

## **Vermietungsreglement**

### **I. Grundsatz**

Grundlage für das Vermietungsreglement sind das Mietrecht und die Hausordnung der egue.

#### **Art. 1 Information der Mietenden**

Mietende werden vor der Unterzeichnung des Mietvertrags durch Abgabe des Vermietungsreglementes und der Hausordnung über ihre Rechte und Pflichten orientiert.

### **II. Mietverhältnis und Belegung/Nutzung**

#### **Art. 2 Kreis der Mietenden**

Alle handlungsfähigen natürlichen und juristischen Personen, welche sich in ein Gebäude der egue einmieten, werden eingeladen, Mitglied der Träger-Organisationen HVE und/oder WAK zu werden.

Sie sind verpflichtet, die Interessen der egue in guten Treuen zu wahren und den Reglementen, Hausordnungen und weiteren Beschlüssen der egue nachzuleben. Sie erklären sich bereit, im Rahmen ihrer Möglichkeiten einen Beitrag zur Selbstverwaltung der Gebäude zu leisten.

#### **Art. 3 Mietzinskaution und Darlehen**

Der Vorstand der egue legt die Höhe und die Art der zu leistenden Mietzinskaution im Verhältnis der gemieteten Räume fest. Der egue-Vorstand kann mit den Mietenden Darlehen in individuellen Ausführungen vereinbaren.

Ist die Mietende bei Mietantritt nicht in der Lage, die finanziellen Verpflichtungen vollumfänglich zu erfüllen, kann der Vorstand eine individuelle Vereinbarung treffen.

#### **Art. 4 Belegungs- und Nutzungs-Vorschriften**

Wohnraum und die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Die Räume dürfen nur so genutzt werden, wie es im Mietvertrag vereinbart wurde. Änderungen der Nutzung sind mit dem Vorstand der egue neu zu vereinbaren.

#### **Art. 5 Untervermietung**

Eine Untervermietung ist im Rahmen der Vorschriften des Mietrechts (Art. 262 OR) möglich. Die Mietenden sind verpflichtet, eine Untervermietung dem Vorstand der egue mitzuteilen. Untermietende sollen den Anforderungen entsprechen, welche auch an die Mietenden gestellt werden.

#### **Art. 6 Kontrolle**

Der Vorstand der egue überwacht die Einhaltung der Bedingungen des Mietvertrages.

III. Festsetzung der Mietzinse

**Art. 7** **Miete und Nebenkosten**

Die Mieten und die Nebenkosten werden vom Vorstand egue so festgelegt, dass sie die laufenden Kosten decken und die Werterhaltung der Bauten und Anlagen sicherstellen. Die Mietzinse der von der egue vermieteten Räume werden nach dem Grundsatz der reinen Kostenmiete festgelegt.

Die Mieten enthalten die Aufwendungen der egue für:

- Baurechts-, Darlehens- und Bankzinsen
- Steuern, Abgaben und Versicherungen
- Aufwendungen für die Verwaltung
- Reparaturen und Unterhalt
- Unkosten und Spesen der Verwaltungs- und Betriebsorgane
- andere durch die egue beschlossene Ausgaben, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz und den allfälligen Subventionsbehörden vorgeschriebenen oder von der egue beschlossenen Fonds

Die Nebenkosten enthalten die Aufwendungen der egue für:

Heizkosten, Warmwasser, Allgemeinstrom, privater Strombezug, Abwassergebühren, Kaltwasserbezug, Kehrtafelfuhr und Grundgebühr, Garten- und Umgebungspflege, Kosten für Schneeräumung, Kanalisationsgebühren, Gebäudegrundflächen-Abgaben, Aufwendungen für die Wasserenthärtungsanlage, Aufzüge, Aufwendungen für die Erstellung der Nebenkostenabrechnung, Gemeinschaftsanlagen, Zählermieten, Hauswartkosten, Reinigungskosten der öffentlichen/gemeinschaftlichen Räume, Gang, Keller, WC, Waschraum, etc. und andere durch die egue beschlossene Ausgaben.

IV. Raumvergabe

**Art. 8** **Zuständigkeit und Verfahren**

Die Räume werden durch den Vorstand der egue vergeben.

Freigewordene Räume werden durch den Vorstand der egue ausgeschrieben.

Bei der Vergabe erhalten Mitglieder der Trägerorganisation der egue den Vorzug gegenüber Nichtmitgliedern.

Bei der Neuvermietung aller Räume der egue wird den bestehenden Mietenden des entsprechenden Gebäudes ein Vorschlagsrecht eingeräumt.

V. Kündigungen

**Art. 9** **Zuständigkeit**

Der egue-Vorstand ist zuständig für die Auflösung von Mietverträgen. Kündigungen dürfen nur beim Vorliegen einer oder mehrerer der aufgeführten Kündigungsgründe gekündigt werden:

Mietrechtliche Kündigungsgründe sind insbesondere:

- a) wenn die Mietenden trotz schriftlicher Mahnung ihre Pflicht zur Sorgfalt und Rücksichtnahme weiter verletzen, so dass der egue oder den weiteren Mietenden die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist (Art. 257 f Abs. 3 und 4 OR);
- b) Zahlungsrückstand im Sinne von Art. 257d OR;
- c) wichtigen Gründe insbesondere im Sinne von Art. 266g OR;
- d) Tod des Mietenden;
- e) Konkurs des Mietenden, sofern die egue nicht sichergestellt wird (Art. 266h OR);
- f) Verletzung von allfälligen Subventionsbestimmungen.

egue- spezifische Kündigungsgründe:

- a) Unzulässige Untermiete
- b) wenn der/die Mietende den gemieteten Raum nicht selber nutzt
- c) Zweckentfremdung der Mieträume
- d) schädigendes Verhalten gegenüber der egue und dem entsprechenden Gebäude

VI                    Veranstaltungen

#### **Art. 10            Hausordnung/Feuerpolizei**

Die Hausordnung konkretisiert die Nutzung der Liegenschaften und Räumlichkeiten sowie die Rechte und Pflichten der Mietenden. Die Hausordnung, dieses Reglement und die feuerpolizeilichen Vorschriften sind Bestandteil des Mietvertrages.

#### **Art. 11            Bewilligungen von Behörden**

Sind für die Durchführung eines Anlasses besondere Bewilligungen notwendig, sind diese durch die Mietenden bei den zuständigen Behörden zu beantragen. Deren Auflagen sind Bestandteil des Mietvertrages. Der Betriebsleitung ist eine Kopie der Bewilligung(en) vorzulegen.

#### **Art.12            Schlüssel**

Schlüssel sind bei der Betriebsleitung gegen Quittung zu beziehen. Bei Verlust des Schlüssels werden die entstehenden Kosten dem Mietenden in Rechnung gestellt. Die Schlüsselübergabe erfolgt nach telefonischer Absprache.

#### **Art. 13            Annullierungen**

Annullierungen müssen mindestens zwei Wochen vor der geplanten Veranstaltung bei der Betriebsleitung eintreffen. Andernfalls werden 50 Prozent der Miete belastet.

#### **Art. 14            Haftung**

Für Beschädigungen an Gebäude und Mobiliar oder Schlüsselverlust haftet der/die Mietende. Bei grösseren Veranstaltungen wird dem/der Mietenden empfohlen, eine Veranstaltungshaftpflichtversicherung abzuschliessen.

#### **Art.15            Parkierung**

Es sind nur beschränkt Besucher-Parkplätze vorhanden. Bei Anlässen muss durch den/die Mietende/n auf die öffentlichen Parkplätze verwiesen werden. Zufahrten und die Eingänge müssen jederzeit frei bleiben.

**Art. 16 Inkrafttreten des Reglements**

Dieses Reglement wurde an der egue Vorstandssitzung vom xx.xx.xxxx genehmigt und tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft.

Für den egue Vorstand, Elgg den

Die Präsidentin HVE

Der Präsident der WAK