



Baugenossenschaft Waidmatt - waidmatt.ch

Vermietungsreglement

Fassung vom 23. Mai 2014 –
Beschluss Generalversammlung 31.05.2013 und 23.05.2014

INHALT

I. GRUNDSATZ	1
Art.1 (Information BewerberInnen)	1
II. KRITERIEN FÜR DIE VERMIETUNG VON WOHNRÄUMEN	2
Art.2 (Vermietungsgrundsätze)	2
Art.3 (Vermietung an anerkannte Institutionen)	2
Art.4 (Vermietung von subventionierten Wohnungen)	2
Art.5 (Umbau/ Ersatzneubau)	2
III. WOHNUNGSBELEGUNG	3
Art.6 (Mindest-/Maximalbelegung)	3
Art.7 (Unterbelegung)	3
Art.8 (Finanzielle Folgen bei Unterbelegung)	4
Art.9 (Scheidung, Trennung)	4
Art.10 (Ausnahmen Unterbelegung)	4
Art.11 (Falsche Angaben)	4
IV. INTERNE UMSIEDLUNGEN	4
Art.12 (Wohnungswechsel innerhalb der BGW)	4
V. UNTERMIETE	5
Art.13 (Rahmenbedingungen Untervermietung)	5
Art.14 (unbefristete Untervermietung/ Wohngemeinschaften)	5
Art.15 (befristete Untervermietung)	5
VI. WEITERE BESTIMMUNGEN	5
Art.16 (Befristete Mietverträge)	5
Art.17 (Ausschreibungsverfahren und Entscheidungsinstanzen)	5
Art.18 (Vermietung von Nebenräumen, Studios, Gewerberäumen, Garagenplätzen)	6
Art.19 (Inkrafttreten)	6

I. GRUNDSATZ

Das vorliegende Vermietungsreglement macht die Vermietungskriterien transparent und konkretisiert die Vermietungsgrundsätze aus den Statuten und dem Leitbild der BG Waidmatt.

Ziel dieses Reglements ist eine klare Regelung für die einzelne MieterIn sowie die soziale Verantwortung aller für die Gemeinschaft.

Für öffentlich subventionierte Wohnungen gelten zusätzlich die Anforderungen der jeweiligen Subventionsgebenden (Stadt und Kanton Zürich).

ART.1 (INFORMATION BEWERBERINNEN)

Die BGW informiert BewerberInnen für ein Mietobjekt vor Unterzeichnung des Mietvertrages über die Bestimmungen der Statuten, das Leitbild und dieses Vermietungsreglement. Im Weiteren werden zukünftige MieterInnen über ihre Rechte und Pflichten orientiert.

Der Abschluss eines Mietvertrages setzt die Mitgliedschaft bzw. den Beitritt zur Genossenschaft voraus (Ausnahmeregelung siehe Art. 16 Befristete Mietverträge).

In den Statuten der BGW ist festgelegt, wer als Mitglied aufgenommen werden kann (Art. 4).

II. KRITERIEN FÜR DIE VERMIETUNG VON WOHNÄUMEN

ART.2 (VERMIETUNGSGRUNDSÄTZE)

Bei der Vermietung von Wohnungen orientiert sich die BGW an folgenden Kriterien und Prioritäten:

1. BGW-intern wohnhafte GenossenschafterInnen:
 - a. Umsiedlungen aufgrund von anstehenden Bauvorhaben
 - b. Wohnungswechsel aufgrund von Unter-/Überbelegung
 - c. Wohnungswechsel aus gesundheitlichen, finanziellen oder sozialen Gründen bzw. gemäss Art.12
2. Engagement für die BGW
3. Integration in Nachbarschaft und nachbarschaftliche Verträglichkeit
4. Verständigung in deutscher Sprache
5. Förderung von neuen Wohnformen (z.B. Hausgemeinschaft)

ART.3 (VERMIETUNG AN ANERKANNTE INSTITUTIONEN)

Eine vom Vorstand festgelegte Anzahl Wohnungen kann an anerkannte Institutionen vermietet werden, die in der Wohnraumbeschaffung für Benachteiligte tätig sind.

Die BGW schliesst mit den ausgewählten Organisationen eine generelle Vereinbarung ab, um die Einhaltung der allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume, der Hausordnung und der Regelungen in den BGW-Siedlungen sicherzustellen.

Nach einer Frist von mindestens einem Jahr kann die Geschäftsstelle mit den einzelnen MieterInnen direkte Verträge abschliessen und diese als Mitglieder in die Genossenschaft aufnehmen.

ART.4 (VERMIETUNG VON SUBVENTIONIERTEN WOHNUNGEN)

Die Vermietung von subventionierten Wohnungen erfolgt gemäss den städtischen und kantonalen Reglementen des jeweiligen Subventionsgebers.

Bei einer notwendig werdenden Kündigung (Überschreitung der Einkommens- oder/und Vermögenslimite; Abweichung in der Belegung) kann der Mietvertrag unter dem Rechtstitel „vorübergehende Zweckentfremdung“ um maximal 2 Jahre verlängert werden. Die Verbilligungsleistung/Subvention wird für die betreffende Zeit, entsprechend der kantonalen Regelung, aufgehoben und muss von der Mieterpartei der BGW durch sofortige Mietzinsanpassung bis zum Auszug/der internen Umsiedlung vollumfänglich entrichtet werden.

ART.5 (UMBAU/ ERSATZNEUBAU)

Mitglieder, die ihre Wohnung in einer BGW-Siedlung wegen eines Umbaus oder eines Ersatzneubaus verlassen müssen, haben bei der Neuvermietung Anspruch auf eine Wohnung im Ersatzneubau.

Die BGW ist ausserdem intensiv bemüht allen GenossenschafterInnen eine Ersatzwohnung während des Umbaus/ Ersatzneubaus anzubieten – ein Anspruch darauf besteht jedoch nicht.

III. WOHNUNGSBELEGUNG

ART.6 (MINDEST-/MAXIMALBELEGUNG)

Um die Mindest-/Maximalbelegung des genossenschaftlichen Wohnraums zu gewährleisten, wird die Anzahl der wohnenden Personen für jeden Wohnungstyp festgelegt. Die Belegungsbestimmung für die jeweilige Wohnung wird im Mietvertrag aufgeführt. Änderungen der Anzahl in einer Wohnung lebender Personen sind der Geschäftsstelle ohne Verzug zu melden. BesucherInnen mit einer Aufenthaltsdauer von mehr als drei Monaten sind ebenfalls meldepflichtig.

Für freitragende Wohnungen inkl. Einfamilienhäuser gelten folgende Belegungsbestimmungen:

Wohnung [Zimmer]	Kleinere Wohnungen			Grössere Wohnungen		
	Wohnfläche netto [m ²]	Personen min.	Personen max.	Wohnfläche netto [m ²]	Personen min.	Personen max.
1 bis 1.5	< 40	1	1	> = 40	1	2
2 bis 2.5	< 50	1	2	> = 50	1	3
3 bis 3.5	< 65	1	3	> = 65	2	4
4 bis 4.5	< 80	2	4	> = 80	3	5
5 bis 5.5	< 95	3	5	> = 95	4	6
6 bis 6.5	< 110	4	6	> = 110	5	7

Es gelten die mathematischen Rundungsregeln auf 5m². Als Zimmer zählen Nutzräume ab 9m². Es gilt die definierte Zimmeranzahl und Nettowohnfläche gemäss Mietvertrag.

Bei Wohnungen mit vier und mehr Zimmern haben Familien (Paare oder Einzelpersonen mit Kind/Kindern) gegenüber Haushalten mit ausschliesslich erwachsenen Personen bei der Neu- bzw. Wiedervermietung Vorrang.

Für die Mindestbelegung gelten nur jene Personen, die die Wohnung dauernd und als festen Wohnsitz bewohnen und bei der BGW angemeldet sind.

ART.7 (UNTERBELEGUNG)

Eine Unterbelegung liegt vor bei Unterschreitung der Minimalpersonenzahl gemäss Tabelle Art. 6. Bei einer Erst- oder Neuvermietung darf bei Vertragsabschluss keine Unterbelegung vorliegen. Schwangere gelten als zwei Personen.

Entsteht während der Mietdauer eine Unterbelegung, offeriert die BGW den MieterInnen zweimal eine zumutbare Ersatzwohnung; ausgenommen bei Todesfall. Zumutbar ist eine Wohnung, wenn sie im gleichen Quartier liegt sowie für die Betroffenen finanziell tragbar und sozial vertretbar ist. Bei einer Unterbelegung um 1 entsteht keine Verpflichtung zur Annahme der Angebote.

Eine Unterbelegung gegenüber Tabelle Art. 6 um 2 oder mehr Personen (= starke Unterbelegung) widerspricht den Vermietungszielen der Genossenschaft und wird so schnell wie möglich behoben. Nehmen die MieterInnen innerhalb eines Monats nach der schriftlichen Zustellung auch das zweite Angebot nicht an, werden sie aus der Genossenschaft ausgeschlossen und die Wohnung wird gekündigt.

ART.8 (FINANZIELLE FOLGEN BEI UNTERBELEGUNG)

Wird eine Unterbelegung festgestellt, so ist ab diesem Zeitpunkt ein Solidarbeitrag von der Mietpartei zu leisten. Der Unterbelegungszuschlag ist von der Mieterpartei ab Eintritt der Unterbelegung zu leisten. Während des Mietverhältnisses Verwitwete bezahlen keinen zusätzlichen Unterbelegungszuschlag.

Es gilt folgender Berechnungsansatz auf der Basis der in Art.6 definierten Mindestbelegung:

- 150 CHF pro Zimmer und Monat

Der Betrag fliesst vollumfänglich in den Solidaritäts- und Mietzinsausgleichsfonds der BG Waidmatt und ist entsprechend dessen Reglement zu verwenden.

Weigert sich die MieterIn, den Unterbelegungszuschlag zu bezahlen, wird sie aus der Genossenschaft ausgeschlossen und die Wohnung wird gekündigt.

ART.9 (SCHEIDUNG, TRENNUNG)

In diesen Fällen wird das Vorgehen laut Art. 8 erst nach zwei Jahren Karenzfrist eingeleitet.

ART.10 (AUSNAHMEN UNTERBELEGUNG)

Bei schwer vermietbaren Wohnobjekten und im Vorfeld von umfassenden Erneuerungen oder Ersatzneubauten kann ausnahmsweise eine Unterbelegung geduldet werden. Diese ist zeitlich zu begrenzen. Der Vorstand entscheidet über Umfang und Zeitraum abschliessend.

ART.11 (FALSCHER ANGABEN)

Werden diese Belegungsbestimmungen durch falsche Angaben umgangen, kann der Vorstand das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen (Art. 8 der Statuten) und die Geschäftsstelle die Kündigung auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin aussprechen.

IV. INTERNE UMSIEDLUNGEN

ART.12 (WOHNUNGSWECHSEL INNERHALB DER BGW)

Ein Wohnungswechsel aus anderen Gründen als Art. 2 Punkt 1) ist zulässig, wenn das Mietverhältnis seit mindestens drei Jahren besteht.

Bei einem ausserterminlichen internen Wohnungswechsel müssen die MieterInnen während maximal zwei Monaten die Mietzinse beider Wohnungen bezahlen, sofern keine Nachfolge-MieterIn vorhanden ist.

Wohnungswechsel mit gleicher Zimmerzahl innerhalb der gleichen Siedlung sollen vermieden werden.

V. UNTERMIETE

ART.13 (RAHMENBEDINGUNGEN UNTERVERMIETUNG)

Die Untervermietung von Wohnraum ist nur unter Vorbehalt von Art.15 (befristete Untervermietung) im Rahmen der Vorschriften des Mietrechts (Art. 262 OR), der Statuten der BGW und der allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume (Art. 6) möglich. Die Bedingungen des Hauptmietverhältnisses müssen eingehalten werden. Vor Abschluss des Untermietvertrages sind die MieterInnen verpflichtet, die Bedingungen des Untermietverhältnisses der Geschäftsstelle zur Genehmigung bekannt zu geben.

ART.14 (UNBEFRISTETE UNTERVERMIETUNG/ WOHNGEMEINSCHAFTEN)

Die Geschäftsstelle ist über die Einrichtung einer Wohngemeinschaft im Vorfeld zu unterrichten und genehmigt/ untersagt diese.

Wohnen im Rahmen einer genehmigten Wohngemeinschaft ein oder mehrere HauptmieterInnen in der Wohnung fest und dauernd, so ist eine unbefristete Untermiete unter Einhaltung der Bedingungen in Art. 6 möglich.

ART.15 (BEFRISTETE UNTERVERMIETUNG)

Bei einer längeren Abwesenheit der HauptmieterIn ist eine Untermiete bis zu einem Jahr möglich. Nach Ablauf dieses Jahres muss die Wohnung wieder von der HauptmieterIn dauernd bewohnt oder sonst gekündigt werden. Unterlässt die MieterIn die Kündigung, kann die Geschäftsstelle die MieterIn aus der Genossenschaft ausschliessen und das Mietverhältnis ausserordentlich kündigen.

Die UntermieterInnen einer gekündigten Wohnung können sich für diese Wohnung bewerben (ohne Anspruch auf eine Wohnungszusage).

VI. WEITERE BESTIMMUNGEN

ART.16 (BEFRISTETE MIETVERTRÄGE)

Im Vorfeld von umfassenden Erneuerungen oder Ersatzneubauten können Wohnungen befristet vermietet werden. Der Entscheid liegt beim Vorstand.

MieterInnen mit befristeten Verträgen werden nicht als Genossenschaftsmitglieder aufgenommen. Sie entrichten im Regelfall eine Mietzinskaution in der Höhe von drei Bruttomietzinsen.

ART.17 (AUSSCHREIBUNGSVERFAHREN UND ENTSCHEIDUNGSINSTANZEN)

Wohnungen werden durch die Geschäftsstelle vermietet.

Das Ausschreibungsverfahren für frei werdende Wohnungen wird von der Geschäftsstelle in eigener Kompetenz festgelegt.

ART.18 (VERMIETUNG VON NEBENRÄUMEN, STUDIOS, GEWERBERÄUMEN, GARAGENPLÄTZEN)

Die Vermietung obliegt der Geschäftsstelle und orientiert sich an folgenden Prioritäten:

1. MieterIn und Mitglied innerhalb der Siedlung der Genossenschaft
2. Mitglied der Genossenschaft
3. Vielfalt und positiver Einfluss auf das genossenschaftliche Zusammenleben

ART.19 (INKRAFTTRETEN)

Das Vermietungsreglement wurde von der Generalversammlung vom 31.05.2013 beschlossen und ist ab 01.12. 2013 gültig. Es ersetzt die Vermietungsrichtlinien vom 17. Mai 2003 und alle diesbezüglichen bisherigen Vorstandsbeschlüsse.

Baugenossenschaft Waidmatt