

Vermietungsreglement

Dieses Reglement hat nur Gültigkeit für Vermietungen durch MGP-Ost. Keine Gültigkeit hat es, wenn die Vermietung im Rahmen der Selbstverwaltung durch einen Hausverein erfolgt.

gültig ab 25.03.2019

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen die weibliche Form gewählt, es ist jedoch immer die männliche Form mitgemeint.

Mit 'MGP-Ost' wird 'MGP-Ostschweiz - Baugenossenschaft Mehrgenerationenprojekte' abgekürzt.

Inhalt

I.	Grundlagen	3	Art. 28	Überlassen der Mietobjekte an Dritte	9
Art. 1	Geltungsbereich	3	Art. 29	Zugänglichkeit und Schutzräume	9
Art. 2	Vermietungskriterium: Rechtsgleichheit	3	Art. 30	Abfälle und Verunreinigungen	9
Art. 3	Verhältnis zwischen Mietvertrag und Vermietungsreglement	3	Art. 31	Parkierung	10
Art. 4	Integrierende Bestandteile des Mietvertrages	3	Art. 32	Kleiner Unterhalt (Pflicht der Mietpartei)	10
			Art. 33	Mieterinnenhaftpflichtversicherung	10
			Art. 34	Unterhalt von mieterseitig angebrachten Einbauten, Installationen usw.	10
II.	Mitgliedschaft	4	Art. 35	Private Geräte	11
Art. 5	Beitritt zur Genossenschaft	4	Art. 36	Haustiere - Haftungsvereinbarung	11
Art. 6	Zeichnung von Genossenschaftsanteilen	4	Art. 37	Unterhaltungspflicht der Vermieterin	11
Art. 7	Einzahlung	4	Art. 38	Schlüssel	12
Art. 8	Verzinsung	5			
Art. 9	Rückerstattung und Verzinsung	5			
			VIII.	Rechte und Pflichten der Mieterin	12
III.	Mietvertrag	5	Art. 39	Zutrittsrecht	12
Art. 10	Vermietungsablauf	5	Art. 40	Erneuerungsarbeiten u. bauliche Änderungen	12
Art. 11	Ausstellung des Mietvertrages, Inkrafttreten	5	Art. 41	Raumtemperatur	13
Art. 12	Antritt des Mietobjektes	6	Art. 42	Schutz von Personendaten	13
Art. 13	Mietdauer und Verlängerungsoptionen	6	Art. 43	Leitungen	13
Art. 14	Vertragsänderungen und Mitteilungen	6	Art. 44	Kosten	13
Art. 15	Untermiete (Art. 262 OR)	6	IX.	Beendigung des Genossenschafts- bzw. Mietverhältnisses	13
Art. 16	Meldepflichten der Mietpartei	7	Art. 45	Kündigung des Mietvertrages	13
Art. 17	Sonderregelungen bei staatlich geförderten Wohnungen	7	Art. 46	Zustellung	13
Art. 18	Rechtsmittelbelehrung bei Vertragsänderungen	7	Art. 47	Kündigung des Mietvertrages durch die Mietpartei	14
			Art. 48	Kündigung durch MGP-Ost	14
IV.	Mietzins	7	Art. 49	Anfechtung von Ausschluss oder Kündigung	14
Art. 19	Prinzip der Kostenmiete	7	Art. 50	Vorzeitige Auflösung und Rückgabe (Art. 264 OR)	14
Art. 20	Mietzinsanpassungen	8	Art. 51	Rückgabe des Mietobjektes	14
Art. 21	Mietzinszahlung	8			
			X.	Selbstverwaltung der Mietparteien	14
V.	Nebenkosten	8	Art. 52	Übertragbare Aufgaben	14
Art. 22	Begriff	8	Art. 53	Rechenschaft	15
			Art. 54	Delegierung der Aufgaben	15
VI.	Genossenschafts-Beiträge	8	Art. 55	Entschädigung	15
Art. 23	Grundsatz	8			
Art. 24	Beiträge an Gemeinschaftsräume	8	XI.	Organisation der Hausgemeinschaften	15
			Art. 56	Versammlung, Kommission, Mitgliedschaft	15
VII.	Gebrauch der Mietsache	8	XII.	Schluss- und Übergangsbestimmungen	16
Art. 25	Mietgegenstand / Verwendungszweck	8			
Art. 26	Bauliche Veränderungen - Malerarbeiten	9			
Art. 27	Zweckänderung und Belegung	9			

Die rechtlichen Besonderheiten des genossenschaftlichen Mietvertrags ergeben sich aus der Überlagerung von Rechten und Pflichten, welche sich einerseits aus dem Genossenschaftsverhältnis und andererseits aus dem Mietvertrag ergeben. Aus dem genossenschaftlichen Mitgliedschaftsverhältnis ergeben sich Mitwirkungsrechte und eine faktisch sehr weit gehende Wohngarantie. Gestützt auf die Statuten sind im Gesamtinteresse der Genossenschaft in gewissen Grenzen Abweichungen von den mietrechtlichen Vorgaben möglich.

I. Grundlagen

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Das vorliegende Vermietungsreglement gilt für alle auf der Grundlage eines Genossenschaftsverhältnisses begründeten Mietverträge für Wohnräume, sowie damit in Zusammenhang stehenden Räumen wie Hobbyräume, Ateliers, Schaltzimmer. Die Aufzählung ist nicht abschliessend. Für Gewerberäume gilt es eingeschränkt.

² Es wird für jedes Mietobjekt ein gesonderter Mietvertrag abgeschlossen.

³ Das vorliegende Vermietungsreglement hat nur Gültigkeit für Mietverträge, die von MGP-Ost ohne Einbindung eines Hausvereins im Rahmen der statutarisch vorgesehenen Selbstverwaltung abgeschlossen werden. Bei selbstverwalteten Mietverträgen ist vom Hausverein ein eigenes Reglement zu erstellen, welches sich an dieses Reglement anlehnt.

Art. 2 Vermietungskriterien

¹ Niemand darf diskriminiert werden. Namentlich nicht wegen Herkunft, Rasse, Geschlecht, Alter, Sprache, sozialer Stellung, Lebensform, religiöser, weltanschaulicher oder politischer Überzeugung oder wegen einer körperlichen, geistigen oder psychischen Behinderung.

² Bei der Vermietung richtet sich die Verwaltung nach den Grundsätzen:

- Förderung einer ausgewogenen sozialen Durchmischung
- Bezug zur Genossenschaft und Verankerung im Quartier
- Belegung der Wohnung (angestrebt ist eine optimale Ausnutzung des Wohnraums)
- Dringlichkeit aus finanziellen, gesundheitlichen oder sozialen Gründen

Art. 3 Verhältnis zwischen Mietvertrag und Vermietungsreglement

¹ Besondere Vereinbarungen im individuellen Mietvertrag gehen dem Vermietungsreglement vor.

Art. 4 Integrierende Bestandteile des Mietvertrags

¹ Integrierende Bestandteile des Mietvertrags sind neben dem Vermietungsreglement die nachstehend verzeichneten Reglemente von MGP-Ost in der jeweils im Mietvertrag aufgeführten Fassung:

- a) Statuten;
- b) Reglement Mietzinsgestaltung;
- c) Reglement Genossenschaftsanteile;
- d) Reglement Anteilkapital mit Mitteln BVG;
- e) Reglement Solidaritäts- und Genossenschaftsfonds;
- f) Hausordnung der jeweiligen Siedlung in der jeweils gültigen Fassung.

Diese Bestandteile sollen anlässlich der Mietvertragsunterzeichnung zwischen den Parteien besprochen werden.

² Anpassungen von Reglementen werden analog zu Vertragsänderungen gemäss Art. 12 dieses Reglements mitgeteilt.

II. Mitgliedschaft

Art. 5 Beitritt zur Genossenschaft

¹ Der Abschluss eines Mietvertrags für Wohnräume setzt die Zeichnung mindestens eines Genossenschaftsanteils bzw. den Beitritt zu MGP-Ost voraus (Statuten Art. 18 Abs. 1).

² In der Regel erwerben alle Vertragsparteien (zB Ehepartner) die Mitgliedschaft.

³ Für anderweitige Mietverträge wird von der Mieterin keine Mitgliedschaft vorausgesetzt, jedoch erwünscht.

⁴ Für die temporäre Vermietung von Wohnräumen können vom Vorstand Ausnahmen bewilligt werden.

Art. 6 Zeichnung von Genossenschaftsanteilen

¹ Die Vorgaben über die Zeichnung von Genossenschaftsanteilen ergeben sich aus Art. 18 Abs. 2 Statuten sowie aus dem Reglement Genossenschaftsanteile.

² Zu zeichnen sind:

- a) Ein Mitgliederanteil von CHF 100 je Mietpartei (Art. 18 Abs.1 Statuten);
- b) Wohnungsanteile, im Umfang von max. 20% des Anlagewerts des betreffenden Mietobjekts (Art. 18 Abs. 2 Statuten). Der Vorstand legt die definitiv pro Wohnung zu zeichnende Höhe der Anteilsscheine fest.

Art. 7 Einzahlung

¹ Die Zahlung der Pflichtanteile muss spätestens 14 Tage nach Unterzeichnung vom Mietvertrag erfolgt sein. Im Mietvertrag muss der zu zeichnende Anteilsschein-Betrag schriftlich festgehalten sein.

² Abweichende Regelungen betreffend die Fälligkeit der zusätzlich zu zeichnenden Wohnungsanteile sind möglich, wenn sie in gegenseitigem Einverständnis schriftlich vereinbart und unterzeichnet werden.

³ Werden Wohnungsanteile frühzeitig zur Projekt-Vorfinanzierung gezeichnet, so werden diese ohne anders lautende Vereinbarung zur Rückzahlung fällig, falls das Projekt nicht umgesetzt oder die vorgesehene Wohnung anderweitig vermietet wird und somit die Anteilsschein-Zeichnerin keinen Mietvertrag erhält. Die Kumulation der Anteile einzelner Wohnungen bis hin zur gesamten Überbauung ist zulässig. Über die Bedingungen der Übernahme, Wandlung und Rückzahlung bei Fertigstellung sowie Entschädigung vor Bezugsbereitschaft in der maximalen Höhe der in dieser Zeit gültigen Baukreditzinse inklusive Kommissionen sind zwingend schriftliche Vereinbarungen zu treffen.

⁴ Wohnungsanteile sind vollumfänglich einzuzahlen. Ausnahmen im folgenden Rahmen können vom Vorstand bewilligt werden:

- a) Bei Antritt des Mietobjekts sind in allen Fällen mindestens 20% der Wohnungsanteile oder drei Monatsmieten durch Bareinlagen der Mieterin zu decken.

- b) Gestützt auf eine gesonderte Vereinbarung ist ein Zahlungsaufschub über längstens drei Jahre möglich. Es wird ein Zahlungsplan mit Teilzahlungen erstellt.
- c) Unter Vorbehalt von Buchstabe b) dieser Bestimmung kann der Restbetrag gemäss dem Reglement über die Bezahlung von Wohnungsanteilen aus Mitteln der Beruflichen Vorsorge (BVG) abgedeckt werden.

⁵ Der Mitgliederanteil (Art. 18 Abs. 1 Statuten) ist in allen Fällen vollumfänglich einzuzahlen.

Art. 8 Verzinsung

¹ Die Mieterinnenanteile werden nach den Bestimmungen von Art. 21 Statuten verzinst.

Art. 9 Rückerstattung und Verrechnung

¹ Mit der ordnungsgemässen Rückgabe des Mietobjekts werden die Wohnungsanteile unter Verrechnung mit allfälligen Ersatzansprüchen von MGP-Ost gemäss Art. 22 Statuten zurückerstattet.

² Einlagen, welche mit Mitteln der Beruflichen Vorsorge (BVG) gedeckt wurden, sind der Vorsorgeinstitution zurückzuerstatten und können nicht mit Ersatzansprüchen verrechnet werden.

III. Mietvertrag

Art. 10 Vermietungsablauf

Die Verwaltung - oder bei entsprechendem Verwaltungsvertrag die Siedlungskommission - legt die Prioritäten bei der Wohnungsvergabe wie folgt fest:

1. Zunächst werden alle Bewohnerinnen der Siedlung befragt, ob ausgewiesener Bedarf oder eine Notlage besteht. Dieser Bedarf wird nur berücksichtigt, wenn dadurch eine Wohnung frei wird.
2. Die Wohnung wird unter allen Genossenschaftsmitgliedern ausgeschrieben. Bis zu diesem Zeitpunkt kann eine Vermietung nur an ein Genossenschaftsmitglied erfolgen.
3. Kann die Wohnung bis hierhin nicht vermietet werden, wird sie öffentlich ausgeschrieben. Nach Prüfung aller Bewerbungen lädt die Verwaltung oder die Siedlungskommission maximal drei Interessierte zu einem Gespräch mit der Hausgemeinschaft oder einer Delegation davon ein und trifft anschliessend den Vergabeentscheid.
4. Über die Vermietung von Einzelzimmern und temporären Vermietungen unter acht Monaten entscheidet die Verwaltung alleine ohne Rücksprache mit der Hausgemeinschaft.

Art. 11 Ausstellung des Mietvertrages, Inkrafttreten

¹ Mietverträge werden im Doppel ausgestellt, je ein Exemplar pro Vertragspartei. Der Mietvertrag tritt mit der allseitigen Unterzeichnung in Kraft.

² Die gemeinschaftliche Miete eines Mietobjekts setzt die Unterzeichnung des Mietvertrags durch alle Parteien voraus.

³ Bastelräume, Ateliers, Parkplätze usw. sind bedingt Gegenstand des genossenschaftlichen Mietvertrags für Wohnräume. Es wird gegebenenfalls ein gesonderter Mietvertrag abgeschlossen.

⁴ Die Übertragung des Mietvertrages auf Dritte ist nicht gestattet.

Art. 12 Antritt des Mietobjekts

¹ MGP-Ost übergibt der Mietpartei zum vereinbarten Zeitpunkt das im Vertrag erwähnte Mietobjekt in gebrauchsfähigem und gereinigtem Zustand.

² Die Übergabe des Mietobjekts erfolgt wenn möglich in Anwesenheit der neuen und der alten Mietpartei.

³ Es wird ein Zustandsprotokoll erstellt und allseitig unterzeichnet.

⁴ Stellt die übernehmende Mietpartei weitere Mängel fest, sind diese zu dokumentieren und innert 14 Tagen nach Mietantritt MGP-Ost schriftlich zu melden. Ohne rechtzeitige Mitteilung gilt das Objekt als im Sinne des Zustandsprotokolls übernommen.

⁵ Die Mängelbehebung ist grundsätzlich Sache von MGP-Ost.

Art. 13 Mietdauer und Verlängerungsoptionen

¹ Mietverträge werden grundsätzlich auf unbestimmte Dauer abgeschlossen.

² Mietverhältnisse werden ausnahmsweise befristet, namentlich

- a) im Hinblick auf ein absehbares Umbau- oder Abbruchvorhaben;
- b) bei besonderen Verhältnissen, so etwa zur Behebung einer vorübergehenden Notlage.

³ Mietverträge für Mietobjekte mit erheblichen, auf individuelle Mieterbedürfnisse ausgerichteten Investitionen werden in der Regel auf eine feste Mindestdauer abgeschlossen.

⁴ Ohne anderweitige Vereinbarung werden Verträge für Erstvermietungsobjekte auf eine Mindestdauer von einem Jahr abgeschlossen.

⁵ Befristete Mietverträge können mit Verlängerungsoptionen versehen werden. Sofern nicht anders vereinbart, bedarf die Ausübung von Verlängerungsoptionen einer schriftlichen Mitteilung spätestens zwölf Monate vor Auslaufen des Mietvertrags.

Art. 14 Vertragsänderungen und Mitteilungen

¹ Vertragsänderungen bedürfen der Schriftform sowie der gegenseitigen, übereinstimmenden Willensäusserung der Parteien.

² Einseitige Mietvertragsänderungen zulasten der Mietpartei müssen unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfristen, verlängert um eine zehntägige Anzeigefrist und unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungstermine angezeigt werden; sie sind mit dem amtlich genehmigten Formular anzuzeigen.

³ Mietzinsänderungen sind in schriftlicher Form mit dem amtlich genehmigten Formular mitzuteilen. Die ordentlichen Kündigungstermine bzw. Kündigungsfristen sind einzuhalten und es sind die jeweiligen Rechtsmittelbelehrungen im Sinne von Art. 18 dieses Reglements anzubringen.

⁴ Mitteilungen an die zuletzt gemeldete Adresse gelten als ordnungsgemäss zugestellt.

Art. 15 Untermiete (Art. 262 OR)

¹ Eine ganze oder teilweise Untervermietung von Wohnräumen setzt die schriftliche Zustimmung des Vorstandes von MGP-Ost voraus. Eine Bewilligung steht in Aussicht, wenn die Vorschriften von Art. 5 ff. sowie von Art. 10 dieses Reglementes erfüllt sind.

² Untermietverhältnisse sind MGP-Ost umgehend unter Angabe der Personalien der Untermieterin, der Mietbedingungen sowie des Einzugsdatums und der allfälligen Mietdauer mitzuteilen.

³ Ein Untermietvertrag begründet keinen Anspruch der Untermieterin auf die spätere Übernahme der Wohnung bei Auszug der Hauptmieterin.

⁴ Das entgeltliche oder unentgeltliche zur Verfügungstellen von Wohnräumen im Rahmen von Airbnb, Bed & Breakfast usw. ist nicht gestattet, es sei denn der Vorstand bewilligt dies.

Art. 16 Meldepflichten der Mietpartei

¹ Die Mietpartei ist verpflichtet, jegliche mietrechtlich relevanten Veränderungen der persönlichen Verhältnisse wie Heirat, Eintragung der Partnerschaft, Scheidung, Tod des Ehegatten bzw. der eingetragenen Partnerin, Änderung der Zustelladresse oder derjenigen des Ehegatten bzw. der eingetragenen Partnerin sowie eine Veränderung der Zahl der in der Wohnung lebenden Personen MGP-Ost umgehend schriftlich zu melden.

Art. 17 Sonderregelungen bei staatlich geförderten Wohnungen

¹ Bei staatlich geförderten Wohnungen überbindet MGP-Ost der Mieterschaft die gemäss den gesetzlichen Vorgaben anwendbaren Subventionsbestimmungen bzw. die daraus resultierenden Vermietungsbedingungen wie Zweckbestimmung, Einkommen, Belegung usw.

² Die Zweckerhaltung der staatlich geförderten Wohnungen ist von MGP-Ost im Auftrag und zuhanden der zuständigen Behörden zu kontrollieren.

³ Jede Änderung der persönlichen Verhältnisse wie auch der Nutzung muss MGP-Ost umgehend mitgeteilt werden. Kommt die Mietpartei ihrer Meldepflicht nicht nach, so haftet sie für den daraus entstandenen Schaden, so etwa für die allfälligen Rückerstattungspflichten von MGP-Ost gegenüber Dritten. Diese Haftung gilt vorbehältlich einer ausdrücklichen Saldovereinbarung, auch über die Beendigung des Mietverhältnisses hinaus.

Art. 18 Rechtsmittelbelehrung bei Vertragsänderungen

Bei Vertragsänderungen sind folgende Rechtsmittelbelehrungen anzubringen:

¹ Für freitragende genossenschaftliche Wohnungen: Bei freitragenden genossenschaftlichen Mietverhältnissen können Streitigkeiten aus dem Mietvertrag innert 30 Tagen seit Erhalt der Mitteilung bei der Paritätischen Schlichtungsbehörde am Ort der gelegenen Sache angefochten werden.

² Anfechtung von Mietzinsänderungen bei mit kantonalen Mitteln geförderten Wohnungen: Bei Wohnungen, welche mit kantonalen Mitteln gefördert wurden, können Mietzinse bzw. Mietzinsanpassungen beim Amt für Wirtschaft des Kantons der gelegenen Sache innert 30 Tagen seit Erhalt der Mitteilung angefochten werden. Die Nebenkosten und anderweitige Streitigkeiten aus dem Mietvertrag können innert 30 Tagen seit Erhalt der Mitteilung bei der Paritätischen Schlichtungsbehörde am Ort der gelegenen Sache angefochten werden.

³ Anfechtung von Mietzinsänderungen bei mit Mitteln des Bundes geförderten Wohnungen: Bei Wohnungen, welche mit Mitteln des Bundes (WEG1 oder des WFG2) gefördert wurden, können Mietzinse bzw. Mietzinsanpassungen innert 30 Tagen seit Erhalt der Mitteilung beim Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), Storchengasse 6, 2540 Grenchen, angefochten werden. Die Nebenkosten und anderweitige Streitigkeiten aus dem Mietvertrag können innert 30 Tagen seit Erhalt der Mitteilung bei der Paritätischen Schlichtungsbehörde am Ort der gelegenen Sache angefochten werden.

IV. Mietzins

Art. 19 Prinzip der Kostenmiete

¹ Die Mietzinse werden aufgrund der Kapital- und Betriebskosten und auf der Grundlage eines Mietzinsmodells berechnet (Kostenmiete). Der Vorstand regelt die Einzelheiten im Mietzinsgestaltungsreglement.

Art. 20 Mietzinsanpassungen

¹ Mietzinsanpassungen erfolgen generell auf den gemäss Art. 45 dieses Reglements vorgesehenen Kündigungstermin.

² Auch bei befristeten oder auf eine bestimmte Mindestdauer abgeschlossenen Mietverträgen bleiben Mietzinsanpassungen infolge Veränderungen des Referenzzinssatzes oder Anpassungen der Betriebsquote ausdrücklich vorbehalten.

Art. 21 Mietzinszahlung

¹ Der Mietzins ist im Voraus, jeweils auf den Ersten des Monats zu überweisen.

V. Nebenkosten

Art. 22 Begriff

¹ Die Nebenkosten im Sinne von Art. 257a OR resultieren aus dem Gebrauch des Mietobjekts und werden im Mietvertrag gesondert ausgewiesen. Der Vorstand regelt die Einzelheiten im Mietzinsgestaltungsreglement.

VI. Genossenschafts-Beiträge

Art. 23 Grundsatz

¹ Der Betrieb gemeinsamer Infrastrukturen wird über zweckgebundene Mitglieder-Beiträge finanziert.

² Der Solidaritätsfonds wird mit Beiträgen gemäss den Vorgaben in Art. 24 Statuten geöffnet. Auch bei befristeten oder auf eine bestimmte Mindestdauer abgeschlossenen Mietverträgen bleiben Anpassungen der Genossenschaftsbeiträge ausdrücklich vorbehalten.

³ Der Genossenschaftsfonds wird mit Beiträgen gemäss den Vorgaben Art. 28 Statuten geöffnet.

Art. 24 Beiträge an Gemeinschaftsräume

¹ Wo eine Siedlung über einen Gemeinschaftsraum verfügt, werden die Kosten über gesonderte Genossenschaftsbeiträge erhoben. Der Vorstand regelt die Einzelheiten im Mietzinsgestaltungsreglement.

VII. Gebrauch der Mietsache

Art. 25 Mietgegenstand / Verwendungszweck

¹ Der Mietgegenstand sowie die zur Mitbenutzung zur Verfügung stehenden allgemeinen Räume, Anlagen und Flächen werden im Mietvertrag bezeichnet und umschrieben.

² Der Verwendungszweck des Mietobjekts ergibt sich aus dem Mietvertrag und allfällig öffentlich rechtlichen Vorgaben.

Art. 26 Bauliche Veränderungen - Malerarbeiten

¹Veränderungen an Bauteilen, bestehenden Installationen und insbesondere Malerarbeiten bedürfen der schriftlichen Zustimmung von MGP-Ost oder allenfalls weiterer Stellen.

²Bei eigenmächtig vorgenommenen Veränderungen am Mietobjekt ist der ursprüngliche Zustand auf Kosten der Mietpartei wiederherzustellen.

³Das Belassen von Veränderungen, auch wenn diese wertvermehrenden Charakter haben, begründet ohne anderweitige Vereinbarung keinen Ersatzanspruch gegenüber MGP-Ost.

Art. 27 Zweckänderung und Belegung

¹Jede Zweckänderung, namentlich zu gewerblichen Zwecken, bedarf der schriftlichen Zustimmung von MGP-Ost oder allenfalls weiteren Stellen.

²Änderungen der im Mietvertrag vereinbarten Belegung (Anzahl Personen) sind MGP-Ost umgehend und schriftlich anzuzeigen.

³Wohnen weniger als zwei Personen in einer Wohnung mit vier oder mehr Zimmern, so liegt eine Unterbelegung im Sinne von Art. 4 Abs. 6 Statuten vor. Der Unterbelegungsbeitrag beträgt pauschal CHF 200 pro Monat und wird mit der Miete zugunsten vom Genossenschaftsfond einbezahlt. Mit Zustimmung der Generalversammlung kann die Einzahlungs-Pflicht bei Unterbelegung ausgesetzt werden.

Art. 28 Überlassung von Mietobjekten an Dritte

¹Das zur Verfügungstellen von Wohnräumen im Rahmen eines Wohnungstauschs ist unter folgenden Voraussetzungen gestattet:

- a) dass kein Gewinn erzielt wird - auf Verlangen von MGP-Ost sind die Tauschbedingungen uneingeschränkt offen zu legen;
- b) die vorübergehenden Nutzerinnen über die Gepflogenheiten im Haus bzw. der Siedlung instruiert werden;
- c) die übrigen Hausbewohner und die Hausgemeinschaft vorgängig informiert werden;
- d) die Gebrauchsüberlassung vier Wochen pro Kalenderjahr nicht übersteigt, Ausnahmen auf Antrag an den Vorstand.

²Bei Nichteinhaltung dieser Bedingungen oder wiederholten Schwierigkeiten kann MGP-Ost die Gebrauchsüberlassung untersagen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die Untermiete im Sinne von Art. 13 dieses Reglements.

³Das zur Verfügungstellen von Parkplätzen für Dritte, namentlich über interaktive Plattformen, ist untersagt.

Art. 29 Zugänglichkeit und Schutzräume

¹Die öffentlichen Zugänge sind offen zu halten.

²Schutzräume, die für zivilschutzfremde Zwecke (Lager, Archive usw.) verwendet werden, müssen jederzeit innert 24 Stunden bzw. in der von den zuständigen Behörden angeordneten Frist für den Zivilschutz benützbar sein. Die Installationen in den Schutzräumen dürfen nicht verändert werden.

Art. 30 Abfälle und Verunreinigungen

¹Abfälle jeglicher Art sind in zweckmässiger Weise an den von MGP-Ost bezeichneten Orten zu deponieren, bzw. die vorgesehenen Container rechtzeitig zur Leerung bereitzustellen.

² Verunreinigungen sind durch die Verursacherin selber zu beseitigen. Erfolgt die Beseitigung durch MGP-Ost, so werden die Kosten der Verursacherin auferlegt.

Art. 31 Parkierung

¹ Fahrzeuge sind auf den von MGP-Ost bezeichneten Parkplätzen abzustellen.

² MieterInnen von Wohn- und Geschäftsräumen dürfen Besucherparkplätze ausschliesslich für den kurzzeitigen Warenumsatz benützen. Beim Fahrzeug sind Name und Telefonnummer für die unmittelbare persönliche Erreichbarkeit zu hinterlassen.

³ Falschparkiererinnen werden grundsätzlich verzeigt. MGP-Ost behält sich vor, die entsprechenden Kontrollen auf Dritte zu übertragen.

⁴ Mietparteien mit erhöhtem Besucheraufkommen, welche regelmässig Anlass für Falschparkieren oder eine übermässige Belegung von Besucherparkplätzen geben, können von MGP-Ost zur Miete einer angemessenen Anzahl von Parkplätzen verpflichtet werden.

Art. 32 Kleiner Unterhalt (Pflicht der Mietpartei)

¹ Der Mietpartei obliegt der so genannt kleine Unterhalt. Darunter sind die für den gewöhnlichen Gebrauch des Mietobjekts erforderlichen Reinigungen, Unterhaltsarbeiten und Kleinreparaturen bis zu einem Betrag von CHF 250 pro Einzelfall zu verstehen. Dies umfasst u. a.:

- a) das Instandhalten von Installationen, Armaturen und Apparaten;
- b) das Entstopfen von Abwasserleitungen bis zur Hauptleitung;
- c) das Ersetzen von zur Mietsache gehörenden Leuchtmittel und -abdeckungen sowie Sicherungen;
- d) die Reparatur von elektrischen Installationen, wobei dies über die MGP-Ost zu erfolgen hat.

² Der Unterhalt der zum Mietobjekt gehörenden Bepflanzung auf Gartensitzplätzen, Balkonen und Terrassen ist ebenfalls Sache der Mietpartei. Sie verhindert insbesondere auch übermässigen, die NachbarInnen störenden bzw. Gebäude oder Installationen beschädigenden Pflanzenwuchs.

Art. 33 Mieterhaftpflichtversicherung

¹ Der Abschluss einer Mieterhaftpflichtversicherung einschliesslich der Deckung von Mieterschäden wird allgemein empfohlen.

² Sie ist in folgenden Fällen obligatorisch:

- a) bei der gemeinschaftlichen Miete von Wohnräumen durch Wohngemeinschaften u. ä.;
- b) beim Einbau von Geräten mit Wasseranschluss (zB Geschirrwashmaschine, Waschmaschine usw.) sowie bei Aquarien;
- c) bei der Haltung von Tieren, welche einer Tierhaltungsvereinbarung im Sinne von Art. 36 dieses Reglements bedürfen.

Art. 34 Unterhalt von mieterseitig angebrachten Einbauten, Installationen usw.

¹ Ausschliesslich zulasten der Mietpartei gehen Unterhalt, Erneuerung und Reparatur von Einbauten, Installationen usw., welche diese selbst angebracht hat.

² MGP-Ost kann von der Mietpartei die Ausführung der notwendigen Arbeiten verlangen, wenn der Zustand derartiger Einrichtungen das Mietobjekt oder andere Teile der Liegenschaft zu beschädigen droht. Im Säumnisfall kann MGP-Ost die Ausführung von sich aus anordnen und die Kosten der Mietpartei belasten.

Art. 35 Private Geräte

¹ Die Verwendung von Geräten mit Wasseranschluss in der Wohnung (Waschmaschine, Tumbler, Geschirrspüler usw.) sowie der Anschluss von Geräten an den allgemeinen Stromzähler (Tiefkühlschränke, Kühltruhen, Ladegeräte für Elektromobile usw.) bedürfen der vorgängigen schriftlichen Zustimmung von MGP-Ost.

² MGP-Ost erhebt die Verbrauchskosten in der Regel in der Form einer Pauschale.

³ Bei Geräten mit Wasseranschluss oder Anpassungen bei der Stromversorgung sorgt MGP-Ost für eine fachmännische Installation auf Kosten der Mietpartei.

Art. 36 Haustiere - Haltungsvereinbarung

¹ Haustiere sind bewilligungspflichtig, namentlich:

- Hunde
- Katzen
- Vögel
- Giftige Tiere
- Reptilien
- Wassertiere
- Kleintiere, z.B. Hamster, Meerschweinchen u.a.m. Im Einzelfall wird ein Tierhaltungsvertrag abgeschlossen.

² Dieser Vertrag beruht auf den Angaben der Mieterin und gibt Auskunft über Anzahl, Art, Rasse, besondere Eigenschaften (Lärm, Gefährlichkeit) bzw. die sich daraus ergebende Besonderheiten für die Haltung und Beaufsichtigung der gehaltenen Tiere.

³ Wahrheitswidrige oder unvollständige tierhaltungsrelevante Angaben der Mieterin berechtigen MGP-Ost zur Auflösung der Haltungsvereinbarung. Spätere Änderungen müssen MGP-Ost umgehend mitgeteilt werden.

⁴ Allenfalls erforderliche Einrichtungen wie Katzentüren, Terrarien, Aquarien, Sicherheitsvorrichtungen usw. bedürfen der ausdrücklichen Genehmigung durch MGP-Ost.

⁵ Die Kosten für die erforderlichen Abklärungen, Bewilligungen, Anpassungen am Mietobjekt usw. gehen zu Lasten der Mieterin.

⁶ Die Mieterin verpflichtet sich zur hinreichenden Beaufsichtigung zwecks Vermeidung übermässiger Beeinträchtigungen des Haus- und Siedlungslebens durch Lärm, Kot usw. sowie von Schäden am Mietobjekt.

⁷ MGP-Ost kann die Bewilligung auch nach Anzahl Tiere pro Haushalt oder Siedlung begrenzen. Sie kann die Kastration der Tiere vorschreiben.

⁸ MGP-Ost kann bei einer absehbaren oder tatsächlichen übermässigen Belästigung oder Gefährdung der übrigen BewohnerInnen oder Dritter den Haltungsvertrag mit Auflagen versehen, den Vertrag befristen, auflösen oder in schweren Fällen das Mietverhältnis auflösen.

⁹ TierhalterInnen haften für die tierhaltungsbedingten Schäden, insbesondere auch für die erhöhte Abnutzung des Mietobjekts.

Art. 37 Unterhaltspflicht der Vermieterin

¹ MGP-Ost hält das Mietobjekt in gebrauchsfähigem Zustand und führt regelmässig die erforderlichen Kontrollen durch.

² Die Mietpartei meldet festgestellte Mängel an MGP-Ost.

³ Reparatur- und Unterhaltsarbeiten werden durch MGP-Ost veranlasst. Sie müssen rechtzeitig angezeigt und mit der Mietpartei abgesprochen werden.

⁴ Unter Einhaltung einer angemessenen Anzeigefrist darf MGP-Ost im Mietobjekt und an den dazugehörigen Einrichtungen sowie im Treppenhaus, in den allgemein zugänglichen Räumlichkeiten und an der Gebäudehülle die erforderlichen Reparaturen ungehindert ausführen.

⁵ Notwendige, für die Sacherhaltung unaufschiebbare Arbeiten hat die Mietpartei jederzeit zu dulden.

⁶ Bei dringenden Reparaturen und Massnahmen (Notfällen) muss die Mietpartei, soweit möglich und zumutbar, die unmittelbar notwendigen Sofortmassnahmen selber treffen oder treffen lassen.

⁷ Die Mietpartei darf Reparaturarbeiten nur in dringenden Notfällen und in Absprache mit MGP-Ost veranlassen. Andernfalls kann MGP-Ost die Bezahlung der entsprechenden Rechnungen ablehnen.

Art. 38 Schlüssel

¹ Bei der Übergabe des Mietobjekts wird der Mietpartei ein vollständiger Schlüsselsatz abgegeben.

² Dies wird im Übergabeprotokoll vermerkt.

³ Zusätzliche Schlüssel können bei MGP-Ost bestellt werden. Die Kosten gehen zu Lasten der Mietpartei.

⁴ Bei Auszug der Mietpartei sind MGP-Ost alle Schlüssel, auch zusätzlich angefertigte, zu übergeben. Es besteht kein Anspruch auf Entschädigung.

⁵ Im Verlauf der Mietdauer abhandengekommene Schlüssel müssen von der Mietpartei spätestens auf Ende der Mietdauer auf eigene Kosten ersetzt werden. MGP-Ost kann die notwendigen Anpassungen an der Schliessanlage auf Kosten der Mietpartei veranlassen.

VIII. Rechte und Pflichten der Vermieterin

Art. 39 Zutrittsrecht

¹ MGP-Ost hat das Recht, das Mietobjekt nach vorheriger Anmeldung von 48 Stunden zur Ausführung von Reparaturen und Unterhaltsarbeiten oder zur Besichtigung zu betreten. Sie beschränkt den Zutritt auf das Notwendige.

² Bei einer Abwesenheit von mehr als vier Wochen muss die Mietpartei bei MGP-Ost oder einer Vertrauensperson die Schlüssel hinterlegen, verbunden mit der Erlaubnis, das Mietobjekt in vertraglich vorgesehenen Fällen zu betreten. Wird der Schlüssel bei einer Vertrauensperson hinterlegt, muss die Mietpartei deren Name und Adresse bekanntgeben.

³ In Notfällen hat MGP-Ost das Recht, sich ohne vorherige Anmeldung Zutritt zum Mietobjekt zu verschaffen.

Art. 40 Erneuerungsarbeiten und bauliche Änderungen

¹ MGP-Ost orientiert frühzeitig und in geeigneter Form über geplante Erneuerungen, bauliche Änderungen, Installationsarbeiten usw. und verpflichtet sich zur gebührenden Rücksichtnahme bei der Terminierung und Durchführung der Arbeiten.

² Die Mietpartei gestattet den HandwerkerInnen und LieferantInnen bis zur Vollendung der Bauarbeiten sowie zur Behebung der Garantiemängel den Zutritt zu ihrem Mietobjekt.

Art. 41 Raumtemperatur

¹ Bei Bauten, welche an Fernwärmeversorgungen angeschlossen sind und/oder gemäss den Standards von Minergie, Minergie-P oder ähnlichen erstellt und mit einer kontrollierten Lüftung ausgestattet wurden, kann das jederzeitige Halten einer Mindesttemperatur von 20 C° in den Wohnräumen nicht durchgehend garantiert werden.

Art. 42 Schutz von Personendaten

¹ MGP-Ost wickelt einen grossen Teil der Liegenschaftenbewirtschaftung auf dem elektronischen Weg ab.

² MGP-Ost ist, ohne begründete, anderweitige Instruktionen seitens der MieterIn, berechtigt, die erforderlichen Kontaktangaben wie E-Mail und Telefonnummern usw. hierfür zu speichern sowie zweckbezogen an Dritte zu übermitteln. Diesen Dritten ist eine Verwendung dieser Daten zu anderen Zwecken als der Kontaktnahme mit der MieterIn verboten.

Art. 43 Leitungen

¹ In Hohlräumen von Decken, Wänden und Boden verlaufende oder neu zu erstellende Leitungen, Kanäle, Röhren usw. sind entschädigungslos zu dulden.

Art. 44 Kosten

¹ Bei Verschulden der MieterIn kann MGP-Ost die Kosten für Reparatur- und Unterhaltsarbeiten der Verantwortlichen weiter verrechnen.

² Für regelmässig wiederkehrende Arbeiten und Aufwendungen oder wo eine detaillierte Erfassung zu aufwändig oder gar nicht möglich ist, kann MGP-Ost Fallpauschalen zur Anwendung bringen.

IX. Beendigung des Genossenschafts- bzw. des Mietverhältnisses

Art. 45 Kündigung des Mietvertrags

¹ Mietverträge können unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten jeweils auf Monatsende, nicht jedoch den 31. Dezember, schriftlich gekündigt werden.

² Abweichende Vereinbarungen im Mietvertrag, namentlich betreffend Mindestmietdauer, bleiben vorbehalten.

³ Ohne anderslautende Erklärung der kündigenden Mietpartei und unter Vorbehalt des Ausschlusses sowie allfällig gezeichneter freiwilliger Genossenschaftsanteile, wird der gleichzeitige Wunsch auf Austritt aus der Genossenschaft vermutet.

Art. 46 Zustellung

¹ Die Kündigung ist per Einschreiben zuzustellen oder persönlich zu übergeben. Bei einer persönlichen Übergabe ist der Empfang durch die Mietpartei bzw. eine zeichnungsberechtigte Person zu bestätigen.

² Die Kündigung gilt als rechtzeitig zugestellt, wenn sie spätestens am letzten Tag vor Ablauf der Kündigungsfrist der Gegenpartei übergeben wird oder auf der Poststelle zur Abholung bereit liegt.

Art. 47 Kündigung des Mietvertrags durch die Mietpartei

¹ Bei einer gemeinschaftlichen Miete muss die Kündigung von allen Mietparteien unterzeichnet werden.

Art. 48 Kündigung durch MGP-Ost

¹ Die Kündigung eines Mietvertrags durch MGP-Ost setzt den vorgängigen oder gleichzeitigen Ausschluss aus der Genossenschaft voraus.

² Die Gründe für den Ausschluss aus der Genossenschaft bzw. die Kündigung des Mietvertrags ergeben sich namentlich aus Statuten Art. 14.

Art. 49 Anfechtung von Ausschluss oder Kündigung

¹ Der Ausschluss aus der Genossenschaft und die Kündigung des Mietvertrags sind je auf separaten Wegen anzufechten:

² Die Anfechtung des Ausschlusses richtet sich nach den Statuten von MGP-Ost. Sie hat keine aufschiebende Wirkung.

³ Die Anfechtung der Kündigung richtet sich nach den Bestimmungen des Mietrechts.

Art. 50 Vorzeitige Auflösung und Rückgabe (Art. 264 OR)

¹ Bei einer ausserterminlichen Auflösung des Mietverhältnisses und einer vorzeitigen Rückgabe des Mietgegenstandes haftet die Mietpartei bis zur Wiedervermietung, jedoch längstens bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin.

² Die Mietpartei wird von dieser Haftung befreit, wenn sie eine zumutbare Nachmietpartei vorschlägt, die die Vermietungskriterien MGP-Ost erfüllt, welche zahlungsfähig und bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen, welche sich aus den geltenden Statuten und Reglementen von MGP-Ost, bei staatlich geförderten Wohnungen den darüber hinaus geltenden weiteren Vorgaben ergeben.

³ MGP-Ost kann auf den Vorschlag einer Nachmietpartei verzichten und selbst für die Wiedervermietung sorgen.

Art. 51 Rückgabe des Mietobjekts

¹ Ohne anderweitige Vereinbarung ist das Mietobjekt geräumt und gereinigt mit allen Schlüsseln spätestens am Tag nach Beendigung des Mietverhältnisses um 12 Uhr zurückzugeben. Fällt dieser Termin auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag, so erfolgt die Rückgabe am nächsten Werktag.

X. Selbstverwaltung der Mietparteien

Art. 52 Übertragbare Aufgaben

¹ Art. 5 Statuten sieht vor, dass den Mietparteien Verwaltungsaufgaben zur selbständigen Erledigung übertragen werden können. Umfang und Entschädigung ergeben sich aus dem individuellen, zwingend schriftlich abgefassten Verwaltungsvertrag zwischen MGP-Ost und der Hausgemeinschaft. Übertragbare Aufgaben können sein:

- a) Suche und Auswahl von neuen Mietparteien;
- b) Wohnungsbesichtigungen interessierter Personen;
- c) Abschluss Mietvertrag;
- d) Abnahme der Wohnung bei Auszug;
- e) Hauswartung und kleiner Unterhalt;
- f) Planung, Beauftragung und Überwachung von Unterhaltsarbeiten;
- g) Mietzinsinkasso und -kontrolle sowie Mahnungen;
- h) Erstellung Nebenkostenabrechnung sowie Inkasso der Akonti und Abrechnungen;
- i) Erstellung Liegenschaftsbuchhaltung und -bericht an Kassier Genossenschaft.

Art. 53 Rechenschaft

¹ Die Hausgemeinschaft hat dem verantwortlichen Ressortleiter 'Bau und Unterhalt, Verwaltung Liegenschaften' über die ihnen übertragenen Aufgaben zu berichten. Der Turnus ergibt sich aus übertragenen Aufgaben und Verwaltungsvertrag.

Art. 54 Delegierung der Aufgaben

¹ Eine Weitervergabe administrativer Aufgaben zur selbständigen Erledigung bedarf der Zustimmung des Vorstandes.

Art. 55 Entschädigung

¹ Die vereinbarte Entschädigung bei Selbstverwaltung richtet sich nach der günstigsten Konkurrenz-offerte professioneller Anbieter, zu der ein angemessener, vorgängig definierter gemeinnütziger Rabatt und allenfalls wegfallende Sozialabgaben abzurechnen sind. Diese Abzüge werden von MGP-Ost in den Genossenschaftsfonds einbezahlt.

XI. Organisation der Hausgemeinschaften

Art. 56 Versammlung, Kommission und Mitgliedschaft

¹ Die Siedlungsversammlung und Siedlungskommission gemäss Art. 43 und 44 Statuten kann bei kleinen Hausgemeinschaften zusammengefasst organisiert werden. Wird ein Hausverein gegründet, entspricht die Siedlungsversammlung der Mitgliederversammlung und die Siedlungskommission dem Vereinsvorstand.

² Mitglieder der Hausgemeinschaft, der Siedlungsversammlung oder des Hausvereins sind Genossenschafterinnen. Nebst den Wohnungsmieterinnen können auch Gewerbemieterinnen Teil dieser Organisationen sein, sofern sie Genossenschafterinnen sind.

³ Organe der Genossenschaft können nicht in die Siedlungskommission oder den Vereinsvorstand gewählt werden.

XII. Schluss- und Übergangsbestimmungen

¹ Der Vorstand hat dieses Reglement an seiner Sitzung vom 25.03.2019 genehmigt; es tritt sofort in Kraft. Dieses Reglement ersetzt die bisherigen Allgemeinen Bedingungen zum genossenschaftlichen Mietvertrag und das bisherige Vermietungsreglement vom 6.11.2015.

² Das Reglement findet auf alle neuen Mietverhältnisse Anwendung.

³ Bestehende Mietverhältnisse werden nach Möglichkeit angepasst. Bis dahin gelten die alten Reglemente, bei deren Fehlen die Bestimmungen des Obligationenrechtes, der Statuten oder weiteren Reglemente von MGP-Ost.

⁴ Der Vorstand veröffentlicht die jeweils aktuelle Version dieses Reglements auf der Homepage von MGP-Ost und informiert die Generalversammlung mittels Auflage an derselben.