



VERMIETUNGSREGLEMENT

(Ausgabe Januar 2021)

Aus Gründen der leichten Lesbarkeit wird im vorliegenden Vermietungsreglement die gewohnte männliche Sprachform bei personenbezogenen Substantiven und Pronomen verwendet. Dies impliziert jedoch keine Benachteiligung des weiblichen Geschlechts, sondern soll im Sinne der sprachlichen Vereinfachung als geschlechtsneutral zu verstehen sein.

- 1. Grundlagen und Zweck des Vermietungsreglements**
- 2. Arbeitsgruppe Vermietung**
- 3. Grundsätze für die Vermietung**
 - 3.1. Bewerbung**
 - 3.2. Haustiere**
 - 3.3. Besichtigung und Information**
 - 3.4. Prioritätsgruppen**
 - 3.5. Belegung**
 - 3.6. Belegungsregeln**
 - 3.6.1. Wohnungsbelegung**
 - 3.6.2. Unterbelegung während der Mietdauer**
 - 3.6.3. Ausnahmen**
 - 3.7. TV/Radio-Anschluss**
- 4. Garagen, Einzelräume, Einstellhallen- und Aussenparkplätze**
- 5. Zeichnung von Pflichtanteilscheinen**
 - 5.1. Verzinsung des Anteilscheinkapitals**
 - 5.2. Zahlungsfristen für Auszahlung**
- 6. Mietzinsreduktion**
- 7. Haftpflichtversicherung**
- 8. Ausschluss und Kündigung**
- 9. Konflikte unter Mietern**
- 10. Schlussbestimmungen**
- 11. Inkrafttreten und Geltungsbereich**

1. Grundlagen und Zweck des Vermietungsreglements

Das Vermietungsreglement stützt sich insbesondere auf die Statuten der Wohnbaugenossenschaft (nachfolgend Statuten) vom Jahr 2016, Art. 4, Art. 7 und Art. 15 und regelt die Vergabe der Mietobjekte der Wohnbaugenossenschaft der Direktion der Militärflugplätze Stans (nachfolgend Wohnbaugenossenschaft).

Dieses Vermietungsreglement ist ein integrierter Bestandteil des Mietvertrags, wie die allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag, die Statuten und die Hausordnung.

2. Arbeitsgruppe Vermietung

Die Arbeitsgruppe besteht mindestens aus zwei Mitgliedern des Vorstands. Der Präsident oder der Vizepräsident ist Vorsitzender der Arbeitsgruppe Vermietung. Die Arbeitsgruppe hat folgende Aufgaben:

- Konzeption des Mieter Mix
- Ausschreiben der zu vermietenden Objekte (Wohnungen, Einzelräume, Garagen, Einstellhallen- und Aussenparkplätze) sowie Besichtigungen durchführen
- Vorselektieren der Bewerbungen und Vergabe der Mietobjekte
- Einhaltung der Statuten und der genossenschaftlichen Grundsätze
- Beantworten von Anfragen von Mietinteressenten
- Unterstützung neuer Mieter beim Mietantritt
- Unterstützung bei Problemen und Konflikten in Mietangelegenheiten
- Verhindern von Leerständen von Mietobjekten

3. Grundsätze für die Vermietung

3.1. Bewerbung

Die Bewerbung muss schriftlich per Brief oder mittels elektronischer Zustellung (z.B. Mail) an die Wohnbaugenossenschaft erfolgen.

Es wird keine Warteliste geführt.

3.2. Haustiere

Grundsätzlich ist das Halten von Haustieren nicht gestattet.

Der Vorstand kann in bestimmten Fällen und auf Gesuch hin von dieser Regel abweichen (amtliches Zusatzformular zur Haltung von Haustieren).

3.3. Besichtigung und Information

Die Bewerber werden zu einer Besichtigung eingeladen. Hier werden sie auch über die statutarischen Grundsätze, die bestehenden allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag, die Hausordnung (Pflichten) und das Konzept der Anteilscheine sowie über die Mietzinspolitik der Wohnbaugenossenschaft informiert.

3.4. Prioritätsgruppen

Bewerbungen werden gemäss den Statuten Art. 4 Abs. 1 priorisiert.

Zu vermietende Objekte (Wohnungen, Einzelräume, Garagen, Einstellhallen- und Aussenparkplätze) werden auf der Webseite der Wohnbaugenossenschaft aufgeschaltet. Falls notwendig folgt die Ausschreibung per Inserat.

3.5. Belegung

Für die Zuteilung einer Wohnung sind folgende Kriterien zwingend durch den Bewerber zu erfüllen:

- Nachweis über die Bonität (Betreibungsregisterauszug)
- Bereitschaft zur Übernahme von Anteilsscheinen (Pflichtanteilskapital)
- Erfüllung der Mindestbelegungskriterien gemäss Punkt 3.6.

Werden bei der Neuvermietung einer Wohnung die Belegungsvorschriften durch falsche Angaben umgangen, wird unverzüglich eine Kündigung ausgesprochen.

Die Mieter sind verpflichtet, selbst in der von ihnen gemieteten Wohnung zu wohnen und dort den zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben. Ebenfalls steht der Mieter in der Pflicht, die Wohnung mindestens 80% pro Jahr zu bewohnen. Die Wohnung darf nicht als Zweitwohnung gemietet werden.

Eine zeitlich beschränkte Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstands der Wohnbaugenossenschaft zulässig.

3.6. Belegungsregeln

a) Wohnungsbelegung

Die Anzahl der Personen für die jeweilige Wohnung wird im Mietvertrag aufgeführt. Änderungen der Anzahl, der in der Wohnung lebenden Personen, sind dem Vorstand ohne Verzug zu melden.

Bei mehreren Bewerbern hat jener Bewerber den Vorrang, welcher näher an der Zielbelegung liegt.

Der Vorstand kann in bestimmten Fällen oder auf Gesuch hin, von dieser Regel abweichen.

Wohnungsgrösse	NWF (m ²)	Zielbelegung	Anzahl Personen	
			min.	max.
1 – 1.5	< 50 m ²	1	1	1
2 – 2.5	< 70 m ²	2	1	3
3 – 3.5	< 80 m ²	3	2	4
4 – 4.5	< 80 m ²	4	2	4
4 – 4.5	> 81 m ²	4	3	5
5 – 5.5	< 100 m ²	5	4	6
5 – 5.5	> 101 m ²	5	4	6

Grundregel: Anzahl Zimmer minus 1 = minimale Anzahl Personen

b) Unterbelegung während der Mietdauer

Bei Unterbelegung der Wohnung (Unterschreitung der Mindestbelegung gemäss Punkt 3.6.a) ist der Vorstand der Wohnbaugenossenschaft bestrebt, dem Mitglied baldmöglichst eine den neuen Verhältnissen entsprechende Wohnung anzubieten. Nimmt das Mitglied ein entsprechendes Angebot nicht an:

- wird auf den nächsten Kündigungstermin ein Zuschlag von 5% der Nettomiete pro unterbelegtes Zimmer erhoben
- oder der Vorstand kann das Mietverhältnis mit einer Frist von sechs Monaten kündigen.

c) Ausnahmen

- Bei einer vorübergehenden Unterbelegung kann die Wohnbaugenossenschaft eine befristete Ausnahmebewilligung erteilen.
- Zur Abwendung von drohenden finanziellen Schäden zulasten der Wohnbaugenossenschaft aufgrund Wohnungsleerständen oder in Härtefällen bei den betroffenen Mietern kann die Wohnbaugenossenschaft befristete oder unbefristete Ausnahmen bewilligen.

3.7. TV / Radio-Anschluss

Alle Wohnungen sind mit einem Anschluss des Kabelfernsehen Nidwalden KFN und Swisscom verbunden. Wählt der Mieter einen anderen Anschluss als KFN, muss dies dem KFN vom neuen Mieter gemeldet werden (Plombierungsauftrag).

4. Garagen, Einzelräume, Einstellhallen- und Aussenparkplätze

Garagen, Einzelräume, Einstellhallen- und Aussenparkplätze werden vom Vorstand gemäss einer Bewerbungsliste vermietet. Eigene Mieter haben Vorrang.

Grundsätzlich hat jeder Wohnungsmieter Anrecht auf einen Einstellhallen- oder Aussenparkplatz. Gibt es Mieter, die zwei Einstellhallen- oder Aussenparkplätze gemietet haben, so ist bei anderweitigem Bedarf ein Platz abzutreten.

5. Zeichnung von Pflichtanteilscheinen

Die Zeichnung von Pflichtanteilscheinen pro Wohnung ist abhängig von den totalen Einkünften gemäss Steuerveranlagung aller erwachsenen Personen im Haushalt (welche den Mietvertrag unterzeichnet haben) und der Grösse der Wohnung (siehe Tabelle 2.1-2.4).

Bei Wohngemeinschaften ist das Haushalteinkommen aller Beteiligten massgebend für die Bemessung des Anteilscheinkapitals.

Einkommensveränderungen von +/- 25% sind unaufgefordert dem Vorstand zu melden.

Ein Einkommenszuwachs von +25% und mehr verpflichtet zur Nachzeichnung von Anteilscheinkapital. Bei einer Einkommensminderung von -25% oder mehr kann eine Anpassung unter Berücksichtigung nachfolgender Faktoren erfolgen (siehe Tabelle 1).

Das Anteilscheinkapital muss vor Mietantritt voll einbezahlt werden.

Der Vorstand hat in Härtefällen oder bei kurzfristig abgeschlossenen Mietverhältnissen die Möglichkeit, das geforderte Pflichtanteilscheinkapital aufzuteilen oder zu reduzieren. Bei einer Aufteilung muss das abgemachte Anteilscheinkapital spätestens nach einem Jahr seit der Vereinbarung einbezahlt sein.

Steuerbares Einkommen	Faktor
CHF 30'000 – 49'999	1
CHF 50'000 – 74'999	1.5
CHF 75'000 – 99'999	2
CHF > 100'000	2.5

Tabelle 1

Liegenschaft Stans

Wohnungsgrösse	m ²	Ansatz
3 Zimmerwohnung	65	3'000
3 Zimmerwohnung mit Mansarde	80	3'500

Tabelle 2.1

Liegenschaft Fliegersiedlung Stans

1 Zimmerwohnung	44	1'000
	50	1'000
2 Zimmerwohnung	58	2'000
	60	2'000
3 Zimmerwohnung	66	3'000
	75	3'000
	79	3'500
	82	3'500
4 Zimmerwohnung	95	4'000
	101	4'000
5 Zimmerwohnung	118	5'000

Tabelle 2.2

Liegenschaft Breiten

3.5 Zimmerwohnung	65	3'000
4.5 Zimmerwohnung	75	3'500
	80	4'000
	85	4'000
5.5 Zimmerwohnung	98-100	4'500

Tabelle 2.3

Liegenschaft Buochs

4.5 Zimmerwohnung	90	4'000
-------------------	----	-------

Tabelle 2.4

Beispiel:

Steuerbare Einkünfte im Haushalt CHF 80'000.00 (Faktor 2)

Mietwohnung "Liegenschaft Fliegersiedlung Stans" 3 Zimmerwohnung (Ansatz CHF 3'000.00)

Höhe der zu zeichnenden Pflichtanteilscheinen: 2x CHF 3'000.00 = CHF 6'000.00

5.1. Verzinsung des Anteilscheinkapitals

Das Anteilscheinkapital wird verzinst. Der Zinssatz wird jährlich an der Generalversammlung festgelegt (Statuten Art. 16).

Bei bestehenden Mietverhältnissen, welche von reduzierten Mieten profitieren, wird das Anteilscheinkapital nicht verzinst.

5.2. Zahlungsfristen für Auszahlungen

Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile ist in den Statuten Art. 17 geregelt.

Der Vorstand kann die Anteile des Mieters unter Berücksichtigung der gesetzlichen Verjährungsfristen so lange zurückbehalten, bis dieser sämtliche finanzielle Verpflichtungen aus dem vorbestandenen Mietverhältnis vollumfänglich erfüllt hat. OR Art. 120 bleibt vorbehalten.

6. Mietzinsreduktion

Auf Gesuch hin kann der Vorstand eine Mietzinsreduktion beschliessen. Mietzinsreduktionen werden nur auf individueller Basis und abhängig vom Nettoeinkommen gewährt.

7. Haftpflichtversicherung

Bei Mietantritt ist der Nachweis über eine Haftpflichtversicherung vorzulegen.

8. Ausschluss und Kündigung

Gründe für einen Ausschluss sind in den Statuten Art. 11 umschrieben.

9. Konflikte unter Mietern

Unstimmigkeiten und Streitigkeiten unter Mietern sind in erster Linie durch diese selbst beizulegen. Wird keine Einigung erzielt, kann die Arbeitsgruppe Vermietung beigezogen werden. Falls die Unstimmigkeiten nicht gelöst werden können, entscheidet der Vorstand.

10. Schlussbestimmungen

Der Vorstand der Wohnbaugenossenschaft kann dieses Reglement jederzeit ändern. Änderungen sind den Mietern spätestens 30 Tage vor Inkrafttreten mitzuteilen.

11. Inkrafttreten und Geltungsbereich

Das Vermietungsreglement vom 18. Mai 2016 wurde überarbeitet und tritt aufgrund des Generalversammlungsbeschlusses der ausserordentlichen Generalversammlung vom 27. Januar 2021 in Kraft.

Es gilt grundsätzlich für alle bestehenden und zukünftigen Mietverhältnisse. Mietvertragliche Abweichungen sind vorbehalten.