

Beilage zum Mietvertrag

Vermietungsreglement

1 Grundsätze

Das vorliegende Vermietungsreglement bezweckt eine möglichst gerechte und sozial verantwortete Zuteilung der von der Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern zur Vermietung stehenden Mietobjekte und insbesondere der Wohnräume sowie deren nachhaltige Nutzung im Sinne der Statuten und deren Grundgedanken (insbesondere Art. 2). Der Vorstand erlässt dieses Vermietungsreglement gestützt auf Art. 8.7, 8.9 und 20.1 der Statuten.

2 Allgemeine Rahmenbedingungen

2.1 Information der Bewerber*innen

Die Genossenschaft informiert Bewerber*innen für ein Mietobjekt vor Unterzeichnung des Mietvertrages über die Bestimmungen der Statuten, des Vermietungsreglements und weiterer Reglemente oder wichtiger Dokumente.

2.2 Pflicht zur Mitgliedschaft

Der Abschluss eines Mietvertrages setzt die Mitgliedschaft in der Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern von allen den Mietvertrag unterzeichnenden Personen voraus.

2.3 Verbindlichkeit von Beschlüssen und Reglementen

Für die Bewerber*innen für Mietobjekte sowie für die Mieter*innen sind die Beschlüsse der Generalversammlung und des Vorstandes sowie alle Reglemente der Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern bindend.

2.4 Subventionierte Mietobjekte

Für öffentlich subventionierte Wohnungen oder andere Mietobjekte gelten vorrangig die entsprechenden Bestimmungen der jeweiligen Subventionsgeber*innen.

3 Entscheidungsinstanzen

3.1 Vermietungskommission

Wohnungen werden durch die Vermietungskommission vergeben. Diese Kommission besteht aus zwei Personen aus dem Vorstand und der Geschäftsleiterin oder dem Geschäftsleiter.

Die Vermietungskommission wird vom Vorstand gewählt.

3.2 Beschwerde gegen Entscheide der Vermietungskommission

Gegen Entscheide der Vermietungskommission kann innert zehn Tagen schriftlich an den Vorstand Beschwerde geführt werden. Diese Beschwerde hat keine aufschiebende Wirkung und der Vorstand entscheidet endgültig.

3.3 Zuständigkeit des Vorstandes

Sämtliche Mietobjekte, bei denen es sich nicht um Wohnungen handelt (insbesondere Gewerberäume), werden durch den Vorstand vergeben. Der Vorstand kann diese Kompetenz an ein anderes Organ delegieren.

3.4 Härtefälle

Bei Situationen, die durch das Vermietungsreglement nicht erfasst werden oder wenn bei Härtefällen oder in anderen begründeten Fällen von diesem Reglement ausnahmsweise abgewichen werden soll, entscheidet der Vorstand.

4 Vergabe von Wohnräumen

4.1 Zwingende Kriterien

Bei der Vergabe von Wohnräumen gelten folgende zwingende Kriterien:

- a) Mitgliedschaft bzw. verbindlicher Antrag zur Mitgliedschaft in der Genossenschaft zum Zeitpunkt der Vergabe.
- b) Wahrheitsgemäss, vollständig ausgefüllter und unterzeichneter Bewerbungsbogen bzw. Abschluss des Online-Bewerbungsprozesses.
- c) Einreichen eines Betreibungsregisterauszugs.
- d) Übernahme der erforderlichen Pflichtanteilsscheine.

4.2 Auswahlkriterien

Die Vermietungskommission orientiert sich im Übrigen bei der Vergabe an den folgenden Kriterien. Die Gewichtung der Kriterien liegt im Ermessen der Vermietungskommission. Der Vorstand kann weitere Kriterien vorsehen.

Ins Gewicht fallen folgende Kriterien:

- a) Angemessene Belegung der Wohnung (siehe Ziffer 11).
- b) Dauer der Mitgliedschaft.
- c) Referenzen (wie bisheriger Vermieter, Arbeitgeber*in) und Eindrücke aus einem allfälligen persönlichen Gespräch.
- d) Soziale Durchmischung der Siedlung.

- e) Verhältnis zwischen Mietzins und Einkommen. Günstige Wohnungen sollen besonders Haushalten mit geringem Einkommen zukommen.
- f) Dringlichkeit des Wohnungswechsels aus gesundheitlichen, sozialen oder finanziellen Gründen.
- g) Haushalte ohne Parkfeldbedarf werden bevorzugt, sofern ein Mobilitätskonzept dies für die Siedlung vorsieht.
- h) Engagement in Genossenschaftsorganen.
- i) Finanzielle Beteiligung an Genossenschaftsprojekten, etwa durch die Zeichnung freier Anteile, eine Anlage in der Depositenkasse oder durch Darlehen.
- j) Ein für die Siedlung verhältnismässiger und sinnvoller Bestand an Haustieren.
- k) Raumbedarf zur Wahrnehmung von Siedlungs- oder genossenschaftsinternen Aufgaben.

5 Vergabe von Gewerberäumen

Die Vergabe von Gewerberäumen hat das Ziel, durch eine optimale Wahl der Mieter*innen ein den Bedürfnissen der jeweiligen Siedlung sowie den Statuten und deren Grundsätzen entsprechendes Angebot zu bieten.

Die zwingenden Kriterien gemäss 4.1, sowie die Auswahlkriterien gemäss 4.2 gelten sinngemäss auch für die Vergabe von Gewerberäumen.

Bereits ansässiges Gewerbe wird bei der Vergabe von Gewerberäumen wenn möglich bevorzugt behandelt.

6 Interne Wohnungswechsel

Interne Wohnungswechsel sind möglich, sofern die Mieter*innen mindestens drei Jahre in der Wohnung wohnhaft waren. Abweichungen sind möglich, aufgrund von erhöhter Belegung, Unterbelegung oder von Bauvorhaben. In diesen

Fällen ist der Bedarf für einen internen Wohnungswechsel als Kriterium von besonderem Gewicht zu bewerten.

7 Pflichtanteilsscheine

Gestützt auf Art. 8.7 der Statuten hat ein Mitglied, das Mieter*in von Räumen ist, Pflichtanteilsscheine zu zeichnen. Die Höhe der Pflichtanteile wird vom Vorstand pro Wohnung festgelegt und im jeweiligen Mietvertrag festgeschrieben. Er achtet dabei darauf, dass die Berechnung siedlungsintern, oder in begründeten Fällen mindestens hausintern einheitlich gehandhabt wird.

Die Pflichtanteilsscheine sind zusätzlich zum Anteilkapital, das gemäss Art. 8.6 der Statuten für die Aufnahme in die Genossenschaft einbezahlt wird, zu zeichnen. Der Vorstand kann beschliessen, dass das Pflichtanteilkapital oder ein Teil davon bereits vor Mietantritt zu zahlen ist.

Bei Gewerberäumen kann der Vorstand in begründeten Einzelfällen von diesem Betrag abweichen.

8 Kündigung

Sofern ein Grund für den Ausschluss aus der Genossenschaft vorliegt, kann das entsprechende Mietverhältnis durch die Genossenschaft gekündigt werden. Ein Ausschluss aus der Genossenschaft ist insbesondere in folgenden Fällen möglich:

- a) Verletzung der Pflichten als Genossenschafter*in bzw. der genossenschaftlichen Treupflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstandes sowie vorsätzliche Schädigung der Genossenschaft.
- b) Verletzung von Belegungs- oder Nutzungsvorschriften, einschliesslich Unterlassung der Mitteilung bei Unterbelegung.

- c) Verletzung der Pflicht, selber in den gemieteten Wohnungen zu wohnen, sich den grössten Teil des Jahres dort aufzuhalten und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.
- d) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume ohne Zustimmung der Genossenschaft vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.
- e) Untermiete (z.B. länger als ein Jahr dauernde Untervermietung eines ganzen Mietobjektes).
- f) Ablehnung mehrerer allfälliger zumutbarer Umsiedlungsangebote bei Unterbelegung.
- g) Ablehnung eines allfälligen zumutbaren Umsiedlungsangebotes, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat.
- h) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d, 257f, 266g, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.
- i) Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund derer das Mietverhältnis gekündigt werden muss, sofern kein zumutbares Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt worden ist.
- j) Vorliegen eines anderen wichtigen Grundes.

9 Vorzeitige Rückgabe der Mietobjektes gemäss Art. 264 OR

Gibt der/die Mieter*in die Mietsache zurück, ohne Kündigungsfrist oder -termin einzuhalten, so ist er von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter nur befreit, wenn er eine für den Vermieter zumutbare neue Mietpartei vorschlägt; diese muss zahlungsfähig und bereit sein, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen,

einschliesslich solcher, die sich aus Statuten und Reglementen ergeben, zu übernehmen. Insbesondere muss die neue Mietpartei bereit sein, der Genossenschaft beizutreten und die Belegungsvorschriften einzuhalten.

10 Vermietung von Clusterwohnungen und Grossen Wohngemeinschaften

Bei der Vermietung von Clusterwohnungen oder von Wohnungen an grosse Wohngemeinschaften kann der Vorstand verlangen, dass die Bewohner*innen einen Verein gründen, der als Mieter auftritt. Zwischen dem Verein und den Bewohner*innen werden Untermietverhältnisse begründet. Der Vorstand kann für die Formulierung der entsprechenden Statuten, Untermietverträge und dergleichen Vorgaben machen.

11 Unterbelegung

11.1 Mindestbelegung und Unterbelegung

Der Vorstand legt die Mindestbelegung für jede Wohnung fest. Die Mindestbelegung ergibt sich in der Regel aus der Anzahl Zimmer (bei halben Zimmern wird abgerundet) abzüglich eins. In begründeten Fällen kann der Vorstand die Mindestbelegung für eine bestimmte Wohnung um eins reduzieren, wenn die Mietenden eine nennenswerte gewerbliche Nutzung (regelmässiges Homeoffice, Ateliernutzung eines Zimmers, o.ä.) ihrer Räumlichkeiten nachweisen können.

Liegt die Anzahl Personen unter der Mindestbelegung, so gilt die Wohnung als unterbelegt und die Belegungsvorschriften als verletzt.

11.2 Massgebender Zeitpunkt

Die Mindestbelegung muss zum Zeitpunkt des Mietantritts erfüllt sein und wird im Mietvertrag festgehalten. Wird die Mindestbelegung bei Mietantritt nicht erfüllt, weil keine entsprechenden Bewerbungen vorliegen, kommen die vorliegenden Bestimmungen (mit Ausnahme der Bestimmung zum Unterbelegungsbeitrag, Ziff. 11.7) nicht zur Anwendung.

11.3 Dauernder und fester Wohnsitz

Für die Mindestbelegung zählen nur jene Personen, die die Wohnung dauernd und als festen Wohnsitz bewohnen.

11.4 Meldepflicht bei Unterbelegung

Tritt eine Unterbelegung während des laufenden Mietverhältnisses ein, ist der/die Mieter*in verpflichtet, dies der Vermieterin innert drei Monaten zu melden. Im Unterlassungsfall kann das Mitglied aus der Genossenschaft ausgeschlossen und der Mietvertrag gekündigt werden.

11.5 Folgen der Unterbelegung

Bei einer Unterbelegung versucht die Vermieterin ein Angebot für eine kleinere Wohnung zu unterbreiten. Werden zwei zumutbare Wohnungen von der mietenden Partei abgelehnt und dauert die Unterbelegung länger als 12 Monate, wird ein genossenschaftlicher Unterbelegungsbeitrag (gemäss Ziff. 11.7) fällig. Ausserdem kann die Genossenschaft das Mitglied ausschliessen und den Mietvertrag kündigen, sobald die Unterbelegung länger als zwei Jahre dauert. Für diese Frist wird die Dauer einer vorangegangenen, zwischenzeitlich aber unterbrochenen Unterbelegung mitgerechnet.

11.6 Ausnahmen

Ausnahmen können in begründeten Fällen durch den Vorstand bewilligt werden. Ein allfälliges Gesuch ist dem Vorstand schriftlich einzureichen.

11.7 Unterbelegungsbeitrag

Der Unterbelegungsbeitrag wird pro Person, die gegenüber der Mindestbelegung fehlt, auf 10 % des Nettomietzinses festgelegt. Der Unterbelegungsbeitrag fliesst in den Solidaritätsfonds.

12 Untermiete

Mieter*innen sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Mietobjekten zu wohnen bzw. dort zivilrechtlichen Wohnsitz oder bei Gewerberäumen ihren Sitz zu haben. Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung, einzelner Zimmer oder anderer Mietobjekte ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Genossenschaft zulässig. Die Genossenschaft kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung einer ganzen Wohnung gelten insbesondere deren mehr als einjährige Dauer, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis, die Untervermietung an Personen, welche die Belegungsvorschriften nicht erfüllen sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden. Bei Untervermietung einzelner Zimmer entsteht der Genossenschaft auch ein wesentlicher Nachteil, wenn damit Belegungsvorschriften umgangen werden.

13 Eheschutz, Ehetrennung und Ehescheidung

13.1 Eheschutz

Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem Ehepartner oder eingetragenen Partner des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen Einverständnis den Mietvertrag auf den anderen Ehepartner respektive eingetragenen Partner übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme des Pflichtanteilkapitals voraus.

13.2 Scheidung

Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem Ehepartner respektive eingetragenen Partner des Mitglieds zu, muss der Ehepartner respektive eingetragene Partner, auf den der Mietvertrag übertragen wurde, Mitglied der Genossenschaft werden und das Pflichtanteilkapital übernehmen.

14 Ausschreibungsverfahren

Grundsätzlich werden freiwerdende Wohnungen mindestens genossenschaftsintern ausgeschrieben. Der Vorstand kann in begründeten Fällen davon abweichen.

15 Miete von anderen Mietobjekten

Der Vorstand kann für die Vergabe von Zusatzzimmern, so genannten Joker-Zimmern, Gästezimmern, Parkplätzen und sämtlichen anderen, hier nicht ausdrücklich geregelten Mietobjekten besondere Vorschriften erlassen oder bei der Vergabe von vorliegendem Vermietungsreglement abweichen.

16 Schlussbestimmungen

Der Vorstand der Genossenschaft kann das Vermietungsreglement jederzeit ändern. Änderungen werden den Mietern spätestens 4 Wochen vor Inkrafttreten mitgeteilt.

17 Inkrafttreten

Das Vermietungsreglement wurde vom Vorstand der Genossenschaft am 28. September 2016 erlassen und tritt per 18. März 2020 in Kraft. Es wurde zudem vom Vorstand am 23. Oktober 2017 geändert (Ziff. 6). Das bisherige Vermietungsreglement wird durch das vorliegende Reglement ersetzt.

Luzern, 15. Januar 2020