

Vermietungsreglement

WBG Teupelacker

Aktenzeichen: 00.06.09

Vermietungsreglement
Wohnbaugenossenschaft
Teupelacker

26.10.2023 war

Version 0.1

00.06.06

<u>1</u>	<u>ZWECK UND INHALT</u>	<u>3</u>
<u>2</u>	<u>ALLGEMEINES</u>	<u>3</u>
<u>3</u>	<u>ZUTEILUNGSKRITERIEN</u>	<u>3</u>
3.1	GRUNDSATZ	3
3.2	VERGABEKRITERIEN / EINKOMMENS- UND VERMÖGENSLIMITEN / BELEGUNGSVORSCHRIFTEN	3
3.3	WOHNUNGEN FÜR DIE GEMEINDE	4
3.4	ÄNDERUNG DER EINKOMMENS- UND VERMÖGENSVERHÄLTNISSE	4
<u>4</u>	<u>MIETZINSANPASSUNGEN</u>	<u>4</u>
<u>5</u>	<u>UNTERBELEGUNG DER WOHNUNG</u>	<u>5</u>
<u>6</u>	<u>UNTERMIETE</u>	<u>5</u>
<u>7</u>	<u>KÜNDIGUNGSBESTIMMUNGEN</u>	<u>6</u>
<u>8</u>	<u>SCHLUSSBESTIMMUNGEN</u>	<u>6</u>
<u>9</u>	<u>INKRAFTSETZUNG</u>	<u>7</u>

Vermietungsreglement
Wohnbaugenossenschaft
Teupelacker

26.10.2023 war

Version 0.1

00.06.06

Gestützt auf Art. 34 der Statuten der Neuen Wohnbaugenossenschaft Teupelacker erlässt der Vorstand nachfolgendes Vermietungsreglement:

1 Zweck und Inhalt

¹ Dieses Reglement regelt die Voraussetzungen und die Abläufe bei der Vermietung der Wohnungen und Mietobjekten.

² Das Vermietungsreglement interpretiert und ergänzt die Bestimmungen der Genossenschaftsstatuten vom 5. Juli 2018, sowie den Baurechtsvertrag vom 28. Juli 2020 ohne sie in jenen Punkten zu wiederholen, in welchen sie ohne Interpretation und Ergänzung anwendbar sind.

2 Allgemeines

Die Wohnungen dürfen in erster Priorität nur an Bewerber vermietet werden, welche bezüglich ihrer persönlichen und finanziellen Verhältnisse die nachstehenden Bedingungen erfüllen. Gibt es keine Bewerber, welche die Kriterien erfüllen, entscheidet der Vorstand über die Ausweitung der Kriterien.

Der Vorstand resp. die Betriebskommission der Wohnbaugenossenschaft entscheidet über die Vergabe von Genossenschaftswohnungen.

Übergeordnet geltend die Bestimmungen der Statuten der Wohnbaugenossenschaft, insbesondere die Vorgaben bezüglich Zeichnung Genossenschaftsanteile. Die Statuten werden ebenso wie dieses Vermietungsreglement als Beilage zu den einzelnen Wohnungsmietverträge angehängt und sind Bestandteil des Mietvertrages.

3 Zuteilungskriterien

3.1 Grundsatz

Als Mieterinnen und Mieter kommen primär Personen in Betracht, welche seit mindestens 2 Jahren in Münsterlingen wohnhaft sind, in Münsterlingen arbeiten, Bürger von Münsterlingen sind oder eine besondere Beziehung zu Münsterlingen nachweisen können.

Der Vorstand resp. die Betriebskommission sorgt durch die Vergabe der Wohnungen für eine angemessene Durchmischung von Altersgruppen.

Die Mieter werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich die Wohnbaugenossenschaft als Mehrgenerationen-Wohnhaus versteht und deshalb auf Toleranz eines jeden Mieters vertraut.

3.2 Vergabekriterien / Einkommens- und Vermögenslimiten / Belegungsvorschriften

Höchstzulässiges satzbestimmendes steuerbares Einkommen	Bei Bezug	Nach 4 Jahren ab Bezug
1 Person	CHF 70'000.00	CHF 75'000.00
2 Personen und mehr	CHF 100'000.00	CHF 106'000.00
	Die Einkommen aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen werden zusammengezählt. Das satzbestimmende steuerbare Einkommen von separat veranschlagten Kindern, die sich in Ausbildung befinden, und von Kindern mit Behinderungen wird zu einem Drittel angerechnet. Zum Einkommen wird ein 1/20 des Vermögens, das CHF 100'000.00 übersteigt,	

Vermietungsreglement
Wohnbaugenossenschaft
Teupelacker

26.10.2023 war

Version 0.1

00.06.06

	hinzugerechnet.
Höchstzulässiges satzbestimmendes steuerbares Vermögen	CHF 200'000.00 Die Vermögen aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen werden zusammengezählt. Davon ausgenommen sind AHV- und IV-Bezüger. Diese dürfen ein Vermögen von CHF 500'000.-- aufweisen.
	*Bei Steuerpflichtigen, die im Kanton Thurgau nur für einen Teil ihres Einkommens und Vermögens steuerpflichtig sind, werden die in anderen Kantonen bzw. im Ausland vorhandenen Einkommens- und Vermögenswerte dazugezählt. Die jeweilige Totale bilden das sogenannte „satzbestimmende Einkommen“ bzw. „satzbestimmende Vermögen“.
Wohnungsbelegung	Die Zahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen hat mindestens der um eins verminderten Zahl der Zimmer zu entsprechen. Halbe Zimmer werden nicht angerechnet. (z.B. 4-Zimmerwohnung = mindestens 3 Personen)

3.3 Wohnungen für die Gemeinde

Bei Bedarf sind, entsprechend dem Baurechtsvertrag, eine entsprechende Anzahl Wohnungen der Gemeinde zu vermieten. Die Gemeinde informiert bei Änderung der Wohnungsbelegung die Zuständige Stelle der Wohnbaugenossenschaft.

3.4 Änderung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse

Um die Mieten anzupassen, werden die Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Mieter in einem durch den Vorstand resp. die Betriebskommission definierten Rhythmus durch die Genossenschaft überprüft. Die Mieterschaft ist verpflichtet, dem Vorstand resp. der Betriebskommission der Wohnbaugenossenschaft das Einverständnis zur Einsicht in die Steuerdaten zu erteilen bzw. einen Steuernachweis zu erbringen. Wird dies durch die Mieterschaft verweigert, hat die Vermieterin das Recht, das Mietverhältnis auf den nächstmöglichen vertraglichen Termin aufzulösen.

Das Überschreiten der Einkommens- und/oder Vermögensgrenzen während mehr als zwei aufeinanderfolgenden Jahren kann den Ausschluss und die Kündigung innerhalb von zwei Jahren, frühestens am nächstmöglichen vertraglichen Kündigungstermin, zur Folge haben.

4 Mietzinsanpassungen

Ist das kumulierte Einkommen kleiner als CHF 50'000.00, wird auf den Basis-Mietzins - 20% gewährt. Ist das kumulierte Einkommen kleiner als CHF 60'000.00, wird auf den Basis-Mietzins - 15% gewährt. Ist das kumulierte Einkommen kleiner als CHF 70'000.00, wird auf den Basis-Mietzins - 10% gewährt.

Vermietungsreglement
Wohnbaugenossenschaft
Teupelacker

26.10.2023 war

Version 0.1

00.06.06

Ist das steuerbare Einkommen über den festgesetzten Vorschriften, so wird 10% des Überhangs beim Mietzins angerechnet.

Beispiel: A (*Überschreitung der Einkommensgrenze*)

Steuerbares Einkommen	CHF	100'000.00
Zulässiges steuerbares Einkommen	CHF	70'000.00
Überhang	CHF	30'000.00
Mehrmietzins pro Jahr, 10% von CHF 30'000.00	CHF	3'000.00

Liegt das steuerbare Vermögen über den festgesetzten Vorschriften, so wird 2% des Überhangs beim Mietzins angerechnet.

Beispiel: B (*Überschreitung der Vermögensgrenze*)

Steuerbares Vermögen	CHF	400'000.00
Zulässiges steuerbares Vermögen	CHF	200'000.00
Überhang	CHF	200'000.00
Mehrmietzins pro Jahr, 2% von CHF 200'000.00	CHF	4'000.00

5 Unterbelegung der Wohnung

Bei Unterbelegung der Wohnung, ist der Vorstand resp. die Betriebskommission berechtigt, einen Mietzinszuschlag vorzunehmen. Der Mietzinszuschlag beträgt pro unterbesetztes Zimmer und Monat CHF 250.— und ist in jedem Fall geschuldet.

Mieter sind verpflichtet Veränderungen von Wohnverhältnissen unmittelbar zu melden.

Mietern in unterbesetzten Wohnungen kann ein Objekt innerhalb der Baugenossenschaft angeboten werden, wenn vorhanden. Sofern sie von dieser Abtauschofferte keinen Gebrauch machen, haben sie mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft und der Kündigung des Mietverhältnisses auf den nächstmöglichen vertraglichen Kündigungstermin zu rechnen. Bei Härtefällen ist der Vorstand resp. die Betriebskommission berechtigt, von dieser Regelung abzuweichen.

6 Untermiete

Die Untermiete ist vom Vorstand resp. von der Betriebskommission zu genehmigen. Eine

Untermiete darf verweigert werden, wenn

- > die Vermietungsrichtlinien durch die Untermiete verletzt würden (z. B. Limiten);
- > die Mietpartei sich weigert, die Bedingungen der Untermiete bekannt zu geben;
- > die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrages missbräuchlich sind (z. B. mehr Miete verlangt wird);
- > dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen (länger als ein Jahr Untermiete, mehr als zweimalige Untervermietung während eines Mietverhältnisses, Belegungsvorschriften werden verletzt).
- > die Mieterschaft nicht nachweisen kann, dass sie wieder in die Wohnung zurückkehren wird.
- > Bei Verstößen gegen Rechte und Sitten.

Ebenso müssen Untermieter ihre Einkommens- und Vermögensverhältnisse offenlegen. Diese Verhältnisse müssen ebenfalls den Belegungsvorschriften entsprechen. Auch werden ihre Einkommen und Vermögen den im gemeinsamen Haushalt lebenden Mieter hinzugerechnet. Das Total darf die Limiten nicht übersteigen.

7 Kündigungsbestimmungen

Die Kündigung der Mieterschaft muss mit eingeschriebenem Brief erfolgen und bei Ehepaaren von beiden Ehepartnern unterschrieben sein. Das Kündigungsschreiben muss spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist im Besitze der Vermieterin sein.

Will die Mieterschaft das Mietverhältnis ohne Einhaltung der vereinbarten Fristen und Termine auflösen, so haftet er/ sie bis zur Wiedervermietung, also bis zur Beibringung eines Nachmieters/einer Nachmieterin, der/die bereit ist, Mietvertrag und Mietsache zu exakt denselben Bedingungen, vorbehaltlich zu den Vergabekriterien dieses Vermietungsreglement, zu übernehmen und oder längstens bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin.

Die Kündigung der Vermieterin hat mit amtlich genehmigtem Formular auf den vertraglich vereinbarten Termin innert der in diesem Reglement oder im Vertrag festgesetzten Frist zu erfolgen. Ein Mieter oder eine Mieterin kann aus der Genossenschaft ausgeschlossen und ihr oder ihm kann das Mietverhältnis insbesondere gekündigt werden, wenn:

- die Mieterschaft nicht bereit ist, ihre Einkommens- und Vermögensverhältnisse offenzulegen
- die Mieterschaft die Einkommens- und/oder Vermögenslimiten überschreitet
- die Mieterschaft die Belegungsvorschriften verletzt und ein Umsiedlungsangebot abgelehnt hat
- die Wohnung ohne Zustimmung der Vermieterin untervermietet wird.

Des weiteren gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts sowie die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG).

8 Schlussbestimmungen

Der Vorstand resp. die Betriebskommission ist berechtigt nach Rücksprache mit dem Vorstand

**Vermietungsreglement
Wohnbaugenossenschaft
Teupelacker**

26.10.2023 war

Version 0.1

00.06.06

der Wohnbaugenossenschaft, im Einzelfall, auf begründetes Gesuch hin, zeitlich befristet, von diesem Reglement abweichende Vereinbarungen zu treffen. Wo dieses Reglement nichts anderes regelt, gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Dieses Vermietungsreglement ist ein zwingender Bestandteil des Einzel-Wohnungsmietvertrags und muss dem Wohnungsmietvertrag als Anhang beigelegt werden.

9 Inkraftsetzung

Dieses Vermietungsreglement tritt am 28. Juni 2023 in Kraft.

Wohnbaugenossenschaft Teupelacker


.....
Hans-Jörg Saner


.....
Renate Giger