

ALLGEMEINE MIETBESTIMMUNGEN DER WOGENO LUZERN

INGRESS

Die Verwaltung der WOGENO Luzern ist für die Vermietung in WOGENO-Liegenschaften verantwortlich. Die nachstehenden Mietbestimmungen sollen Sicherheit und Klarheit für die Mieterinnen und Mieter von WOGENO-Wohnungen schaffen. Für die Umsetzung ist die Geschäftsstelle zuständig. In WOGENO-Liegenschaften mit Selbstverwaltung übernimmt dies der Hausverein.

Die offizielle Bezeichnung "WOGENO Luzern Genossenschaft" wird für eine bessere Lesbarkeit durch WOGENO ersetzt.

1. Übergabe und Rückgabe der Mietsache

1.1 Übergabe

Die WOGENO übergibt die Mietsache in einem bezugsbereiten und sauberen Zustand. Bei Übergabe der Mietsache ist ein Zustandsprotokoll zu erstellen, das von beiden Parteien zu unterzeichnen ist. Nachträglich festgestellte Mängel können trotz unterzeichnetem Zustandsprotokoll innert 14 Tagen seit Mietbeginn bei der Vermieterin eingeschrieben gerügt werden. Nach Ablauf dieser Frist gilt die Mietsache von der Mietpartei als genehmigt.

1.2 Rückgabe

Beim Auszug ist ebenfalls ein Zustandsprotokoll zu erstellen, das beide Parteien unterzeichnen.

2. Richtlinien für die Wohnungszuteilung

2.1 Wohnungsausschreibung

Jede freiwerdende Wohnung wird im Newsletter der WOGENO, auf der Website der WOGENO und bei Bedarf in den Immobilien-Portalen im Internet ausgeschrieben.

2.2 Voraussetzungen zur Wohnungsvergabe/Mitgliedschaft WOGENO

Wohnungen können nur an Mitglieder vergeben werden sowie an Personen, die bereit sind, Mitglied zu werden und die Wohnungsanteile vollständig zu bezahlen. Alle erwachsenen Bewohnerinnen und Bewohner von WOGENO-Liegenschaften sind zum Beitritt in die Genossenschaft verpflichtet.

2.3 Prüfung der Bewerbung/Entscheid über Vergabe

Die eingegangenen Bewerbungen werden durch die WOGENO auf die genossenschaftlichen und wirtschaftlichen Anforderungen (Mitgliedschaft, Wohnungsanteile, Dringlichkeit, Anzahl Bewohner, Bonität, Referenzen, etc.) überprüft. Bei Liegenschaften mit Hausverein werden diesem die valablen Anmeldungen zum Entscheid weitergeleitet. Bei den übrigen Liegenschaften entscheidet die Geschäftsstelle über die Vergabe.

2.4 Untermiete

Bei einer Neuvermietung der Wohnung besteht für Untermieterinnen und –mieter kein grundsätzlicher Anspruch auf die Wohnungszuteilung, auch wenn sie hausintern vorgeschlagen werden. Sie müssen sich bewerben und können nur gewählt werden, wenn sie seit drei Jahren Mitglied der WOGENO sind. Der vorgehend aufgezeigte Ablauf (Ziff. 2.3) gilt sinngemäss.

2.5 Interne Wohnungswechsel

Bewerbungen für einen WOGENO-internen Wechsel können berücksichtigt werden, wenn die bisherige Wohnung bereits mindestens fünf Jahre gemietet war oder Gründe vorliegen wie z.B. Familiennachwuchs, Wegzug von Kindern, etc., die einen Wechsel rechtfertigen. Interne Wohnungswechsel zur Aufhebung einer Unter- oder Überbelegung werden begrüsst und unterstützt. Über Ausnahmen entscheidet die Verwaltung abschliessend.

3. Gebrauch der Mietsache

3.1 Allgemeines

Die Mieterinnen und Mieter verpflichten sich,

- die Interessen der WOGENO entsprechend den in den Statuten umschriebenen genossenschaftlichen Zwecken zu wahren;
- beim Gebrauch der Mietsache mit aller Sorgfalt zu verfahren und sie sauber zu halten, zu lüften und auch sonst vor Schäden zu bewahren;
- für allfällig an der Mietsache entstehende Schäden eine Haftpflichtversicherung (Hausratversicherung) abzuschliessen;
- alles zu unterlassen, was den Hausfrieden stören könnte.

Die Mietpartei haftet dafür, dass diese Pflichten auch bei einer Untervermietung eingehalten werden.

3.2 Nutzungszweck

Die Mietsache ist ausschliesslich für die Nutzung als Erstwohnung bestimmt.

Im Mietvertrag und auf dem Anmeldeformular werden die Personalien und Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner einer Mietsache festgehalten.

Die Mindest- und Maximal-Belegungen der WOGENO-Wohnungen richten sich nach den Belegungsvorschriften.

3.3 Bauliche Veränderungen an der Mietsache durch die Mietpartei

Bauliche Veränderungen sind nur im Rahmen des Mietrechts und mit schriftlicher Bewilligung der WOGENO erlaubt. Die Kosten solcher Veränderungen gehen vollständig zu Lasten der Mietpartei. Weisen die bewilligten Veränderungen einen erheblichen Mehrwert auf, können die Mieterinnen und Mieter eine Entschädigungsvereinbarung anstreben. Diese ist gleichzeitig mit der vorerwähnten Bewilligung zu vereinbaren.

Gründe für eine Ablehnung des Gesuches können sein, wenn mit der Änderung oder Erneuerung:

- die Mietsache ihrem Zweck entfremdet wird;
- der Charakter einer Wohnung verändert wird;
- eine spätere Wiedervermietung erschwert wird;
- keine Gewähr für eine fachgerechte Ausführung besteht;
- die Finanzierung von Mieterseite her nicht sichergestellt ist;
- andere Mieterinnen und Mieter beeinträchtigt werden;
- andere, heute nicht bekannte Gründe vorliegen.

Die grundlose Verweigerung der Zustimmung bleibt vorbehalten.

Ohne schriftliche Bewilligung durch die Verwaltung/die Geschäftsstelle ist beim Auszug der ursprüngliche Zustand in jedem Fall wieder herzustellen. Auf nachträglich eingereichte Gesuche wird nicht eingetreten.

Die ausziehende Mietpartei kann die neuen Mieterinnen und Mieter nicht zur Übernahme oder zu Entschädigungsleistungen verpflichten. Die WOGENO behält sich bei Übernahme von Mieterinvestitionen eine Mietzinsanpassung vor.

3.4 **Unterhalt/Reparaturen/bauliche Veränderungen durch die WOGENO**

Mängel an der Wohnung oder an Apparaten und Geräten sind unverzüglich der Geschäftsstelle oder dem Hausverein zu melden. Reparaturen werden in Absprache mit der Mietpartei organisiert. Die WOGENO übernimmt die Kosten, wenn es sich nicht um "Kleinen Unterhalt" handelt, der zulasten der Mietpartei geht.

Die Erteilung eines Reparaturauftrages ohne Rücksprache mit der WOGENO ist nur in Ausnahmefällen zulässig (z.B. am Wochenende bei Nicht-Erreichbarkeit der WOGENO). In diesem Fall ist die WOGENO unverzüglich am nächsten Arbeitstag zu informieren. Ansonsten sind die Kosten selber zu tragen.

Bei Sanierungen und Umbauten, welche einen Mehrwert der Wohnung generieren (z.B. Einbau neue Küche, neue Fenster, Dachsanierung, umfassende Sanierungen, etc.), wird der Mietzins im Verhältnis zum Mehrwert und der Lebensdauer angepasst. Die Anpassungen richten sich nach dem Gesetz sowie der "[Paritätischen Lebensdauertabelle](#)".

3.5 **Untermiete**

Eine Untervermietung ist nur mit schriftlicher Zustimmung der WOGENO zulässig. Die Untervermietung der ganzen Wohnung darf maximal zwei Jahre dauern. Kehrt der Mieter, die Mieterin innerhalb dieser Frist nicht in die Wohnung zurück, muss der Mietvertrag auf den nächsten ordentlichen Termin gekündigt werden. Sofern nur Teile der Wohnung untervermietet werden und die Mietpartei in der Wohnung verbleibt, gilt keine maximale Dauer.

Die WOGENO kann die Zustimmung zur Untermiete (nur) verweigern, wenn:

- die Mietpartei sich weigert, der WOGENO die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben;
- die Bedingungen der Untermiete missbräuchlich sind;
- für die WOGENO oder den Hausverein Nachteile entstehen.

Die Mietpartei haftet gegenüber der WOGENO dafür, dass bei Untermiete die Sache vertragsgerecht gebraucht wird. Die WOGENO kann Untermieterinnen und -mieter direkt auf ihre Pflichten aufmerksam machen.

Die Mietpartei ist nicht berechtigt, das Mietverhältnis ganz oder teilweise auf einen Dritten zu übertragen, die Mietsache unentgeltlich Dritten zu überlassen oder Erwachsene für längere Zeit aufzunehmen, die nicht in dem gemäss Ziff. 2.2 Abs. 2 dieser Mietbestimmungen vorgesehenen Formularen aufgeführt sind.

3.6 **Besichtigungsrecht**

Der WOGENO steht das Recht zu, die Mietsache zu besichtigen. Über den Termin hat sich die WOGENO mit den Mieterinnen und Mietern rechtzeitig zu verständigen.

4. **Selbstverwaltung**

Gemäss Statuten haben die Bewohnerinnen und Bewohner einer WOGENO-Liegenschaft das Recht, diese in teilweiser Selbstverwaltung zu übernehmen. Die verschiedenen Modelle der Selbstverwaltung sind in der separaten Publikation "Modelle der Selbstverwaltung" geregelt. Für die Selbstverwaltung gelten folgende Bedingungen:

- Die Bewohnerinnen und Bewohner schliessen sich zu einem Hausverein nach Art. 60ff ZGB zusammen.
- Die Statuten des Hausvereins entsprechen den Mindestanforderungen der WOGENO für Hausvereine. Die Statuten sind der Verwaltung der WOGENO vor der Beschlussfassung zur Genehmigung vorzulegen.
- Der Hausverein schliesst mit der WOGENO einen Verwaltungsvertrag ab. Darin verpflichtet sich der Hausverein, die Liegenschaft unter Einhaltung der Statuten, Leitbilder und Beschlüsse der Genossenschaft sorgfältig zu unterhalten und die notwendigen Arbeiten vorzunehmen.
- Die Abgrenzungen und Einzelheiten werden in der separaten Publikation "Finanzreglement" geregelt.
- Durch den Abschluss des Mietvertrags werden die Mieterinnen und Mieter Mitglieder des jeweiligen Hausvereins und anerkennen die jeweiligen Statuten und Reglemente.

5. Verrechnung

Die Mieterinnen und Mieter erklären sich ausdrücklich damit einverstanden, dass allfällige Guthaben der WOGENO aus dem Mietvertrag mit ihrem Genossenschaftsanteil (Mitgliedschaft und/oder Wohnungsanteil) verrechnet werden können.

6. Kündigung des Mietvertrages

6.1 Kündigung durch die Mietpartei

Die Mieterinnen und Mieter können den Mietvertrag mit einer Frist von vier Monaten auf Ende jeden Kalendermonats (ausgenommen Ende Dezember) kündigen.

6.2 Kündigung durch die WOGENO

Die WOGENO kann den Mietvertrag unter Einhaltung der gesetzlichen bzw. vereinbarten Fristen gemäss Mietvertrag kündigen, sofern eine der nachfolgend aufgeführten Voraussetzungen zutrifft:

- a) wenn der Mieter/die Mieterin trotz schriftlicher Mahnung seinen statutarischen und mietvertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt und von der Verwaltung der Ausschluss aus der WOGENO ausgesprochen worden ist (Art. 12 der Statuten);
- b) wenn die Fortsetzung des Mietverhältnisses der Vermieterin oder der Hausgemeinschaft nicht mehr zugemutet werden kann;
- c) wenn der Mieter/die Mieterin den Wohnsitz (Lebens-Mittelpunkt) nicht mehr in der gemieteten WOGENO-Wohnung hat;
- d) wenn die Belegungsvorschriften nicht eingehalten werden (siehe Reglement "Belegungsvorschriften");

Die Kündigung ist schriftlich zu begründen. Art. 257d OR (Beendigung des Mietvertrages bei Zahlungsverzug des Mieters) und Art. 266g OR (Kündigung aus wichtigen Gründen) bleiben in jedem Fall vorbehalten.

7. Mitteilungen

Allgemeinverbindliche genossenschaftliche Regelungen werden im Mitgliederbrief der WOGENO publiziert oder schriftlich/elektronisch mitgeteilt.

8. Weitere Bestandteile des Mietvertrages, Rechtsverweis

Diese allgemeinen Mietbestimmungen sind integrierter Bestandteil des Mietvertrags und bei der Vertragsunterzeichnung zu bestätigen.

Die Mietpartei nimmt zur Kenntnis, dass zusätzliche genossenschaftsrechtliche Regelungen Gültigkeit haben, so insbesondere die Vorschriften und Richtlinien für die Wohnungszuteilung.

Wo nichts Spezielles geregelt ist, gelten die Bestimmungen von Art. 253 ff. OR über die Miete.

Diese Mietbestimmungen wurden durch den Vorstand der WOGENO am 20. Januar 2015 genehmigt und sofort in Kraft gesetzt.