



MIETER - BAUGENOSSENSCHAFT BASEL

VERMIETUNGSREGLEMENT (intern und extern)

1. Einleitung

Der Geschäftsstelle obliegt die möglichst rasche Weitervermietung von gekündigten Mietverhältnissen gemäss den Kriterien des Vermietungsreglements. Dies umfasst folgende Tätigkeiten:

- Festlegung der vorzunehmenden Unterhalts- und Sanierungsarbeiten gemäss den Vorgaben der Sanierungs- und Unterhaltsstrategie.
- Konsultation der internen Warteliste.
- Organisation und Durchführung von Wohnungsbesichtigungen mit Interessenten sowie Vermietung in Zusammenarbeit mit dem Siedlungsverantwortlichen.
- Einholen von Anmeldeformularen und Betreuungsauszügen der ausgewählten Nachmieter.

2. Grundsätze zur Vermietung

- Das vorliegende Vermietungsreglement macht die Vermietungskriterien transparent und konkretisiert die Vermietungsgrundsätze aus den Statuten und dem Leitbild der MBG.
- Die Geschäftsstelle informiert BewerberInnen für ein Mietobjekt vor Unterzeichnung des Mietvertrages über die Bestimmungen der Statuten, das Leitbild und dieses Vermietungsreglement. Im Weiteren werden zukünftige MieterInnen über ihre Rechte und Pflichten orientiert.
- Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe der Geschäftsstelle in Zusammenarbeit mit dem Vorstand gemäss Vermietungsreglement.
- Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd- und Eigenkapitals, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung der Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien, sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt werden.
- Die Miete von Wohnungen der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden.
- Grundsätzlich werden interne Bewerber bevorzugt behandelt. Voraussetzung ist die Erfüllung sämtlicher Bedingungen.
- Wenn immer möglich werden Familien oder Alleinerziehende mit Kindern unter 10 Jahren bevorzugt.

- Es ist nicht gestattet, dass mehr als drei Parteien der gleichen Familie, also Grosseltern, Eltern, Kinder, Geschwister usw. in der gleichen Siedlung wohnen. Pro Hauseingang nur eine Partei. Dies gilt für die Verwandtschaft beider Ehepartner.
- Es besteht von Mieterseite her kein Anrecht, dass von ihnen bewohnte Objekt an Kinder, Enkelkinder, Verwandte usw. zu übergeben. Sollten die Kinder, welche in der Genossenschaft aufgewachsen sind, Interesse an der Übernahme eines Objektes haben, müssen sie einen Antrag an die Geschäftsstelle und den Vorstand stellen. Diese können dem Antrag zustimmen, wenn alle Bedingungen erfüllt sind.
- Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.
Bei einer längeren Abwesenheit des Hauptmieters ist eine Untermiete bis zu einem Jahr möglich. Nach Ablauf dieses Jahres muss die Wohnung wieder vom Hauptmieter dauernd bewohnt sein oder sonst muss gekündigt werden. Unterlässt der Mieter die Kündigung, kann die Geschäftsstelle den Mieter aus der Genossenschaft ausschliessen und das Mietverhältnis ausserordentlich kündigen.
Die Untermieter einer gekündigten Wohnung können sich für diese Wohnung bewerben (ohne Anspruch auf Zusage der Wohnung).
- Im Allgemeinen entscheidet, auch abweichend von den Regeln des Vermietungsreglements, die Geschäftsstelle und der Vorstand als letzte Instanz.
- Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement kann zum Ausschluss aus der Genossenschaft führen (Statuten Art.10 Ausschluss).

3. Wohnungsbelegung

Dies hat nach untenstehender Tabelle zu erfolgen:

Objekt	Einzel- person	(Ehe-) Paar	Allein- erziehende	Mindest- anzahl Kinder	Bemerkungen
1 - 2.5 Zimmer	JA	JA	JA	-	
3 – 3.5 Zimmer	< 65 m ² JA > 65 m ² NEIN	JA JA	JA JA	- -	Wenn Interessenten mit 1 Kind unter 10 Jahren vorhanden sind, haben diese Vorrang.
4 – 4.5 Zimmer	NEIN	JA	JA*	1*	Vermietung an Personen ohne Kinder sind nur möglich, wenn keine Interessenten mit Kindern resp. eines der Kinder unter 10 Jahren, vorhanden sind.
5 – 5.5 Zimmer	NEIN	JA	JA	2	Eines der Kinder unter 10 Jahren

* Die Vermietung an Alleinerziehende erfolgt bei den 4 – 4.5 Zimmerwohnungen nur wenn diese 2 Kinder haben und eines der Kinder unter 10 Jahre alt ist.

4. Untervermietung

Die ganze, teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung der Geschäftsstelle und Vorstandes gestattet. Die Geschäftsstelle kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch verweigern:

- a.) wenn bei Neuvermietung oder innerhalb von 2 Jahren nach Mietantritt ein Antrag zur Untervermietung vorliegt;
- b.) Der Mieter sich weigert, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben;
- c.) Die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrages missbräuchlich sind (z. B. mehr als 10 % der Nettomiete für Mitbenutzung von Mobiliar, technische Installationen wie Internet usw.;
- d.) Dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung der 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.

5. Interner Wohnungswechsel

Vorausgesetzt die allgemeinen Richtlinien sind erfüllt.

In ein grösseres Mietobjekt:

Die Kosten für die Renovation (normale Malerarbeiten usw.) der bestehenden Wohnung werden vom Mieter wie folgt übernommen: Bei Mietdauer unter 10 Jahren gilt: Für die Differenz sind die Kosten in der Höhe von 10 % pro Jahr vom Mieter zu tragen. Beispiel: Bei bisheriger Mietdauer von 6 Jahren vor internem Wechsel, gehen die Kosten für die Renovation der bestehenden Wohnung zu 40 % zu Lasten des Mieters.

Die Kosten für Schäden oder übermässiger Abnutzung gehen zu 100 % zu Lasten des Mieters.

Grundsätzlich kann ein Mieter nur einmal in ein grösseres Objekt wechseln. Ein Mieter, der aber gerne ein zweites Mal intern wechseln möchte, kann ein Antrag stellen, welcher von der Geschäftsstelle und dem Vorstand geprüft wird. Sollten die Geschäftsstelle und der Vorstand zustimmen, gehen die Kosten für die Renovation der bestehenden Wohnung zu 100 % zu Lasten des Mieters.

Die Geschäftsstelle und der Vorstand bestimmen letztendlich über die Eignung eines Interessenten. Bei bereits ausgesprochenen Verwarnungen usw. oder wenn der Mieter nicht ins Umfeld passt, kann der Antrag durch die Geschäftsstelle und den Vorstand abgelehnt werden.

In ein kleineres Mietobjekt:

Der Wechsel in ein kleineres Mietobjekt, insbesondere von älteren Personen bei Wohnungsunterbelegung zum Beispiel bei Freigabe zu Gunsten einer jüngeren Familie mit Platzbedarf, wird von der Genossenschaft unterstützt. Die Kosten der Renovation des alten Mietobjektes gehen zu 100 % zu Lasten der Genossenschaft.

In ein gleich grosses Mietobjekt:

Der Wechsel in ein gleich grosses Mietobjekt wird grundsätzlich nicht zugelassen. Bestehen gesundheitliche Probleme kann ein entsprechender Antrag an die Geschäftsstelle und den Vorstand gestellt werden. Die Kosten für die Renovation (normale Malerarbeiten usw.) der bestehenden Wohnung werden vom Mieter wie folgt übernommen: Bei Mietdauer unter 10 Jahren gilt: Für die Differenz sind die Kosten in der Höhe von 10 % pro Jahr vom Mieter zu tragen. Beispiel: Bei bisheriger Mietdauer von 6 Jahren vor internem Wechsel, gehen die Kosten für die Renovation der bestehenden Wohnung zu 40 % zu Lasten des Mieters.

6. Tierhaltung

Die Haltung eines Hundes oder maximal zweier Katzen ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Geschäftsstelle und des Vorstandes gestattet.

7. Besichtigungsrecht

Die Vertreter der Genossenschaft sind berechtigt, das Mietobjekt zur Wahrung von Interessen der Genossenschaft sowie bei Vermietungsverhandlungen gegen vorgängige Ankündigung zu betreten.

8. Fernsehanschluss

Für den Anschluss der TV-Apparate sind die offiziellen Installationen der Genossenschaft bzw. das Telefonnetz zu benützen. Die Benutzergebühr für den Kabelanschluss ist zur Zeit im Mietzins (Nebenkosten) integriert. Das nach aussen sichtbare Anbringen eigener Antennen ist untersagt. Eine Plombierung des Anschlusses ist der Geschäftsstelle schriftlich zu melden. Diese leitet das Gesuch weiter.

9. Wasch- und Geschirrwaschmaschinen, Tumbler in der Wohnung

Die Installation von Wasch- und Geschirrwaschmaschinen sowie Tumbler in den Wohnungen ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Geschäftsstelle gestattet. Im Falle der Zustimmung legt die Geschäftsstelle die für die Installation geltenden Bedingungen fest.

10. Elektrische Geräte ausserhalb von Wohnräumen

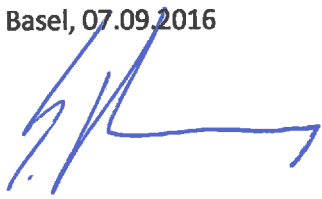
Der Anschluss von elektrischen Geräten an das allgemeine Stromnetz ist nur mit Zustimmung der Geschäftsstelle gestattet. Die Kosten der Installation gehen zu Lasten des Gesuchstellers. Es ist ein monatlicher Pauschalbetrag zu bezahlen, der von der Geschäftsstelle festgelegt wird.

11. Unterhalt und Reparaturen

- Mit einem fortlaufenden, nachhaltigen kosten- und qualitätsbewussten Unterhalt passt die Genossenschaft ihre Gebäude an den Stand der technischen Möglichkeiten und an die zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnisse an und sorgt damit für die Werterhaltung der Gebäude. Dazu gehört auch die regelmässige Prüfung von Massnahmen zur Wohnwertsteigerung der Liegenschaften und ihrer Umgebung.
- Die Genossenschaft übernimmt grundsätzlich die Kosten der Instandstellung von Gebäuden und Anlagen. Böswillig oder fahrlässig verursachte Schäden können ganz oder teilweise den Verursachern in Rechnung gestellt werden.

- Durch Genossenschafter oder deren Angehörige verursachte Schäden an Genossenschaftseigentum sind unverzüglich den Siedlungsverantwortlichen oder der Geschäftsstelle zu melden. Im Unterlassungsfall haftet der Mieter für alle Folgen.
- Der Mieter ist nicht berechtigt, Unterhalts- oder Reparaturarbeiten anzuordnen. Vom Mieter bestellte Arbeiten gehen zu seinen Lasten.
- Unterhalts- und Reparaturarbeiten, Änderungen, Ergänzungen oder Erneuerungen dürfen nur vorgenommen werden, wenn die Geschäftsstelle und der Vorstand schriftlich zugestimmt haben.
- Nach 10-jährigem Mietverhältnis kann ein Antrag auf Renovation (Malerarbeiten) eines Zimmers, Bad oder Küche, pro Jahr gestellt werden. Die Genossenschaft übernimmt die Hälfte der Kosten. Vorbehalten bleibt, dass die finanzielle Situation der Genossenschaft dies zulässt. Verantwortlich für die Durchführung der Arbeiten sowie die Auswahl der Unternehmer ist die Geschäftsstelle und der Vorstand.

Basel, 07.09.2016



Eric Ohnemus
Präsident



Claudia Frey-Fischer
Sekretärin