



**Baugenossenschaft
für schönes Wohnen**
Zwysigstrasse 20
9000 St. Gallen

Baugenossenschaft für schönes Wohnen St. Gallen (BSW)

Reglement Vermietung

Dieses Reglement hat nur Gültigkeit für Vermietungen durch die Baugenossenschaft für schönes Wohnen (BSW), gültig ab 1. Juli 2024.



Inhalt

I. Grundlagen	4
Art. 1 Geltungsbereich	4
Art. 2 Vermietungskriterien	4
Art. 3 Verhältnis zwischen Mietvertrag und Vermietungsreglement	4
Art. 4 Integrierende Bestandteile des Mietvertrags	4
II. Mitgliedschaft	5
Art. 5 Beitritt zur Genossenschaft	5
Art. 6 Zeichnung von Genossenschaftsanteilen	5
Art. 7 Einzahlung	5
Art. 8 Verzinsung	5
Art. 9 Rückerstattung und Verrechnung	6
III. Mietvertrag	6
Art. 10 Vermietungsablauf	6
Art. 12 Antritt des Mietobjekts	6
Art. 13 Mietdauer und Verlängerungsoptionen	6
Art. 14 Vertragsänderungen und Mitteilungen	7
Art. 15 Untermiete (Art. 262 OR)	7
Art. 16 Meldepflichten der Mietpartei	8
Art. 17 Sonderregelungen bei staatlich geförderten Wohnungen	8
Art. 18 Rechtsmittelbelehrung bei Vertragsänderungen	8
IV. Mietzins	9
Art. 19 Prinzip der Kostenmiete	9
Art. 20 Mietzinsanpassungen	9
Art. 21 Mietzinszahlung	9
V. Nebenkosten	9
Art. 22 Begriff	9
VI. Genossenschaftsbeiträge	9
Art. 23 Grundsatz	9
Art. 24 Beiträge an Gemeinschaftsräume	9



VII. Gebrauch der Mietsache	9
Art. 25 Mietgegenstand / Verwendungszweck	9
Art. 26 Bauliche Veränderungen	10
Art. 27 Zweckänderung und Belegung	10
Art. 28 Überlassung von Mietobjekten an Dritte	10
Art. 29 Zugänglichkeit und Schutzräume	10
Art. 30 Abfälle und Verunreinigungen	11
Art. 31 Parkierung	11
Art. 32 Kleiner Unterhalt (Pflicht der Mietpartei)	11
Art. 33 Mieterhaftpflichtversicherung	11
Art. 34 Unterhalt von durch Mietparteien angebrachten Einbauten, Installationen usw.	11
Art. 35 Private Geräte	12
Art. 36 Haustiere-Haltungsvereinbarung	12
Art. 37 Musizieren	13
Art. 38 Unterhalt der Mietsache	13
Art. 39 Schlüssel	13
VIII. Rechte und Pflichten der Vermieterin	13
Art. 40 Zutrittsrecht	13
Art. 41 Erneuerungsarbeiten und bauliche Änderungen	14
Art. 42 Raumtemperatur	14
Art. 43 Schutz von Personendaten	14
Art. 44 Leitungen	14
Art. 45 Kosten	14
IX. Beendigung des Genossenschafts- bzw. des Mietverhältnisses	15
Art. 46 Kündigung des Mietvertrags	15



Die rechtlichen Besonderheiten des genossenschaftlichen Mietvertrags ergeben sich aus der Überlagerung von Rechten und Pflichten, welche sich einerseits aus dem Genossenschaftsverhältnis und andererseits aus dem Mietvertrag ergeben. Aus dem genossenschaftlichen Mitgliedschaftsverhältnis ergeben sich Mitwirkungsrechte und eine faktisch sehr weitgehende Wohngarantie. Gestützt auf die Statuten sind im Gesamtinteresse der Genossenschaft gewisse Abweichungen von den üblichen mietrechtlichen Rahmenbedingungen möglich.

Besonderheiten
genossen-
schaftlicher
Mietvertrag

I. Grundlagen

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Das vorliegende Vermietungsreglement gilt für alle auf der Grundlage eines Genossenschaftsverhältnisses begründeten Mietverträge für Wohnräume sowie damit in Zusammenhang stehende Räume wie Hobbyräume, Ateliers, Schaltzimmer. Die Aufzählung ist nicht abschliessend. Für Gewerberäume gilt es eingeschränkt. Für Auto- oder Töffabstellplätze im Freien oder in Garagen gilt es nicht.

Grundlage

² Es wird für jedes Mietobjekt ein gesonderter Mietvertrag abgeschlossen.

Art. 2 Vermietungskriterien

¹ Niemand darf diskriminiert werden. Namentlich nicht aufgrund von Herkunft, Rasse, Geschlecht, Alter, Sprache, sozialer Stellung, Lebensform, religiöser, weltanschaulicher oder politischer Überzeugung oder aufgrund einer körperlichen, geistigen oder psychischen Behinderung.

Gleichstellung

² Bei der Vermietung richtet sich die Verwaltung nach den Grundsätzen:

Grundsätze

- Förderung einer ausgewogenen sozialen Durchmischung,
- Bezug zur Genossenschaft und Verankerung im Quartier,
- Belegung der Wohnung (angestrebt ist eine optimale Ausnutzung des Wohnraums),
- Dringlichkeit aus finanziellen, gesundheitlichen oder sozialen Gründen.

Art. 3 Verhältnis zwischen Mietvertrag und Vermietungsreglement

¹ Besondere Vereinbarungen im individuellen Mietvertrag gehen dem Vermietungsreglement vor.

Besondere
Vereinbarungen

Art. 4 Integrierende Bestandteile des Mietvertrags

¹ Integrierende Bestandteile des Mietvertrags sind neben dem Vermietungsreglement die nachstehend verzeichneten Reglemente der BSW:

Integrierende
Bestandteile

- a) Statuten,
 - b) Reglement Genossenschaftsanteile,
 - c) Reglement Mietzinsgestaltung,
 - d) Reglement Solidaritätsfonds,
 - e) Hausordnung (Merkblatt) der jeweiligen Siedlung in der jeweils gültigen Fassung.
- Diese Bestandteile sollen anlässlich der Mietvertragsunterzeichnung zwischen den Parteien besprochen werden.

² Anpassungen von Reglementen werden analog zu Vertragsänderungen gemäss Art. 14 dieses Reglements mitgeteilt.

Anpassungen



Baugenossenschaft für schönes Wohnen

Zwysigstrasse 20
9000 St. Gallen

II. Mitgliedschaft

Art. 5 Beitritt zur Genossenschaft

¹ Der Abschluss eines Mietvertrags für Wohnräume setzt den Beitritt zur BSW voraus (Statuten Art. 4 Abs. 2 und Art. 18 Abs. 2). Voraussetzung

² In der Regel erwerben alle Vertragsparteien (z. B. Ehepartner) die Mitgliedschaft. Mitglieder

³ Für anderweitige Mietverträge wird vom Mieter bzw. der Mieterin keine Mitgliedschaft vorausgesetzt, jedoch erwünscht. Ausnahmen

⁴ Für die temporäre Vermietung von Wohnräumen können vom Vorstand Ausnahmen bewilligt werden.

Art. 6 Zeichnung von Genossenschaftsanteilen

¹ Die Vorgaben über die Zeichnung von Genossenschaftsanteilen ergeben sich aus Art. 10 Abs. 1 und Art. 18 Abs. 2 der Statuten. Voraussetzung

² Zu zeichnen sind:

a) Zwei Mitgliedschaftsanteile zu CHF 200.– je Mietpartei (z. B. 2 × 400.– bei zwei unterzeichnenden Mietparteien) Pflicht- und
Wohnungsanteile

b) Wohnungsanteile im Umfang der vom Vorstand pro Wohnung festgelegten Anteilsscheine.

Art. 7 Einzahlung

¹ Die Zahlung der Wohnungsanteile muss vor Bezug des Mietobjektes erfolgt sein. Zahlung

² Abweichende Regelungen betreffend die Fälligkeit der zu zeichnenden Wohnungsanteile sind möglich, wenn sie in gegenseitigem Einverständnis schriftlich vereinbart und unterzeichnet werden. Individuelle
Vereinbarung

³ Werden Wohnungsanteile frühzeitig zur Projekt-Vorfinanzierung gezeichnet, so werden diese ohne anders lautende Vereinbarung zur Rückzahlung fällig, falls das Projekt nicht umgesetzt oder die vorgesehene Wohnung anderweitig vermietet wird und somit die Anteilsschein-Zeichnerin bzw. der Anteilsschein-Zeichner keinen Mietvertrag erhält. Die Kumulation der Anteile einzelner Wohnungen bis hin zur gesamten Überbauung ist zulässig. Über folgende Bereiche sind zwingend schriftliche Vereinbarungen zu treffen: die Bedingungen der Übernahme, Wandlung und Rückzahlung bei Fertigstellung sowie Entschädigung vor Bezugsbereitschaft. Projekt-
Vorfinanzierung

⁴ Wohnungsanteile sind vollumfänglich einzuzahlen. Ausnahmen im folgenden Rahmen können vom Vorstand bewilligt werden: Ausnahme

a) Bei Antritt des Mietobjektes sind in allen Fällen mindestens 20 % der Wohnungsanteile oder eine Monatsmiete durch Bareinlagen der Mieterschaft zu decken.

b) Gestützt auf eine gesonderte Vereinbarung ist ein Zahlungsaufschub über längstens drei Jahre möglich. Es wird ein Zahlungsplan mit Teilzahlungen erstellt.

⁵ Der Mitgliedschaftsanteil (Art. 10 Abs. 1 Statuten) ist in allen Fällen vollumfänglich einzuzahlen. Verpflichtung

Art. 8 Verzinsung

¹ Die Genossenschaftsanteile werden nach den Bestimmungen von Art. 21 der Statuten verzinst. Verzinsung



Art. 9 Rückerstattung und Verrechnung

¹Mit der ordnungsgemässen Rückgabe des Mietobjekts werden die Wohnungsanteile unter Verrechnung mit allfälligen Ersatzansprüchen der BSW gemäss Art. 22 Abs. 6 der Statuten zurückerstattet.

Verrechnung

III. Mietvertrag

Art. 10 Vermietungsablauf

¹Der Vorstand legt die Prioritäten bei der Wohnungsvergabe wie folgt fest:

1. Zunächst werden durch Publikation auf der Homepage alle Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung befragt, ob ausgewiesener Bedarf oder eine Notlage besteht. Bedarf ergibt sich zum Beispiel aus Unter- oder Überbelegung der aktuellen Wohnung.
2. Die Wohnung wird vorrangig an bestehende Genossenschaftsmitglieder vergeben.
3. Kann die Wohnung bis hierhin nicht vermietet werden, wird sie öffentlich ausgeschrieben. Nach Prüfung aller Bewerbungen trifft der Vorstand den Vergabeentscheid.
4. Über die Vermietung von Einzelzimmern und temporären Vermietungen unter acht Monaten entscheidet die Verwaltung ohne Bevorzugung bestehender Genossenschafter.

Ablauf
Vermietung

Art. 11 Ausstellung und Inkrafttreten des Mietvertrages

¹Mietverträge werden im Doppel ausgestellt, je ein Exemplar pro Vertragspartei. Der Mietvertrag tritt mit der allseitigen Unterzeichnung in Kraft.

Rechtskraft

²Die gemeinschaftliche Miete eines Mietobjekts setzt die Unterzeichnung des Mietvertrags durch alle Parteien voraus.

Gemeinschaftliche
Miete

³Bastelräume, Ateliers, Parkplätze usw. sind in der Regel nicht Gegenstand des genossenschaftlichen Mietvertrags für Wohnräume. Es wird gegebenenfalls ein gesonderter Mietvertrag abgeschlossen.

Nebenräume

⁴Die Übertragung des Mietvertrages auf Dritte ist nicht gestattet.

Übertragung Dritte

Art. 12 Antritt des Mietobjekts

¹Die BSW übergibt der Mietpartei zum vereinbarten Zeitpunkt das im Vertrag erwähnte Mietobjekt in gebrauchsfähigem und gereinigtem Zustand.

Zustand

²Die Übergabe des Mietobjekts erfolgt wenn möglich in Anwesenheit der neuen und der alten Mietpartei.

Übergabe

³Es wird ein Zustandsprotokoll erstellt und allseitig unterzeichnet.

Zustandsprotokoll

⁴Stellt die übernehmende Mietpartei weitere Mängel fest, sind diese zu dokumentieren und innert 30 Tagen nach Mietantritt der BSW schriftlich zu melden. Ohne rechtzeitige Mitteilung gilt das Objekt als im Sinne des Zustandsprotokolls übernommen.

Mängel

⁵Die Mängelbehebung ist grundsätzlich Sache der BSW, allenfalls unter Kostenberechnung an die Verursacherin oder den Verursacher.

Behebung und
Kosten

Art. 13 Mietdauer und Verlängerungsoptionen

¹Mietverträge werden grundsätzlich auf unbestimmte Dauer abgeschlossen.

Mietdauer

²Mietverhältnisse werden ausnahmsweise befristet, namentlich

Befristung

- a) im Hinblick auf ein absehbares Umbau- oder Abbruchvorhaben,
- b) bei besonderen Verhältnissen, so etwa zur Behebung einer vorübergehenden Notlage.



³ Mietverträge für Mietobjekte mit erheblichen, auf individuelle Mieterbedürfnisse ausgerichteten Investitionen werden in der Regel auf eine feste Mindestdauer abgeschlossen. Mindestmietdauer

⁴ Ohne anderweitige Vereinbarung werden Verträge für Erstvermietungsobjekte auf eine Mindestdauer von zwei Jahren abgeschlossen. Bei
Erstvermietung

⁵ Befristete Mietverträge können mit Verlängerungsoptionen versehen werden. Sofern nicht anders vereinbart, bedarf die Ausübung von Verlängerungsoptionen einer schriftlichen Mitteilung spätestens zwölf Monate vor Auslaufen des Mietvertrags. Verlängerung

Art. 14 Vertragsänderungen und Mitteilungen

¹ Vertragsänderungen bedürfen der Schriftform. Schriftform

² Einseitige Mietvertragsänderungen zulasten der Mietpartei müssen unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfristen, verlängert um eine zehntägige Anzeigefrist und unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungstermine, angezeigt werden; sie sind mit dem amtlich genehmigten Formular anzuzeigen. Fristen

³ Mietzinsänderungen sind in schriftlicher Form mit dem amtlich genehmigten Formular mitzuteilen. Die ordentlichen Kündigungstermine bzw. Kündigungsfristen sind einzuhalten und es sind die jeweiligen Rechtsmittelbelehrungen im Sinne von Art. 18 dieses Reglements anzubringen. Amtliches
Formular

⁴ Mitteilungen an die zuletzt gemeldete Adresse gelten als ordnungsgemäss zugestellt. Zustellung

Art. 15 Untermiete (Art. 262 OR)

¹ Eine ganze oder teilweise Untervermietung von Wohnräumen setzt die schriftliche Zustimmung des Vorstandes der BSW voraus. Eine Bewilligung steht in Aussicht, wenn die Vorschriften von Art. 5 Abs. 4 sowie von Art. 10 Abs. 1 Pt. 4 dieses Reglements erfüllt sind. Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung der ganzen Wohnung gelten insbesondere:

- a) deren mehr als sechsmonatige Dauer,
- b) die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis,
- c) die Untervermietung an Personen, welche die Vermietungsrichtlinien gemäss Vermietungsreglement nicht erfüllen, sowie
- d) der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selbst bewohnen werden.

Bei Untervermietung einzelner Zimmer entsteht der Genossenschaft auch ein wesentlicher Nachteil, wenn damit Vermietungsrichtlinien gemäss Vermietungsreglement umgangen werden.

Der Vorstand kann die tage- oder wochenweise Untervermietung an Dritte erlauben.

² Untermietverhältnisse sind der BSW umgehend unter Angabe der Personalien der Untermieterin oder des Untermieters, der Mietbedingungen sowie des Einzugsdatums und der allfälligen Mietdauer zu beantragen. Antrag

³ Ein Untermietvertrag begründet keinen Anspruch der Untermieterin oder des Untermieters auf die spätere Übernahme der Wohnung bei Auszug der Hauptmietpartei. Wandlung

⁴ Das entgeltliche oder unentgeltliche Zur-Verfügung-Stellen von Wohnräumen im Rahmen von Airbnb, Bed & Breakfast usw. ist nicht gestattet, es sei denn der Vorstand bewilligt dies. Gewerbe



Art. 16 Meldepflichten der Mietpartei

¹ Die Mietpartei ist verpflichtet, jegliche mietrechtlich relevanten Veränderungen der persönlichen Verhältnisse wie Heirat, Eintragung der Partnerschaft, Scheidung, Tod des Ehegatten bzw. der eingetragenen Partnerin, Änderung der Zustelladresse oder derjenigen der Ehegattin bzw. des eingetragenen Partners sowie eine Veränderung der Zahl der in der Wohnung lebenden Personen der BSW umgehend schriftlich zu melden.

Persönliche
Verhältnisse

Art. 17 Sonderregelungen bei staatlich geförderten Wohnungen

¹ Bei staatlich geförderten Wohnungen überbindet die BSW der Mieterschaft die gemäss den gesetzlichen Vorgaben anwendbaren Subventionsbestimmungen bzw. die daraus resultierenden Vermietungsbedingungen wie Zweckbestimmung, Einkommen, Belegung usw.

Subventions-
bestimmungen

² Die Zweckerhaltung der staatlich geförderten Wohnungen ist von der BSW im Auftrag und zuhänden der zuständigen Behörden zu kontrollieren.

Kontrolle

³ Jede Änderung der persönlichen Verhältnisse wie auch der Nutzung muss der BSW umgehend mitgeteilt werden. Kommt die Mietpartei ihrer Meldepflicht nicht nach, so haftet sie für den daraus entstandenen Schaden, so etwa für die allfälligen Rückerstattungspflichten der BSW gegenüber Dritten. Diese Haftung gilt vorbehaltlich einer ausdrücklichen Saldovereinbarung auch über die Beendigung des Mietverhältnisses hinaus.

Meldepflicht

Art. 18 Rechtsmittelbelehrung bei Vertragsänderungen

Bei Vertragsänderungen sind folgende Rechtsmittelbelehrungen anzubringen:

¹ Für freitragende genossenschaftliche Wohnungen: Bei freitragenden genossenschaftlichen Mietverhältnissen können Streitigkeiten aus dem Mietvertrag innert 30 Tagen seit Erhalt der Mitteilung bei der Paritätischen Schlichtungsbehörde am Ort der gelegenen Sache angefochten werden.

Freitragende
genossen-
schaftliche
Mietverhältnisse

² Anfechtung von Mietzinsänderungen bei mit kantonalen Mitteln geförderten Wohnungen: Bei Wohnungen, welche mit kantonalen Mitteln gefördert wurden, können Mietzinse bzw. Mietzinsanpassungen beim Amt für Wirtschaft des Kantons der gelegenen Sache innert 30 Tagen seit Erhalt der Mitteilung angefochten werden. Die Nebenkosten und anderweitige Streitigkeiten aus dem Mietvertrag können innert 30 Tagen seit Erhalt der Mitteilung bei der Paritätischen Schlichtungsbehörde am Ort der gelegenen Sache angefochten werden.

Geförderte
Wohnungen
(Kanton)

³ Anfechtung von Mietzinsänderungen bei mit Mitteln des Bundes geförderten Wohnungen: Bei Wohnungen, welche mit Mitteln des Bundes (Wohnraum- und Eigentumsförderungsgesetz oder Wohnraumförderungsgesetz) gefördert wurden, können Mietzinse bzw. Mietzinsanpassungen innert 30 Tagen seit Erhalt der Mitteilung beim Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), Hallwylstrasse 4, 3003 Bern, angefochten werden. Die Nebenkosten und anderweitige Streitigkeiten aus dem Mietvertrag können innert 30 Tagen seit Erhalt der Mitteilung bei der Paritätischen Schlichtungsbehörde am Ort der gelegenen Sache angefochten werden.

Geförderte
Wohnungen
(Bund)



IV. Mietzins

Art. 19 Prinzip der Kostenmiete

¹ Die Mietzinse werden aufgrund der Kapital- und Betriebskosten und auf der Grundlage eines Mietzinsmodells berechnet (Kostenmiete). Der Vorstand regelt die Einzelheiten im Reglement Mietzinsgestaltung.

Kostenmiete

Art. 20 Mietzinsanpassungen

¹ Mietzinsanpassungen erfolgen generell auf den gemäss Art. 46 dieses Reglements vorgesehenen Kündigungstermin.

Termin

² Auch bei befristeten oder auf eine bestimmte Mindestdauer abgeschlossenen Mietverträgen bleiben Mietzinsanpassungen infolge Veränderungen der Kosten sowie infolge wertvermehrender Investitionen ausdrücklich vorbehalten.

Gültigkeit

Art. 21 Mietzinszahlung

¹ Der Mietzins ist im Voraus, jeweils auf den Ersten des Monats zu überweisen.

Zahlungsziel

V. Nebenkosten

Art. 22 Begriff

¹ Die Nebenkosten im Sinne von Art. 257a OR resultieren aus dem Gebrauch des Mietobjekts und werden im Mietvertrag gesondert ausgewiesen. Der Vorstand regelt die Einzelheiten im Reglement Mietzinsgestaltung.

Nebenkosten

VI. Genossenschaftsbeiträge

Art. 23 Grundsatz

¹ Der Betrieb gemeinsamer Infrastrukturen wird über zweckgebundene Beiträge der Mitglieder, sogenannte Genossenschaftsbeiträge, finanziert.

Zweckbindung

² Der Solidaritätsfonds wird mit Beiträgen gemäss den Vorgaben in dessen Reglement geäuft.

Solidaritätsfonds

³ Auch bei befristeten oder auf eine bestimmte Mindestdauer abgeschlossenen Mietverträgen bleiben Anpassungen der Genossenschaftsbeiträge ausdrücklich vorbehalten.

Gültigkeit

Art. 24 Beiträge an Gemeinschaftsräume

¹ Wo eine Siedlung über einen Gemeinschaftsraum verfügt, werden die Kosten über gesonderte Genossenschaftsbeiträge erhoben. Der Vorstand regelt die Einzelheiten im Reglement Mietzinsgestaltung.

Sonderbeitrag

VII. Gebrauch der Mietsache

Art. 25 Mietgegenstand / Verwendungszweck

¹ Der Mietgegenstand sowie die zur Mitbenutzung zur Verfügung stehenden allgemeinen Räume, Anlagen und Flächen werden im Mietvertrag bezeichnet und umschrieben.

Umfang
Mietsache

² Der Verwendungszweck des Mietobjekts ergibt sich aus dem Mietvertrag und allfällig öffentlich-rechtlichen Vorgaben.

Verwendungs-
zweck



Art. 26 Bauliche Veränderungen

¹Veränderungen an Bauteilen, bestehenden Installationen und insbesondere Malerarbeiten bedürfen der schriftlichen Zustimmung der BSW oder allenfalls weiterer Stellen. Veränderung

²Bei eigenmächtig vorgenommenen Veränderungen am Mietobjekt ist der ursprüngliche Zustand auf Kosten der Mietpartei wiederherzustellen. Wiederherstellung

³Das Belassen von Veränderungen, auch wenn diese wertvermehrenden Charakter haben, begründet ohne anderweitige Vereinbarung keinen Ersatzanspruch gegenüber der BSW. Belassung

Art. 27 Zweckänderung und Belegung

¹Jede Zweckänderung, namentlich zu gewerblichen Zwecken, bedarf der schriftlichen Zustimmung der BSW oder allenfalls weiterer Stellen wie Baubewilligungsbehörden. Bewilligung

²Änderungen der im Mietvertrag vereinbarten Belegung (Anzahl Personen) sind der BSW umgehend und schriftlich anzuzeigen. Meldung

³Eine Wohnung gilt im Sinne von Art. 4 Abs. 6 der Statuten als unterbelegt, wenn die Zimmerzahl die Zahl der Bewohnerinnen um mehr als zwei übersteigt. Unterbelegung

Die Mitglieder zahlen freiwillig, für die Dauer der Unterbelegung, die monatlichen Unterbelegungsbeiträge (maximal in der Höhe des Mietzinses geteilt durch Zimmerzahl plus 1) in den Solidaritätsfonds ein. Zusätzlich wird empfohlen, in eine kleinere Wohnung zu wechseln. Der Beitrag wird mit der Miete zugunsten des Solidaritätsfonds einbezahlt.

⁴Eine Wohnung gilt im Sinne von Art. 4 Abs. 6 der Statuten als überbelegt, wenn die Bewohnerzahl die Zahl der Zimmer um mehr als eins übersteigt oder wenn die Bewohnerzahl die im Mietvertrag festgelegte Bewohnerzahl übersteigt. Überbelegung

Die Mitglieder sind verpflichtet, für die Dauer der Überbelegung die monatlichen Überbelegungsbeiträge (maximal in der Höhe des Mietzinses geteilt durch Zimmerzahl plus 1) in den Solidaritätsfonds zu bezahlen und in eine grössere Wohnung zu wechseln. Der Beitrag wird mit der Miete zugunsten des Solidaritätsfonds einbezahlt.

Art. 28 Überlassung von Mietobjekten an Dritte

¹Das Zur-Verfügung-Stellen von Wohnräumen im Rahmen eines Wohnungstausches ist unter folgenden Voraussetzungen gestattet: Wohnungstausch

a) Es wird kein Gewinn erzielt. Auf Verlangen der BSW sind die Tauschbedingungen uneingeschränkt offenzulegen.

b) Die vorübergehenden Nutzerinnen und Nutzer werden über die Gepflogenheiten im Haus bzw. der Siedlung instruiert.

c) Die übrigen Hausbewohner und der Vorstand werden vorgängig informiert.

d) Die Gebrauchsüberlassung übersteigt vier Wochen pro Kalenderjahr nicht, Ausnahmen können auf Antrag an den Vorstand gemacht werden.

²Bei Nichteinhaltung dieser Bedingungen oder wiederholten Schwierigkeiten kann die BSW die Gebrauchsüberlassung untersagen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die Untermiete im Sinne von Art. 15 dieses Reglements. Unterlassung

³Das Zur-Verfügung-Stellen von Parkplätzen an Dritte, namentlich über interaktive Plattformen, ist untersagt. Parkplätze

Art. 29 Zugänglichkeit und Schutzräume

¹Die öffentlichen Zugänge sind offen zu halten. Zugänge

²Schutzräume, die für zivilschutzfremde Zwecke (Lager, Archive usw.) verwendet werden, müssen jederzeit innert 24 Stunden bzw. in der von den zuständigen Behörden Schutzräume



angeordneten Frist für den Zivilschutz benützbar sein. Die Installationen in den Schutzräumen dürfen nicht verändert werden.

Art. 30 Abfälle und Verunreinigungen

¹ Abfälle jeglicher Art sind in zweckmässiger Weise an den von der BSW bezeichneten Orten zu deponieren bzw. die vorgesehenen Container rechtzeitig zur Leerung bereitzustellen. Insbesondere auf Balkonen, Fenstersimsen oder in Kellern ist das Lagern von Abfällen, auch Biomüll, verboten. Entsorgung

² Verunreinigungen sind durch die Verursachenden selbst zu beseitigen. Erfolgt die Beseitigung durch die BSW, so werden die Kosten der verursachenden Person auferlegt. Kosten

Art. 31 Parkierung

¹ Fahrzeuge sind auf den von der BSW bezeichneten Parkplätzen abzustellen. Parkplatz

² Mieterinnen und Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen dürfen Besuchsparkplätze ausschliesslich für den kurzzeitigen Warenumsatz benützen. Beim Fahrzeug sind Name und Telefonnummer für die unmittelbare persönliche Erreichbarkeit zu hinterlassen. Besuchsparkplätze

³ Personen, die falsch parkieren werden grundsätzlich verzeigt. Die BSW behält sich vor, die entsprechenden Kontrollen auf Dritte zu übertragen. Kontrolle

⁴ Mietparteien mit erhöhtem Besuchsaufkommen, welche regelmässig aufgrund von Falschparkierungen oder durch eine übermässige Belegung von Besuchsparkplätzen auffallen, können von der BSW zur Miete einer angemessenen Anzahl von Parkplätzen verpflichtet werden. Folgen bei Verstössen

Art. 32 Kleiner Unterhalt (Pflicht der Mietpartei)

¹ Der Mietpartei obliegt der sogenannte «kleine Unterhalt». Darunter sind die für den gewöhnlichen Gebrauch des Mietobjekts erforderlichen Reinigungen, Unterhaltsarbeiten und Kleinreparaturen bis zu einem Betrag von CHF 250.– pro Einzelfall zu verstehen. Dies umfasst u. a.: Grundsatz

a) das Instandhalten von Installationen, Armaturen und Apparaten,

b) das Entstopfen von Abwasserleitungen bis zur Hauptleitung,

c) das Ersetzen von zur Mietsache gehörenden Leuchtmitteln und -abdeckungen sowie Sicherungen.

Art. 33 Mieterhaftpflichtversicherung

¹ Der Abschluss einer Privathaftpflichtversicherung einschliesslich der Deckung von selbst verursachten Schäden an Mietobjekten wird allgemein empfohlen. Empfehlung

² Sie ist in folgenden Fällen obligatorisch: Obligatorische

a) bei der gemeinschaftlichen Miete von Wohnräumen durch Wohngemeinschaften und Ähnliches, Haftpflichtversicherung

b) beim Einbau von Geräten mit Wasseranschluss (z. B. Geschirrspüler, Waschmaschine usw.) sowie bei Aquarien,

c) bei der Haltung von Tieren, welche einer Tierhaltungsvereinbarung im Sinne von Art. 36 dieses Reglements bedürfen.

Art. 34 Unterhalt von durch Mietparteien angebrachten Einbauten, Installationen usw.

¹ Ausschliesslich zulasten der Mietpartei gehen Unterhalt, Erneuerung und Reparatur von Einbauten, Installationen usw., welche diese selbst angebracht hat. Eigene Installationen



² Die BSW kann von der Mietpartei die Ausführung der notwendigen Arbeiten verlangen, wenn der Zustand derartiger Einrichtungen das Mietobjekt oder andere Teile der Liegenschaft zu beschädigen droht. Im Säumnisfall kann die BSW die Ausführung von sich aus anordnen und die Kosten der Mietpartei belasten.

Notwendige
Reparaturen

Art. 35 Private Geräte

¹ Die Verwendung von Geräten mit Wasseranschluss in der Wohnung (Waschmaschine, Tumbler, Geschirrspüler usw.) sowie der Anschluss von Geräten an den allgemeinen Stromzähler (Tiefkühlschränke, Kühltruhen, Ladegeräte für Elektromobile usw.) bedürfen der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der BSW.

Zustimmung

² Die BSW erhebt die Verbrauchskosten in der Regel in Form einer Pauschale.

Kostenpauschale

³ Bei Geräten mit Wasseranschluss oder Anpassungen bei der Stromversorgung sorgt die BSW für eine fachmännische Installation auf Kosten der Mietpartei.

Fachmännische
Installation

Art. 36 Haustiere-Haltungsvereinbarung

¹ Haustiere sind bewilligungspflichtig, namentlich:

Haustiere

- Hunde
- Katzen
- Vögel
- Giftige Tiere
- Reptilien
- Wassertiere

– Kleintiere, z. B. Hamster, Meerschweinchen u. a. m.

Im Einzelfall wird ein Tierhaltungsvertrag abgeschlossen.

² Dieser Vertrag beruht auf den Angaben der Mietpartei und gibt Auskunft über Anzahl, Art, Rasse, besondere Eigenschaften (Lärm, Gefährlichkeit) bzw. die sich daraus ergebenden Besonderheiten für die Haltung und Beaufsichtigung der gehaltenen Tiere.

Vertrag

³ Wahrheitswidrige oder unvollständige tierhaltungsrelevante Angaben berechtigen die BSW zur Auflösung der Haltungsvereinbarung. Spätere Änderungen müssen der BSW umgehend mitgeteilt werden.

Angaben

⁴ Allenfalls erforderliche Einrichtungen wie Katzentüren, Terrarien, Aquarien, Sicherheitsvorrichtungen usw. bedürfen der ausdrücklichen Genehmigung durch die BSW.

Bewilligung

⁵ Die Kosten für die erforderlichen Abklärungen, Bewilligungen, Anpassungen am Mietobjekt usw. gehen zulasten der Mietpartei.

Kosten

⁶ Die Mieterin bzw. der Mieter verpflichtet sich zur hinreichenden Beaufsichtigung zwecks Vermeidung übermässiger Beeinträchtigungen des Haus- und Siedlungslebens durch Lärm, Kot usw. sowie von Schäden am Mietobjekt. Insbesondere

Beaufsichtigung

- sind Hunde in der Siedlung an der Leine zu führen;
- dürfen Katzen nur in den Wohnungen gehalten und nicht draussen frei laufen gelassen werden.

⁷ Die BSW kann die Bewilligung nach Anzahl Tiere pro Haushalt oder Siedlung begrenzen. Sie kann die Kastration der Tiere vorschreiben.

Begrenzungen

⁸ Die BSW kann bei einer absehbaren oder tatsächlichen übermässigen Belästigung oder Gefährdung der übrigen Bewohnerschaft oder Dritter den Haltungsvertrag mit Auflagen versehen, den Vertrag befristen, auflösen oder in schweren Fällen das Mietverhältnis auflösen.

Auflösung und
Anpassungen



⁹ Tierhalterinnen und -halter haften für die tierhaltungsbedingten Schäden, insbesondere auch für die erhöhte Abnutzung des Mietobjekts. Haftung

Art. 37 Musizieren

¹ Mieterinnen und Mietern ist es erlaubt, ausserhalb der Ruhezeiten zwei bis drei Stunden zu musizieren. Im üblichen Ausmass muss auf die Nachbarschaft Rücksicht genommen werden. Umfang

² Nicht erlaubt sind jedoch sehr laute Instrumente wie Schlagzeug oder Trompete und Tuba. Ausnahme

³ Wo immer möglich, ist die Verwendung elektronischer Instrumente mit Kopfhörern zu empfehlen. Rücksicht

Art. 38 Unterhalt der Mietsache

¹ Die BSW hält das Mietobjekt in gebrauchsfähigem Zustand und führt regelmässig geeignete Kontrollen durch. Unterhalt BSW

² Die Mietpartei meldet festgestellte Mängel unverzüglich an die BSW. Schadenmeldung

³ Reparatur- und Unterhaltsarbeiten werden durch die BSW veranlasst. Sie müssen rechtzeitig angezeigt und mit der Mietpartei abgesprochen werden. Reparatur

⁴ Unter Einhaltung einer angemessenen Anzeigefrist darf die BSW im Mietobjekt und an den dazugehörenden Einrichtungen sowie im Treppenhaus, in den allgemein zugänglichen Räumlichkeiten und an der Gebäudehülle die erforderlichen Reparaturen ungehindert ausführen. Zugänglichkeit

⁵ Notwendige, für die Sacherhaltung unaufschiebbare Arbeiten hat die Mietpartei jederzeit zu dulden. Duldung

⁶ Bei dringenden Reparaturen und Massnahmen (Notfällen) muss die Mietpartei, soweit möglich und zumutbar, die unmittelbar notwendigen Sofortmassnahmen selbst treffen oder treffen lassen. Selbstverantwortung im Notfall

⁷ Die Mietpartei darf Reparaturarbeiten nur in dringenden Notfällen und in Absprache mit der BSW veranlassen. Andernfalls kann die BSW die Bezahlung der entsprechenden Rechnungen ablehnen. Auftragsvergabe

Art. 39 Schlüssel

¹ Bei der Übergabe des Mietobjekts wird der Mietpartei ein vollständiger Schlüsselsatz abgegeben. Schlüsselsatz

² Dies wird im Übergabeprotokoll vermerkt. Protokoll

³ Zusätzliche Schlüssel können bei der BSW bestellt werden. Die Kosten gehen zulasten der Mietpartei. Zusatzschlüssel

⁴ Bei Auszug der Mietpartei sind der BSW alle Schlüssel, auch zusätzlich angefertigte, zu übergeben. Es besteht kein Anspruch auf Entschädigung. Rückgabe

⁵ Bei im Verlauf der Mietdauer abhandengekommenen Schlüsseln muss von der Mietpartei spätestens auf Ende der Mietdauer auf eigene Kosten der Zylinder der Wohnungstüre, passend zum Hausschliesssystem, mit einem Schlüsselsatz ersetzt werden. Verlust und Austausch

VIII. Rechte und Pflichten der Vermieterin

Art. 40 Zutrittsrecht

¹ Die BSW hat das Recht, das Mietobjekt nach vorheriger Anmeldung von 48 Stunden zur Ausführung von Reparaturen und Unterhaltsarbeiten oder zur Besichtigung zu betreten. Sie beschränkt den Zutritt auf das Notwendige. Zutritt



² Bei einer Abwesenheit von mehr als vier Wochen muss die Mietpartei bei der BSW oder einer Vertrauensperson die Schlüssel hinterlegen, verbunden mit der Erlaubnis, das Mietobjekt in vertraglich vorgesehenen Fällen zu betreten. Wird der Schlüssel bei einer Vertrauensperson hinterlegt, muss die Mietpartei deren Name und Erreichbarkeit bekanntgeben. Erreichbarkeit

³ In Notfällen hat die BSW das Recht, sich ohne vorherige Anmeldung Zutritt zum Mietobjekt zu verschaffen. Notfall

Art. 41 Erneuerungsarbeiten und bauliche Änderungen

¹ Die BSW orientiert frühzeitig und in geeigneter Form über geplante Erneuerungen, bauliche Änderungen, Installationsarbeiten usw. und verpflichtet sich zur gebührenden Rücksichtnahme bei der Terminierung und Durchführung der Arbeiten. Information

² Die Mietpartei gestattet Mitarbeitenden von Handwerksbetrieben und Lieferfirmen bis zur Vollendung der Bauarbeiten sowie zur Behebung der Garantiemängel den Zutritt zu ihrem Mietobjekt. Zutritt

Art. 42 Raumtemperatur

¹ Bei Bauten, welche an Fernwärmeversorgungen angeschlossen sind und/oder gemäss den Standards von Minergie, Minergie-P oder Ähnlichem erstellt und mit einer kontrollierten Lüftung ausgestattet wurden, kann das jederzeitige Halten einer Mindesttemperatur von 20 °C in den Wohnräumen nicht durchgehend garantiert werden. Mindesttemperatur

Art. 43 Schutz von Personendaten

¹ Die BSW wickelt einen grossen Teil der Liegenschaftsbewirtschaftung auf elektronischem Weg ab. Administration

² Die BSW ist ohne begründete, anderweitige Instruktionen seitens der Mietpartei berechtigt, die erforderlichen Kontaktangaben wie E-Mail und Telefonnummern usw. hierfür zu speichern sowie zweckbezogen an Dritte zu übermitteln. Diesen Dritten ist eine Verwendung dieser Daten zu anderen Zwecken als der Kontaktnahme mit der Mieterin oder dem Mieter verboten. Details sind in der auf der Homepage publizierten Datenschutzerklärung umschrieben. Datenschutz

Art. 44 Leitungen

¹ In Hohlräumen von Decken, Wänden und Boden verlaufende oder neu zu erstellende Leitungen, Kanäle, Röhren usw. sind entschädigungslos zu dulden. Duldung

Art. 45 Kosten

¹ Bei Verschulden der Mietpartei kann die BSW die Kosten für Reparatur- und Unterhaltsarbeiten den Verantwortlichen weiterverrechnen. Verschulden Mietpartei

² Für regelmässig wiederkehrende Arbeiten und Aufwendungen oder wo eine detaillierte Erfassung zu aufwendig oder gar nicht möglich ist, kann die BSW Fallpauschalen zur Anwendung bringen. Fallpauschale



IX. Beendigung des Genossenschafts- bzw. des Mietverhältnisses

Art. 46 Kündigung des Mietvertrags

¹ Mietverträge können unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten jeweils auf Monatsende, nicht jedoch den 31. Juli und 31. Dezember, schriftlich gekündigt werden. Kündigungsfrist

² Abweichende Vereinbarungen im Mietvertrag, namentlich betreffend Mindestmietdauer, bleiben vorbehalten. Ausnahme

³ Ohne anderslautende Erklärung der kündigenden Mietpartei und unter Vorbehalt des Ausschlusses sowie allfällig gezeichneter freiwilliger Genossenschaftsanteile, wird der gleichzeitige Wunsch auf Austritt aus der Genossenschaft vermutet. Austrittsvermutung

Art. 47 Zustellung

¹ Die Kündigung ist per Einschreiben zuzustellen oder persönlich zu übergeben. Bei einer persönlichen Übergabe ist der Empfang durch die Mietpartei bzw. eine zeichnungsberechtigte Person seitens der Vermieterin zu bestätigen. Einschreiben

² Die Kündigung gilt als rechtzeitig zugestellt, wenn sie spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist der Gegenpartei übergeben wird oder auf der Poststelle zur Abholung bereit liegt. Termin

Art. 48 Kündigung des Mietvertrags durch die Mietpartei

¹ Bei einer gemeinschaftlichen Miete muss die Kündigung von allen Mietparteien unterzeichnet werden. Vollständige Kündigung

Art. 49 Kündigung durch die BSW

¹ Die Kündigung eines Mietvertrags durch die BSW setzt den Ausschluss aus der Genossenschaft voraus. Ausschluss

² Die Gründe für den Ausschluss aus der Genossenschaft bzw. die Kündigung des Mietvertrags ergeben sich namentlich aus Art. 14 der Statuten. Gründe

Art. 50 Anfechtung von Ausschluss oder Kündigung

¹ Der Ausschluss aus der Genossenschaft und die Kündigung des Mietvertrags sind je auf separaten Wegen anzufechten. Grundsatz

² Die Anfechtung des Ausschlusses richtet sich nach den Statuten der BSW. Sie hat keine aufschiebende Wirkung. Ausschluss

³ Die Anfechtung der Kündigung richtet sich nach den Bestimmungen des Mietrechts. Kündigung

Art. 51 Vorzeitige Auflösung und Rückgabe (Art. 264 OR)

¹ Bei einer ausserterminlichen Auflösung des Mietverhältnisses und einer vorzeitigen Rückgabe des Mietgegenstandes haftet die Mietpartei bis zur Wiedervermietung, jedoch längstens bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin. Grundsatz Haftung

² Die Mietpartei wird von dieser Haftung befreit, wenn sie eine zumutbare Nachmietpartei vorschlägt, die einerseits die Vermietungskriterien der BSW erfüllt sowie zahlungsfähig und bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen, welche sich aus den geltenden Statuten und Reglementen der BSW, bei staatlich geförderten Wohnungen aus den darüber hinaus geltenden weiteren Vorgaben ergeben. Befreiung Haftung

³ Die BSW kann auf den Vorschlag einer Nachmietpartei verzichten und selbst für die Wiedervermietung sorgen. Verzicht



Baugenossenschaft für schönes Wohnen

Zwyszigstrasse 20
9000 St. Gallen

Art. 52 Rückgabe des Mietobjekts

¹ Ohne anderweitige Vereinbarung ist das Mietobjekt geräumt und gereinigt mit allen Schlüsseln spätestens am Tag nach Beendigung des Mietverhältnisses um 14 Uhr zurückzugeben. Fällt dieser Termin auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag, so erfolgt die Rückgabe am nächsten Werktag.

Grundsatz

X. Schluss- und Übergangsbestimmungen

¹ Der Vorstand hat dieses Reglement an seiner Sitzung vom 9. April 2024 genehmigt; es tritt am 1. Juli 2024 in Kraft. Dieses Reglement ersetzt die bisherigen Usancen ohne Reglement.

Gültigkeit

² Das Reglement findet auf alle neuen Mietverhältnisse Anwendung.

Anwendung

³ Bestehende Mietverhältnisse werden nach Möglichkeit angepasst. Bis dahin gelten die alten Reglemente, bei deren Fehlen die Bestimmungen des Obligationenrechtes, der Statuten oder weiterer Reglemente der BSW.

Anpassung
Mietverträge