

Vermietungsreglement der  
**„Baugenossenschaft  
Eigenheim Romanshorn“**,  
8590 Romanshorn

**Inhalt**

- Art. 1, Zweck
- Art. 2, Mitgliedschaft
- Art. 3, Zuteilung einer Wohnung
- Art. 4, Belegung
- Art. 5, Unterbelegung
- Art. 6, Überbelegung
- Art. 7, Untervermietung
- Art. 8, Wohnungswechsel
- Art. 9, Kleingewerbe
- Art. 10, Haustierhaltung
- Art. 11, Aussenantennen
- Art. 12, Umbauten und Renovationen
- Art. 13, Parkplätze
- Art. 14, Reinigung und Schneeräumung
- Art. 15, Ruhezeiten in der Baugenossenschaft
- Art. 16, Auflösung des Mietverhältnisses
- Art. 17, Tod einer Mieterin oder eines Mieters
- Art. 18, Geltung und Inkrafttreten

**Ausgabe vom 20.05.2022**

## **Art. 1, Zweck**

<sup>1</sup>Der Vorstand der Baugenossenschaft Eigenheim Romanshorn, 8590 Romanshorn, erlässt gestützt auf Art. 3 (Zweck und Mittel) und Art. 4 (Grundsätze der Vermietung) der Statuten das nachfolgende Vermietungsreglement.

<sup>2</sup>Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten.

<sup>3</sup>Die Vermietung der Wohnungen erfolgt im Auftrag der Baugenossenschaft Eigenheim durch die Immo<sup>10</sup> AG, Bahnhofstr. 3, 8590 Romanshorn, vormals FI Frischknecht Immobilien GmbH.

## **Art. 2, Mitgliedschaft**

<sup>1</sup>Die Anmeldung zur Mitgliedschaft erfolgt mittels Anmeldeformular (erhältlich über die Homepage oder direkt bei der Liegenschaftsverwaltung), das an die Liegenschaftsverwaltung eingereicht werden muss. Der Anmeldung ist ein aktueller Auszug aus dem Betreibungsregister beizulegen. Fehlt dieser, wird nicht auf den Antrag eingetreten. Der Vorstand entscheidet abschliessend über die Aufnahme.

<sup>2</sup>Die Vermietung einer Wohnung setzt die Mitgliedschaft in der Baugenossenschaft voraus. Die Aufnahmegebühr von Fr. 100.- und mindestens ein Anteilschein von Fr. 1'000.- müssen einbezahlt sein. Einzelheiten regeln die Art. 7, Erwerb der Mitgliedschaft und Art. 15, Genossenschaftsanteile. Die Mitgliedschaft beginnt mit der Einzahlung der Aufnahmegebühr und dem Erwerb eines Anteilscheines.

## **Art. 3, Zuteilung einer Wohnung**

<sup>1</sup>Die Zuteilung einer Wohnung erfolgt auf Grund der Warteliste, die von der Liegenschaftsverwaltung geführt wird. Bei Neuvermietungen werden die Wohnungen gemäss Art. 4 der Statuten, „Grundsätze der Vermietung“, vermietet. Die Vermietung setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus.

<sup>2</sup>Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die ein eigenes Haus oder eine Eigentumswohnung besitzen, haben kein Anrecht auf eine Wohnung in der Baugenossenschaft. Ausgenommen davon ist der Besitz einer Ferienwohnung resp. eines Ferienhauses. Über Ausnahmen entscheidet der Vorstand.

<sup>3</sup>Der Vorstand kann die Warteliste ausser Kraft setzen, wenn die Durchmischung unserer Siedlung mit Schweizer Bürgern, Ausländerinnen und Ausländern nicht mehr gewährleistet ist.

#### **Art. 4, Belegung**

Gemäss Art. 4 der Statuten, „Grundsätze der Vermietung“, müssen Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Bei Neuvermietungen darf die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen in der Regel um max. 2 überschreiten. Über Ausnahmen entscheidet der Vorstand.

#### **Art. 5, Unterbelegung**

Eine Wohnung gilt als unterbelegt, wenn die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um mehr als zwei übersteigt. Tritt dieser Fall ein, kann der Vorstand der betreffenden Genosschafterin oder dem betreffenden Genosschafter ein zumutbares Mietobjekt in der Genossenschaft anbieten. Wird diese Alternative nicht benützt, wird der Wohnungszins um Fr. 50.- pro Monat und Zimmer, die über zwei liegen, erhöht.

#### **Art. 6, Überbelegung**

<sup>1</sup>Bei jeder Neuvermietung wird durch die Liegenschaftsverwaltung ein Mietvertrag abgeschlossen. Darin sind die Mieter als Ehepaar oder in Partnerschaft aufgeführt. Familienzuwachs oder Familiennachzug (von Kindern bei ausländischen Mieterinnen resp. Mietern) müssen dem Vorstand nicht angezeigt werden.

<sup>2</sup>Die dauernde Belegung einer Wohnung durch erwachsene Verwandte (Schwiegereltern, Onkel, Tante, verheiratete Kinder mit ihren Ehepartnern, Partner/innen von erwachsenen Kindern etc.) muss durch den Vorstand vor dem Einzug bewilligt werden. Der Vorstand wird die Zustimmung sehr restriktiv handhaben und die Umstände berücksichtigen. Eine Zustimmung wird mit Auflagen verbunden. Werden diese nicht eingehalten, kann das Mietverhältnis gekündigt werden.

#### **Art. 7, Untervermietung**

<sup>1</sup>Die Untervermietung eines Zimmers oder einer Wohnung ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstandes auf Grund eines schriftlichen Gesuches zulässig. Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern.

<sup>2</sup>Eigene Kinder oder Partner/innen gelten nicht als Untermieter.

<sup>3</sup>Die Dauer der Untervermietung wird vertraglich festgelegt. Ein Wechsel des Untermieters oder der Untermieterin muss dem Vorstand gemeldet werden. Jeder Wechsel muss vertraglich festgelegt werden. Der Vorstand kann einen Wechsel oder eine Verlängerung der Dauer der Untervermietung ablehnen.



### **Art. 8, Wohnungswechsel**

<sup>1</sup>In der Regel werden keine Wohnungswechsel mit gleicher Zimmerzahl bewilligt. Wechsel innerhalb des Hochhauses von Wohnungen mit gleicher Zimmerzahl sind in begründeten Fällen möglich. Der Vorstand entscheidet abschliessend.

<sup>2</sup>Begründete Wechsel in grössere oder kleinere Wohnungen, oder von der alten Siedlung ins Hochhaus und umgekehrt, werden auf Antrag durch den Vorstand bewilligt.

<sup>3</sup>Bei jedem gewünschten Wechsel wird die Genossenschafterin oder der Genossenschafter auf die Warteliste gesetzt.

<sup>4</sup>Bei Totalsanierungen von Wohnungen stellt der Vorstand dem betreffenden Mieter eine leere Wohnung für die Dauer des Umbaus zur Verfügung. Nimmt der Mieter das Angebot nicht an, entscheidet der Vorstand über das weitere Vorgehen. Der Vorstand kann eine Kündigung aussprechen.

### **Art. 9, Kleingewerbe**

<sup>1</sup>Jede Ausübung eines Kleingewerbes muss durch den Vorstand bewilligt werden. Der Vorstand wird dabei die Immissionen auf die Nachbarschaft prüfen und bei einer Bewilligung entsprechende Auflagen machen. Es wird ein Vertrag abgeschlossen, der die Details und Auflagen enthält.

<sup>2</sup>Hält sich der Inhaber oder die Inhaberin einer Bewilligung für die Ausübung eines Kleingewerbes nicht an die vertraglichen Abmachungen, kann der Vorstand die Bewilligung resp. den Vertrag kündigen. Der Mieterin resp. dem Mieter wird eine Frist gesetzt, bis wann das Kleingewerbe nicht mehr in den Räumen der Baugenossenschaft ausgeübt werden darf.

### **Art. 10, Haustierhaltung**

<sup>1</sup>Im Hochhaus ist die Haltung von Hunden und Katzen nicht gestattet. Besucher/innen mit Hunden sind gestattet, ebenso Ferienkatzen.

<sup>2</sup>In der alten Siedlung ist die Haltung von Hunden gestattet, wenn die Nachbarn mehrheitlich einverstanden sind. Der Vorstand prüft den Antrag und entscheidet abschliessend. Die Haltung von Katzen ist gestattet. Der Vorstand kann Einschränkungen erlassen, wenn Nachbarn nachweislich gestört werden, oder eine artgerechte Tierhaltung nicht gewährleistet ist. Der Vorstand kann auch die Anzahl der Katzen einschränken.

**Art. 11, Aussenantennen** (Art. 260a OR)

<sup>1</sup>Alle Wohnungen sind an das Kabelnetz angeschlossen. Für den Anschluss in der Wohnung ist die Mieterin oder der Mieter zuständig mit einer Anmeldung an einen Kabelnetzbetreiber.

<sup>2</sup>Bei Aussenantennen muss der Vorstand schriftlich informiert werden. Es ist darzulegen wo die Aussenantenne montiert werden soll und wie der Anschluss an das TV-Gerät erfolgen soll (Durchführung der Leitung). Fensterrahmen dürfen nicht angebohrt werden. Der Vorstand entscheidet abschliessend. Aussen-Antennenanlagen, die ohne Zustimmung des Vorstandes angebracht wurden, müssen auf eigene Kosten entfernt und der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden.

<sup>3</sup>Aussenantennen dürfen nicht am Haus montiert werden.

<sup>4</sup>Pro Haus ist eine Aussenantenne zulässig. Die Aussenantenne ist so zu montieren, dass sie die Nachbarschaft nicht stört. Aussenantennen müssen möglichst klein sein und dem neusten Stand der Technik entsprechen.

**Art. 12, Umbauten, Renovationen**

<sup>1</sup>Umbauten und Renovationen innen und aussen am Haus sind dem Vorstand bis zum 30. September des laufenden Jahres mit dem Antragsformular anzumelden. Der Vorstand entscheidet über den Antrag anlässlich der Budgetsitzungen und informiert die betreffende Mieterschaft anschliessend über das weitere Vorgehen und die Termine.

<sup>2</sup>Kleinere Renovationen, welche die Mieterin oder der Mieter auf eigene Kosten durchführen will, sind mit allen erforderlichen Unterlagen dem Vorstand vor Baubeginn einzureichen. Ohne Bewilligung durch den Vorstand, darf mit den Arbeiten nicht begonnen werden.

<sup>3</sup>Bewilligte Renovationen gehen nach der Fertigstellung ohne Entschädigung in den Besitz der Baugenossenschaft über.

<sup>4</sup>Nicht bewilligte Umbauten und Renovationen müssen nach der Kenntnisnahme durch den Vorstand zurückgebaut resp. entfernt werden. Die Kosten dafür gehen zu Lasten der betreffenden Mieterschaft. Der Vorstand kann davon Abstand nehmen, wenn die Arbeiten fachmännisch durchgeführt wurden und ins Konzept der Baugenossenschaft passen. Der Vorstand ist dazu aber nicht verpflichtet.

<sup>5</sup>Gartensitzplätze, Gartenhäuser und andere Bauten im Garten, die nach 2012 ausgeführt wurden, sind bewilligungspflichtig. Die Baugenossenschaft leistet an diese Bauten keine Beiträge. Siehe dazu auch die Gartenordnung.



### **Art. 13, Parkplätze**

<sup>1</sup>Die Mieterinnen und Mieter haben die ihnen vermieteten Park- und Abstellplätze zu benutzen. Für Besucher stehen in Romanshorn und Salmsach speziell gekennzeichnete Parkplätze zur Verfügung. Vermietete Parkplätze dürfen von Besuchern nicht benützt werden.

<sup>2</sup>Zufahrten zu Häusern sind für den Transport von gehbehinderten Personen, von Gütern, Möbeln etc. zu verwenden. Das Befahren von Zufahrten durch nichtberechtigte Personen ist nicht gestattet. Das Parkieren auf Zufahrten und Wegen ist auch der Mieterschaft nicht gestattet. Dazu sind die gemieteten oder die Besucherparkplätze zu benutzen. Die Mieterschaft hat ihre Besucher darauf aufmerksam zu machen. Zufahrten und Wege sind den Rettungsdiensten (Ambulanz, Feuerwehr) immer offen zu halten.

<sup>3</sup>Die Wagenwäsche ist aus Umweltschutzgründen auf Parkplätzen und Wegen gesetzlich verboten.

<sup>4</sup>Radwechsel und kleine Servicearbeiten, die den Untergrund nicht verschmutzen, sind gestattet.

<sup>5</sup>Der Vorstand ist für die Signalisation auf Wegen und Plätzen der Baugenossenschaft zuständig.

<sup>6</sup>Auf den vermieteten Parkplätzen dürfen nur gelöste Fahrzeuge abgestellt werden. Für das Abstellen nichtgelöster Fahrzeuge ist eine schriftliche Bewilligung des Vorstandes notwendig. Für das Abstellen von schrottreifen Fahrzeugen wird keine Bewilligung erteilt. Der Vorstand kann solche Fahrzeuge auf Kosten des Eigentümers entfernen lassen.

### **Art. 14, Reinigung und Schneeräumung**

<sup>1</sup>Im Hochhaus erfolgen die Pflege des Rasens und der Pflanzen durch einen externen Landschaftsgärtner. Die Schneeräumung übernimmt ein Genossenschafter im Stundenlohn.

<sup>2</sup>Im Hochhaus erfolgt die Treppenreinigung durch ein externes Institut.

<sup>3</sup>In der alten Siedlung erfolgen Reinigung und Schneeräumung innerhalb der Grundstücke durch die Mieter und Mieterinnen.

<sup>4</sup>Wege innerhalb der Genossenschaft sind im Bereich der eigenen Grundstücksgrenze sowie des eigenen Parkplatzes durch die Mieter/innen zu reinigen und vom Schnee zu befreien. Gemeinsam benutzte Wege sind von den betreffenden Mietern zu reinigen und vom Schnee zu räumen. Bei Unfällen wegen verschneiten, vereisten oder verschmutzten Wegen und Plätzen haftet die zuständige Mieterschaft. Dies betrifft den Esperantoweg in Romanshorn, sowie den Riethag und den Riethagweg in Salmsach.

<sup>5</sup>Parkplätze sind durch die betreffende Mieterschaft von Schnee und Eis zu befreien.

**Art. 15, Ruhezeiten in der Baugenossenschaft**

In der Baugenossenschaft gelten folgende Ruhezeiten:

- Am Morgen: bis 08.00 Uhr
- Über Mittag: von 12.00 – 13.30 Uhr
- Am Abend Juli+ August: ab 22.00 Uhr
- Am Abend übrige Monate: ab 21.00 Uhr

<sup>1</sup>Genossenschafter, welche sich nicht an diese Ruhezeiten halten, werden durch die Liegenschaftsverwaltung ermahnt.

<sup>2</sup>Im Wiederholungsfall kann der Vorstand eine Kündigung aussprechen

<sup>3</sup>Die öffentlichen Ruhe- und Feiertage gelten als Ruhezeiten

**Art. 16, Auflösung des Mietverhältnisses**

<sup>1</sup>Es gelten die ortsüblichen Kündigungstermine. Einen vorzeitigen Auszug muss der Vorstand bewilligen.

<sup>2</sup>Bei einer Wohnungskündigung ist dem Vorstand mitzuteilen, ob die Mitgliedschaft in der Baugenossenschaft beibehalten wird. Wird sie beibehalten, ist die neue Adresse bekannt zu geben.

<sup>3</sup>Ein wegziehender Genossenschafter muss dem Nachfolger den Garten gemäss der „Gartenordnung der Baugenossenschaft“ hinterlassen.

<sup>4</sup>Kleinbauten, die der Nachmieter nicht übernehmen will, müssen vom wegziehenden Genossenschafter auf seine Kosten entfernt resp. entsorgt werden, auch wenn deren Bau vom Vorstand seinerzeit bewilligt wurde. Der ursprüngliche Zustand ist wieder herzustellen. Werden solche Bauten nicht entfernt, veranlasst der Vorstand die Entsorgung. Die Kosten werden mit dem Genossenschaftskapital verrechnet. Bei Unklarheiten oder Streitigkeiten entscheidet der Vorstand abschliessend. Bei im Grundbuch eingetragenen Bauten ist der Nachmieter zu informieren.

<sup>5</sup>Der Rückzug von Depositengeldern bei einem Austritt aus der Genossenschaft ist im „Depositengreglement“ festgelegt. Es gelten die dort festgelegten Kündigungsfristen.

<sup>6</sup>Die Wohnungsabnahme erfolgt durch die Liegenschaftsverwaltung, bei Bedarf in Begleitung eines Mitgliedes des Vorstandes.

### **Art. 17, Tod einer Mieterin oder eines Mieters**

<sup>1</sup>Beim Tod einer Mieterin oder eines Mieters wird die Mitgliedschaft automatisch auf den überlebenden Ehepartner oder bei Partnerschaften gemäss Mietvertrag auf den überlebenden Partner übertragen.

<sup>2</sup>Lebte die verstorbene Mieterin oder der verstorbene Mieter zusammen mit erwachsenen Kindern, so können diese innerhalb von 6 Monaten einen schriftlichen Antrag auf Übernahme der Mitgliedschaft stellen. Der Vorstand kann diesem Antrag ohne weitere Formalitäten oder Kosten zustimmen. Die Mitgliedschaft und der Mietvertrag laufen in diesem Fall ohne Unterbruch weiter. Leben mehrere erwachsene Kinder im Haushalt, so bestimmen sie einen Vertreter gegenüber der Baugenossenschaft. Dieser ist an Versammlungen stimmberechtigt.

<sup>3</sup>Lebte die verstorbene Mieterin oder der verstorbene Mieter alleine, so bestimmen die gesetzlichen Nachkommen zusammen mit der Liegenschaftsverwaltung das weitere Vorgehen.

### **Art. 18, Geltung und Inkrafttreten**

<sup>1</sup>Das Vermietungsreglement ist integrierender Bestandteil der Mietverträge für Wohnungen der Baugenossenschaft. Es ist vom Vorstand genehmigt worden und tritt sofort in Kraft.

<sup>2</sup>Diese Ausgabe ersetzt alle früheren Ausgaben

Romanshorn, 20. Mai 2022



Martin Stettler, Präsident



Fredi Ammann, Aktuar