

# Vermietungsreglement

gültig ab 1. Juli 2019



## 0. Präambel

Die Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG hat fünf Kernsätze definiert, die den ideellen Rahmen abstecken und somit auch Grundlage für die Vermietung bilden.

- **Wohnen:** Unsere BewohnerInnen stehen im Mittelpunkt. Wir bieten ihnen ein vielfältiges Raumangebot mit Lebensqualität.
- **Genossenschaftsgedanke:** Wir pflegen den genossenschaftlichen Gedanken und fördern das gemeinschaftliche Zusammenleben aller Generationen. Die GenossenschafterInnen können ihren Lebensraum aktiv mitgestalten.
- **Ökologie:** Die EBG fördert eine ökologische und energieeffiziente Bau- und Lebensweise. Unsere Umgebung wird naturnah gestaltet und gepflegt.
- **Finanzen:** Die EBG ist finanziell unabhängig. Sie strebt eine möglichst hohe Eigenfinanzierung an. Die Finanzierung ist breit abgestützt.
- **Kommunikation:** Wir pflegen eine offene Kommunikation in gegenseitigem Respekt.

Für die einfachere Lesbarkeit wird in diesem Reglement nur die männliche Form verwendet, selbstverständlich sind auch alle Mieterinnen, Genossenschafterinnen usw. angesprochen.

Gestützt auf Art. 26 Abs. 3 resp. Art. 28 der Statuten erlässt der Aufsichtsrat folgendes Reglement:

## 1. Zweck

Die EBG stellt Familien und andern Bedarfsgruppen preiswerten Wohnraum zur Verfügung. Die Grösse des Wohnraums soll adäquat zur Personenzahl sein. Siehe auch Zweckartikel der EBG-Statuten (Art. 2).

Das vorliegende Reglement bezweckt eine möglichst gerechte und nachvollziehbare Vergabe / Zuteilung aller bei der EBG zur Vermietung stehenden Objekte. Das Reglement konkretisiert insbesondere die in den Statuten (Art. 28 Abs. 1) erwähnten Kriterien bei Wohnungsvermietungen.

## 2. Wohnungen

### 2.1. Vergabe von zur Vermietung stehenden Wohnungen

#### 2.1.1. Vorgehen

2.1.1.1. In einem ersten Schritt wird die Kategorie der zur Vermietung stehenden Wohnung durch die Geschäftsleitung überprüft (2.1.3.). Danach wird das Objekt – mit Ausnahme der unter 2.1.2. genannten Wohnungskategorien – im Mitteilungsblatt «Geissensteiner» und im Internet «[www.geissenstein-ebg.ch](http://www.geissenstein-ebg.ch)» ausgeschrieben.

2.1.1.2. In einem zweiten Schritt werden die eingegangenen Bewerbungen mittels eines Bewertungsrahmens rangiert (2.1.4.).

- 2.1.1.3. Nicht rangiert werden Bewerbungen
- von Nicht-Mitgliedern (vorbehaltlich 2.1.2.1.).
  - welche die Vorgaben bezüglich Personenzahl resp. Wohnungsgrösse (2.1.2.2.) nicht erfüllen.
  - die nicht fristgerecht eingereicht wurden.
  - die unvollständig bzw. nicht korrekt ausgefüllt sind.
  - die nicht explizit Bezug auf eine aktuell ausgeschriebene Wohnung nehmen.
  - von Bewerbern, deren Referenzen oder Bonität nachweislich ungenügend ist: Die GL hat das Recht, über Mietinteressenten Informationen und Referenzen einzuholen, z.B. betr. Bonität, Verhältnis mit den Nachbarn etc.
  - Wohnungen mit speziellen Kriterien: Für die Vermietung von speziellen Wohnformen wie deklarierte Alterswohnungen, Wohngemeinschaften, Alterswohngruppen, Clusterwohnungen usw. werden den besonderen Bedürfnissen angepasste Kriterien angewandt. Diese sind in den Erläuterungen A zum Vermietungsreglement geregelt.

## 2.1.2. Ausnahmen

**In den nachfolgenden Fällen können Wohnungen durch die Geschäftsleitung ausserordentlich vergeben werden. Die konkrete Vergabepaxis ist in den Erläuterungen B zum Vermietungsreglement geregelt.**

- 2.1.2.1. Sind während der Ausschreibungsfrist keine Bewerbungen eingegangen oder haben sich alle Genossenschafter als Bewerber zurückgezogen, kann die Wohnung direkt vergeben werden. Eine definitive Zuteilung erfolgt erst nach Eintritt in die EBG, sofern dies zeitlich möglich ist. Die Wohnungsvergabekommission ist über die nicht standardgemässe Vergabe zu orientieren.
- 2.1.2.2. Nicht ordentlich ausgeschrieben werden müssen Wohnungen, die unmittelbar vor einer Sanierung stehen und die dadurch im Sinne einer Zwischennutzung und nach aktuellem Planungsstand maximal noch für 12 Monate vermietet werden können.
- 2.1.2.3. Bei grossen Bauvorhaben kann Mietern mit einem unbefristeten Mietvertrag eine Ersatzwohnung angeboten werden, sofern die persönlichen Bewerbungen auf Wohnalternative fruchtlos waren. Diese Ausnahmeregelung darf nur in folgenden Fällen angewandt werden:
- Abbruch einer Liegenschaft, weshalb der Mietvertrag von Seiten der EBG nicht mehr erfüllt werden kann;
  - Totalsanierung einer Liegenschaft, weshalb das bisherige Mietobjekt nicht mehr vertragskonform genutzt werden kann.
- 2.1.2.4. Keinen Zuschlag erhalten Bewerber, die noch nicht 5 Jahre in einer EBG-Wohnung wohnen und die nicht bereit sind, alle mit einem neuerlichen Umzug verbundenen Kosten (Renovation, Administration etc.) zu übernehmen (Vorlage einer entsprechenden, schriftlichen Erklärung).

## 2.1.3. Wohnungskategorien

- 2.1.3.1. Um dem Anspruch nach angemessenem Wohnraum pro Person gerecht zu werden, teilt die Geschäftsleitung die zur Vermietung stehenden Wohnungen (2.1.1.1.) in folgende Kategorien ein:

2.1.3.2. Wohnungsgrösse	Wohnungs-kategorie	Anzahl Personen min.	max.
A) 1- / 1 ½-Zimmer	A	1	1
B) 2- / 2 ½-Zimmer	B	1	2*
* es werden nur Einzelpersonen und Paare rangiert			
C) 3- / 3 ½-Zimmer bis 80 m <sup>2</sup>	C	1	4
D) 3- / 3 ½-Zimmer über 80 m <sup>2</sup>	D	2	4
E) 4- / 4 ½-Zimmer bis 90 m <sup>2</sup>	E	2	5
F) 4- / 4 ½-Zimmer über 90 m <sup>2</sup>	F	3	6
G) 5- / 5 ½-Zimmer	G	4	7
H) Einfamilienhäuser	H	5	7
I) 6- / 6 ½-Zimmer	I	5	8
J) Wohnungen mit speziellen Vergabekriterien (siehe Erläuterungen A)			

## 2.1.4. Rangierung

2.1.4.1. Der für die Rangierung der Bewerbungen verwendete Bewertungsrahmen enthält – gestützt auf die Statuten (Art. 28 Abs. 1) – folgende Kriterien:

- a) Anzahl Personen (Kinder, Jugendliche, Erwachsene sowie Untermieter)
- b) Anzahl Mitgliedschaftsjahre (inkl. Kinderjahre, siehe 2.1.4.2. b))
- c) Ist der Bewerber bereits EBG-Mieter?
- d) Bonuspunkte bei Freigabe von unterbelegten Wohnungen (2.2.1.4.)
- e) Ist der Mieter von einer Totalsanierung oder einem Abbruch betroffen?

2.1.4.2. Die zuvor erwähnten Kriterien werden durch den Aufsichtsrat festgelegt. Dabei werden folgende Punktzahlen vergeben:

### a) Personenabhängige Punkte

1. Hauptmieter	20 Punkte
2. Hauptmieter	14 Punkte
Weitere Hauptmieter / Untermieter	0 Punkte
Kinder von 0 – 12 Jahren:	
1. Kind	16 Punkte
2. Kind	14 Punkte
weitere Kinder jeweils	10 Punkte
Kinder ab 12 – 18 Jahren:	
1. Kind	10 Punkte
2. Kind	8 Punkte
weitere Kinder jeweils	4 Punkte

### b) Mitgliedschaftsjahre der Interessenten

bis Volljährigkeit pro volles Kalenderjahr (Kinderjahre)	½ Punkte
ab Volljährigkeit pro volles Kalenderjahr	2 Punkte
(wobei die Jahre von max. 2 Personen angerechnet werden)	

### c) bisherige Mieter der EBG

10 Punkte

### d) Freigabe einer unterbelegten Wohnung

genereller Bonus	20 Punkte
zusätzlich pro m <sup>2</sup> Wohnraumverkleinerung jeweils	1 Punkt

### e) Totalsanierung / Abbruch der bisherigen Liegenschaft

Dies gilt nur für Mieter mit unbefristetem Vertrag und nach Beschluss durch den Aufsichtsrat, sowie der Publikation.

- wenn voraussichtlich im laufenden Jahr	50 Punkte
- wenn voraussichtlich in 1 Jahr	40 Punkte
- wenn voraussichtlich in 2 Jahren	30 Punkte
- wenn voraussichtlich in 3 Jahren	20 Punkte
- wenn voraussichtlich in 4 Jahren	10 Punkte

2.1.4.3. Der Rang eines Bewerbers ergibt sich durch das Einsetzen von dessen konkreten Werten und Daten aus dem «Bewerbungsformular für Wohnungen» in die Rangliste. Die Wohnung wird in der Folge den Bewerbern in der Rangreihenfolge ihrer Gesamt-Punktezahl angeboten. Bei Punktgleichheit wird die Bewerbung mit der längeren Mitgliedschaft vorgezogen. Die Rangierungen können (unter Wahrung des Datenschutzes) eingesehen werden.

2.1.4.4. Beim Einsetzen der Werte in den Bewertungsrahmen hat die Geschäftsleitung im Übrigen folgende Grundsätze anzuwenden:

- a) Alleinerziehende werden wie Ehepaare behandelt, d.h. sie zählen wie zwei Erwachsene.
- b) Kinder von in Trennung oder Scheidung lebenden Elternteilen werden für den Bewertungsrahmen angerechnet:
  - zu 100%, wenn die Kinder von aussen zuziehen.Leben die Kinder bereits in der EBG, werden sie wie folgt angerechnet:
  - Beim Elternteil mit Obhutsrecht (rechtliches Wohndomizil) werden die Kinder zu 100% angerechnet.
  - Beim Elternteil mit Besuchsrecht werden die Kinder zu 50% angerechnet.
- c) Volljährige eigene Kinder werden für die Bestimmung der Familiengrösse als Person berücksichtigt, deren Punkte werden aber nicht angerechnet.
- d) Sämtliche weiteren im Haushalt lebenden Personen, die nicht Mietvertragspartei sind, fallen unter die Kategorie «Untermieter». Diese werden für die Bestimmung der Familiengrösse nicht berücksichtigt und erhalten somit auch keine Punkte.

- 2.1.4.5. Wenn es das Gesamtinteresse der EBG erfordert, kann die Vergabekommission (4.1.) auf Antrag der Geschäftsleitung Wohnungen unter Umgehung des Vermietungsreglements vergeben. Dies betrifft Fälle wie zum Beispiel:
- a) Der Hausfrieden der Liegenschaft ist gefährdet.
  - b) Es entsteht eine inakzeptable Überbelegung der entsprechenden Liegenschaft.
  - c) Der Bewerber ist für die vorgesehene Wohnung von seiner Person her gänzlich ungeeignet.
  - d) Es liegt ein anderer Fall von grosser Tragweite vor.

## **2.2. Unterbelegung**

### **2.2.1 Unterbelegung von Wohnungen**

#### **2.2.1.1. Definition**

Als Familienwohnungen gelten per Definition Wohnungen ab Kat. F (Ziff. 2.1.3.2.). Die Unterbelegung einer Familienwohnung tritt frühestens ein, wenn das jüngste Kind das 30. Altersjahr erreicht hat. Dieses kann in den folgenden Bestimmungen ein gemeinsames Kind sein oder das Kind eines der beiden Elternteile. Die Bestimmungen zur Unterbelegung gelten nur für Verträge von Familienwohnungen, die nach Inkraftsetzen dieser Reglementsbestimmungen abgeschlossen, bzw. für die bereits früher ähnliche Vertragsbestimmungen vereinbart wurden.

#### **2.2.1.2. Bestimmungen zum Mietvertrag für Familienwohnungen**

Familienwohnungen werden nur mit einem befristeten Vertrag vermietet, Enddatum ist der 30. Geburtstag des jüngsten Kindes. Die Geschäftsstelle der EBG informiert mit einer Vorlaufzeit von 3 Jahren über den Ablauf des Mietvertrags.

#### **2.2.1.3. Bonuspunkte bei der Freigabe von unterbelegten Wohnungen**

Mietparteien aus freizugebenden Wohnungen erhalten bei ihren Wohnungsbewerbungen 20 Bonuspunkte plus zusätzlich 1 Punkt pro m<sup>2</sup> reduzierter Wohnfläche. Diese Bonuspunkte werden ab dem 18. Geburtstag des jüngsten Kindes gewährt.

### **2.2.2. Unterbelegungsbeiträge**

Es werden keine Unterbelegungsbeiträge erhoben.

## **2.3. Pflichtanteile für Mietobjekte**

### **2.3.1. Höhe der Pflichtanteile**

Bei Mietantritt (für eine Wohnung) schuldet der Mieter der EBG folgende Pflichtanteile: Dreifache Nettomiete, gerundet auf die nächsten CHF 100.-, mindestens jedoch CHF 2000.-.

### **2.3.2. Zahlungsfristen für Einzahlungen**

Pflichtanteile müssen vor Mietantritt voll einbezahlt sein. Bei kurzfristig abgeschlossenen Mietverhältnissen kann die Geschäftsleitung Ausnahmen bewilligen (die Mitgliedschaft muss jedoch innert 30 Tagen beantragt werden).

### **2.3.3. Zahlungsfristen für Auszahlungen**

Die Geschäftsleitung kann Pflichtanteile des Mieters unter Berücksichtigung der gesetzlichen Verjährungsfristen solange zurückbehalten, bis dieser sämtliche finanziellen Verpflichtungen aus dem vorbestandenen Mietverhältnis vollumfänglich erfüllt hat. OR Art. 120 bleibt vorbehalten.

## **3. Gewerberäume, Ateliers, Nebenräume, Parkplätze, Garagen und weitere Mietobjekte, die nicht Wohnzwecken dienen**

### **3.1. Fahrzeug-Abstellplätze**

Für Aussenparkplätze, Garagenplätze, Einzelboxen und Mofa-/Motorrad-Abstellplätze erstellt die Geschäftsleitung Wartelisten. Die Vergabe erfolgt mit folgender Priorisierung:

1. Mieter von Wohnungen der EBG

2. ausserhalb der EBG lebende Mitglieder
3. ausserhalb der EBG lebende Nichtmitglieder  
Nichtmitglieder sind verpflichtet, vor Vertragsabschluss eine Mitgliedschaft bei der EBG zu lösen, sofern sie volljährig sind.

### **3.2. Nebenräume / gewerbliche Mietobjekte**

Für Nebenräume (Ateliers, Einzelbüros, Bastelräume, Abstellräume und weitere ähnliche Mietobjekte) erstellt die Geschäftsleitung Wartelisten. Die Vergabe erfolgt mit folgender Priorisierung:

1. Mieter von Wohnungen der EBG
2. ausserhalb der EBG lebende Mitglieder
3. ausserhalb der EBG lebende Nichtmitglieder

Nichtmitglieder sind verpflichtet, vor Vertragsabschluss eine Mitgliedschaft bei der EBG zu lösen.

### **3.3. Ausschreibung von Parkflächen und Nebenräumen**

Die Geschäftsleitung kann die Objekte unter 3.1. und 3.2. aufgeführten Objekte auch im Mitteilungsblatt «Geissensteiner», im Internet «[www.geissenstein-ebg.ch](http://www.geissenstein-ebg.ch)» oder über weitere Medien ausschreiben.

### **3.4. Gewerbliche Nutzungen**

Die Zweckentfremdung der Wohnung oder von Teilen davon für gewerbliche Nutzung ist nicht gestattet.

Eine gewerbliche Nutzung in Wohnhäusern ist nur möglich, sofern die Lokalität von der EBG explizit zu diesem Zweck vermietet wurde und diese zu keinen aussergewöhnlichen Immissionen oder Störungen führt (ausgenommen ist die nächtliche Anlieferung von Lebensmittelläden).

Für die Vermietung von grösseren Gewerbeflächen mit rein kommerzieller Nutzung (Läden, Bürokomplexe, gewerbliche und industrielle Fertigung, Dienstleistungsbetriebe usw.) erstellt die Geschäftsleitung frühzeitig ein auf die konkreten Bedürfnisse angepasstes Vermietungskonzept inkl. Mustervertrag. Diese Vorlagen sind durch den Aufsichtsrat zu genehmigen.

## **4. Weitere Bestimmungen**

### **4.1. Wohnungsvergabekommission**

Für spezielle Fälle, in denen eine Vermietung im Rahmen dieses Reglements nicht möglich ist, wird eine Wohnungsvergabekommission bestimmt. Diese umfasst

- 1 Mitglied aus dem Aufsichtsrat
- 2 Mitglieder aus der Geschäftsstelle
- 2 Mieter

Die Wahl der Wohnungsvergabekommission erfolgt durch die Generalversammlung.

Die Wohnungsvergabekommission fasst ihre Beschlüsse an einer durch die Geschäftsleitung angesetzten Sitzung.

### **4.2. Reglementsänderungen**

Der Aufsichtsrat der Genossenschaft kann dieses Reglement jederzeit ändern. Änderungen sind spätestens vier Wochen vor Inkrafttreten im offiziellen Mitteilungsorgan der Genossenschaft bekannt zu geben.

### **4.3. Korrekte Angaben / Auskunftspflicht**

Die Mietinteressenten sind bei der Bewerbung verpflichtet, gegenüber der EBG korrekte Angaben zu liefern. Im Laufe der Vertragsdauer sind Veränderungen der Wohnsituation unaufgefordert zu melden. Falsche Aussagen zur Mietsituation sowie grobe Verstösse gegen das Mietrecht bzw. gegen das vorliegende Vermietungsreglement können mit der Kündigung des Mietvertrags geahndet werden. Gem. Art. 10 der Statuten der Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG kann der Aufsichtsrat zudem beim Vorliegen von wichtigen Gründen Mitglieder aus der Genossenschaft ausschliessen.

#### **4.4. Tierhaltung**

Die Halter von Tieren (Hunde, Katzen, Reptilien, Nutztiere, behördlich bewilligungspflichtige Tiere usw.) sind verpflichtet, einen Tierhaltervertrag zu unterzeichnen. Dies gilt nicht für Kleintiere wie Hamster, Meerschweinchen, Zwerghasen, Wellensittiche u.ä..

#### **4.5. Zwischennutzungsverträge**

Der Aufsichtsrat ist berechtigt, vor grossen Sanierungsvorhaben und vor Abbruch von Liegenschaften anzuordnen, dass die betroffenen Wohnungen mit Zwischennutzungsverträgen ausgeschrieben werden. Diese Mieter haben keinen Anspruch auf eine Ersatzwohnung.

#### **4.6. Abschaffung Elternjahre**

##### **a) Genossenschafter:**

Genossenschafter, die zum Zeitpunkt des Eintritts in die EBG Anspruch auf ehemals gültigen Elternjahre hatten, können im Sinne einer Übergangslösung mit schriftlichem Gesuch (Einreichung bis spätestens 31.12.2020) pro Jahr ½ Punkte und somit maximal 9 Zusatzpunkte geltend machen. Diese decken maximal den Zeitraum zwischen Geburt und dem Erreichen der Volljährigkeit ab – jedoch nur, wenn für die fragliche Zeit mindestens ein Elternteil Mitglied war.

##### **b) Minderjährige Kinder von Genossenschaffern:**

Genossenschafter können für ihre minderjährige Kinder (Stichdatum 01.07.2019), im Sinne einer Übergangslösung mit schriftlichem Gesuch (Einreichung bis spätestens 31.12.2020) pro Jahr ½ Punkte und somit maximal 9 Zusatzpunkte geltend machen. Diese decken maximal den Zeitraum zwischen Geburt und dem Erreichen der Volljährigkeit ab – jedoch nur, wenn für die fragliche Zeit mindestens ein Elternteil Mitglied war.

### **5. Erläuterungen zum Vermietungsreglement**

#### **5.1. Ausnahmen bei der Wohnungsvergabe**

Können Wohnungen nicht ordentlich vermietet werden, gelten folgende Prioritäten (-> Art. 2.1.2.1):

- a) Fehlen bei Familienwohnungen ab einer Wohnfläche von 90 m<sup>2</sup> Bewerbungen von Mitgliedern, welche die Vorgaben bezüglich Personenzahl erfüllen, wird das Objekt an eine aussenstehende Familie mit Kindern vergeben. Diese neuen Mieter sind verpflichtet, den Eintritt in die EBG zu vollziehen.
- b) Wohnungen unter 90 m<sup>2</sup> werden prioritär an bestehende Mitglieder vermietet, auch wenn dadurch eine Unterbelegung entsteht.

#### **5.2. Wohnungen mit speziellen Vergabekriterien**

Folgende Wohnungskategorien weisen spezielle Vermietungskriterien aus: Deklarierte «altersgerechte Wohnungen» werden prioritär an Betagte vermietet, wobei mindestens eine Person das Mindestalter von 70 Jahren überschritten haben muss. Weiter sind Menschen unter 70 Jahren mit anerkanntem Handicap berechtigt, sich auf diesen Wohnungstyp zu bewerben (ausgenommen Familien mit Kindern).

#### **5.3. Untervermietung von Einzelzimmern und ganzen Wohnungen**

- 1) Einzelne Räume von Wohnungen dürfen im Rahmen des Mietrechts untervermietet werden. Es besteht eine Meldepflicht und es darf kein Gewinn erwirtschaftet werden.
  - a) Bis 3 Monate genügt eine einfache Meldung an die Geschäftsstelle der EBG.
  - b) Dauert die Untervermietung voraussichtlich länger als 3 Monate, sind die Untermieter verpflichtet, Mitglied der EBG zu werden, sofern sie nicht noch in Erstausbildung stehen. Der Untermietvertrag muss an die EBG zugestellt werden.

- 2) Ganze Wohnungen dürfen unter folgenden Voraussetzungen untervermietet werden:
  - a) Bis 3 Monate mit einfacher Mitteilung an die EBG (z.B. bei Wohnungstausch während den Ferien)
  - b) Für die Dauer zwischen 3 und 13 Monaten (z.B. bei berufsbedingter Abwesenheit, Weltreise usw.) sind die Untermieter verpflichtet, Mitglied der EBG zu werden. Der Untermietvertrag muss vom Hauptmieter auf der Geschäftsstelle der EBG eingereicht werden.
  - c) Dauert die Untervermietung länger als 13 Monate, ist ein begründetes Gesuch an die Geschäftsstelle der EBG einzureichen. Solche Gesuche dürfen nur genehmigt werden, wenn dies nicht den Charakter einer dauernden Weitervermietung der Wohnung hat (Umgehung der Pflicht, freie Wohnungen an alle Mitglieder auszuschreiben).
- 3) Spezielle Untervermietungen wie AirBnB sind nur möglich, wenn daraus kein Gewinn erwirtschaftet wird. Die Vermieter sind verpflichtet, die Personalien der Untermieter pro Einzelfall an die Geschäftsstelle der EBG zu melden, inkl. der vereinbarten Miete.
- 4) Die unentgeltliche Beherbergung von Gästen (z.B. Familienangehörige, Bekannte, Mitglieder von Organisationen wie Servas) ist zugelassen, solange dies nicht einer Umgehung der Untervermietung dient und / oder zu einer übermässigen Belastung für die Mitmieter im Haus führt.

#### **5.4. Fortsetzung des Mietvertrags bei Auszug des Ankermieters**

Die Vermietung von freien Familienwohnungen an Konkubinatspaare (mit oder ohne Kinder), kleine Wohngemeinschaften und ähnliche Lebensformen ist möglich, sofern die Belegungsvorgaben erfüllt sind. Die Vermietung ist an einen Ankermieter gebunden (in der Regel die Person mit der höchsten Punktzahl). Für die Berechnung der relevanten Punktzahl werden bei der Bewerbung maximal zwei Personen angerechnet.

Zieht der Ankermieter aus oder verstirbt er, besteht kein Recht auf eine automatische Fortsetzung des Mietvertrags an die verbleibenden Mitglieder der Wohngemeinschaft, des Konkubinats usw. Konkret bedeutet dies:

- a) Innerhalb von weniger als 5 Jahren seit Vertragsbeginn: kein Anspruch auf Fortsetzung des Mietvertrags. Die verbleibenden Mieter müssen die Wohnung innert Jahresfrist verlassen.
- b) Nach einer Vertragsdauer von mehr als 5 Jahren: Die verbleibenden Mieter können den Vertrag zu denselben Bedingungen übernehmen – dies jedoch nur unter der Bedingung, dass mindestens eine Person selber während mindestens 5 Jahren Vertragspartner war (Untermiete wird nicht angerechnet).
- c) Sind minderjährige Kinder involviert, kann der verbleibende Mieter auch bei einer Vertragsdauer von weniger als 5 Jahren einen Antrag auf einen weiterführenden Vertrag stellen. In diesen Fällen entscheidet die Wohnungsvergabekommission. Des Weiteren gelten die Bestimmungen für die Vermietung von Familienwohnungen bzw. zur Unterbelegung.

## **6. Inkrafttreten**

Dieses Reglement wurde vom Aufsichtsrat der Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG am 16. April 2019 erlassen, am 28. Mai 2019 von der Generalversammlung genehmigt und tritt am 1. Juli 2019 in Kraft. Es ersetzt das bisher gültige Reglement und alle Anpassungen.

Luzern, 28.05.2019