LEGENO kann dem Hausverein auf dessen Antrag weitere Verwaltungsaufgaben übertragen.
- d) Verwaltungsaufgaben, die nicht durch den Hausverein übernommen werden, werden vom Vorstand LEGENO extern vergeben.

19. Zusammenarbeit mit dem Vorstand der Genossenschaft LEGENO

- a) Grundsatz
Der Vorstand LEGENO ist erste Anlaufstelle für den Hausverein bei allen sich stellenden Fragen und Problemen.
- b) Nicht geregelte Fälle

Für Fälle, die im vorliegenden Reglement nicht geregelt sind, wendet sich der Hausverein an den Vorstand LEGENO. Gemeinsam soll eine über den Einzelfall hinaus gültige Lösung gesucht werden, die bei der nächsten Revision des Reglements integriert werden kann.

c) Konflikte

Ergeben sich Konflikte, die eine Hausgemeinschaft nicht selbst lösen kann, wendet sich der Hausverein an den Vorstand LEGENO. Dieser kann externe Fachleute für eine Lösung beiziehen. Ist keine Lösung möglich, kann der Vorstand LEGENO gegenüber einer oder mehrerer Konfliktparteien die Kündigung auf den nächstmöglichen Kündigungstermin aussprechen.

Vom Vorstand der Genossenschaft LEGENO genehmigt und in Kraft gesetzt am 10. Mai 2020.