

Vermietungsreglement

Inhaltsverzeichnis

1. Zweck.....	2
2. Grundlagen	2
3. Zuständigkeit	2
4. Befristete Mietverträge.....	2
5. Wohngemeinschaften	2
6. Privatmieter	2
7. Auswahl und Kriterien für die Vermietung	2
8. Pflichtdarlehen.....	3
9. Belegungsbestimmungen.....	3
10. Umsiedlung	4
11. Untervermietung	3
12. Nebenobjekte.....	4

1. Zweck

Das vorliegende Vermietungsreglement dient dem einheitlichen Ablauf der Vermietung von Wohnobjekten, Nebenobjekten der Allgemeinen Baugenossenschaft Brig.

2. Grundlagen

Grundlagen dieses Vermietungsreglements sind die Art. 3, 5 und 13 der Statuten der Allgemeinen Baugenossenschaft Brig vom 29. Mai 2020.

3. Zuständigkeit

Die Vermietung wird durch den Präsidenten wahrgenommen. Dabei richtet er sich nach dem vorliegenden Vermietungsreglement.

Die Verwaltung entscheidet definitiv über die Vermietungen und kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen bewilligen.

Abnahme und Übergaben der Wohnungen kann der Präsident an eine neutrale Person abgeben.

4. Befristete Mietverträge

Grundsätzlich werden alle Wohnobjekte unbefristet vermietet. Ausnahmsweise, vor allem im Zusammenhang mit Sanierungen, sind befristete Vermietungen möglich.

Befristete Verträge werden an private Mieter und für Wohngemeinschaften erstellt. Die Dauer ist auf 2 Jahre ausgestellt und wird jeweils stillschweigend für ein Jahr verlängert, falls keine Kündigung von einer Seite oder Ausschluss vorliegt.

5. Wohngemeinschaften

Wohngemeinschaften werden nur ausnahmsweise bewilligt und zwar für Studenten oder Lehrlinge. Es wird ein spezieller Mietvertrag ausgestellt. Die Miete richtet sich nach den Bestimmungen der Mieten für Privatpersonen.

6. Privatmieter

In der ABGB sind maximal 20% private Mieter zugelassen. Falls zu wenige Anmeldungen von Mitgliedern gemäss Statuten vom 29. Mai 2020 vorliegen, kann der Vorstand Ausnahmbewilligungen erteilen. Die Miete ist 20% höher als diejenige der Genossenschaftsmitglieder. Privatmieter haben kein Stimmrecht und sind auch an der Generalversammlung nicht zugelassen, es sei denn, sie vertreten ein Genossenschaftsmitglied.

7. Auswahl und Kriterien für die Vermietung

Bewerbungen für Neuvermietungen und Umsiedlungen sind mit dem Wohnungsbewerbe-Formular zu melden. Das ausgefüllte Formular ist der Verwaltung einzureichen. Es hat jeweils eine Gültigkeit von einem Jahr. Bei weiterem Interesse ist erneut ein ausgefülltes Formular einzureichen. Bewerber können das Formular auf der Homepage oder bei der Verwaltung beziehen. Nach Eingang dieser Formulare erstellt die Verwaltung eine Warteliste.

Es wird jeweils eine Warteliste für Mitglieder, sowie eine von privaten Bewerbern geführt.

Bei Neuvermietungen werden interessierte Bewerber und Bewerberinnen anhand der aktuellen Warteliste angefragt. Bewerber/innen gemäss Artikel 5 der Statuten haben immer Vorrang.

Die Übernahme einer Mietwohnung setzt den Beitritt zur Genossenschaft gemäss Statuten Artikel 5 voraus, ausgenommen sind befristete Mietverträge oder private Mieter.

Bisherige Mieter und deren Angehörige, welche bereits in der Genossenschaft wohnhaft sind, sowie Personen, die in der Genossenschaft mitarbeiten möchten, werden nach Möglichkeit bevorzugt behandelt, sofern sie auf der Warteliste sind.

Vor einer Vermietung klärt die Verwaltung die Bonität, die Arbeitgebersituation, die Einkommensverhältnisse und den Zivilstand der Anwärter ab. Auf Verlangen ist ein Betreuungsauszug vorzulegen. Interessenten können zu einem Gespräch eingeladen werden.

Der Präsident hat Anrecht auf eine 4 ½ Zimmerwohnung.

8. Pflichtdarlehen

Mitglieder, welche Wohn-Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zu den Genossenschaftsanteilen ein Pflichtdarlehen übernehmen. Das Pflichtdarlehen richtet sich nach dem Einkommen der Mieterschaft. Das Einkommen richtet sich nach dem Bruttolohn/löhne der Steuererklärung.

Bruttolohn:	Pflichtdarlehen 3 1/2 Zimmer	Pflichtdarlehen 4 ½ Zimmer
Fr. 80'000.00 - 90'000.00	Fr. 1000.00	Fr. 1500.00
Fr. 90'000.00 -100'000.00	Fr. 2000.00	Fr. 2500.00
Fr.100'000.00 -110'000.00	Fr. 3000.00	Fr. 3500.00
Fr.110'000.00 -120'000.00	Fr. 4000.00	Fr. 4500.00
Fr.120'000.00- 130'000.00	Fr. 5000.00	Fr. 5500.00
Ab Fr. 130'000.00	Fr. 7000.00	Fr. 8000.00

9. Belegungsbestimmungen

Bei Neuvermietungen gelten folgende Richtwerte als Mindestbelegung:

3 ½ Zimmer Wohnungen	1-2 Person und 1 Kleinkind
4 ½ Zimmer Wohnungen	Familie mit Kindern max. 3 Kinder

Für bestehende Mietverträge gilt Art. 3 Abs. 7 der Statuten.

10 Umsiedlung

Eine Umsiedlung in eine grössere Wohnung kann nur in begründeten Fällen beantragt werden (z.B. Kinderzuwachs oder Partnerschaft). Falls keine Anfragen für Familien mit Kindern vorliegen können auch Paare oder Einzelpersonen in eine grosse Wohnung einziehen.

Ein Wechsel von einem Objekt in ein Objekt gleicher Zimmerzahl wird nur in begründeten Ausnahmefällen gestattet.

Eine angemessene Beteiligung an den Renovationskosten des verlassenen Mietobjektes wird verlangt. Für selbst verursachte Schäden hat der Mieter aufzukommen.

Bei einer Umsiedlung gelten die gleichen Bedingungen wie bei einem Auszug respektive einer Neuvermietung

Die Verwaltung kann eine Umsiedlung von einer unterbelegten Wohnung in eine kleinere Wohnung gemäss Artikel 3 Absatz 7 verlangen.

11. Untervermietung

Die Untervermietung ist grundsätzlich nicht erlaubt und ist in den Statuten Artikel 3 Absatz 5 geregelt.

Die Verwaltung entscheidet definitiv über eine ganze oder teilweise Untervermietung der Objekte. Die Mieter sind verpflichtet eine Untermiete bei der Verwaltung zu beantragen.

Die Verwaltung kann eine Untermiete ablehnen und hat dies zu begründen.

12. Nebenobjekte

Nebenobjekte wie Parkplätze werden ebenfalls durch den Präsidenten vermietet.

Mieter von Wohnungen haben gegenüber Drittmietern Vorrang bei der Vergabe von Nebenobjekten.

Drittmietter von Nebenobjekten müssen nicht zwingend Genossenschafter werden.

Dieses Vermietungsreglement wurde am 23. April 2020 genehmigt und tritt per sofort in Kraft.

Brig, 23. April 2020

Allgemeine Baugenossenschaft Brig

Der Präsident

Pfammatter Harald

Der Aktuar

Bourban Peter