

Vermietungsreglement der Baugenossenschaft Linth-Escher

Einleitung / Zweck des Reglements.....	2
Art. 1 Geltungsbereich.....	2
Art. 2 Rechtliche Grundlagen	2
Art. 3 Vermietungskompetenz	3
Art. 4 Vorgehen bei Vermietung	3
Art. 5 Vermietungskriterien	3
Art. 6 Belegung	4
Art. 7 Belegungsausnahmen	4
Art. 8 Wirtschaftliche Verhältnisse	4
Art. 9 Durchmischung.....	4
Art. 10 Zahlungsverhalten	4
Art. 11 Formale Kriterien	5
Art. 12 Dringlichkeit	5
Art. 13 Untermiete	5
Art. 14 Einhaltung Vermietungskriterien	5
Art. 15 Umbau und Ersatzneubau	6
Art. 16 Vermietung von Nebenräumen, Parkplätzen, Garagenplätze usw.	6
Art. 17 Schlussbestimmung.....	6
Art. 18 Übergangsbestimmungen	6
Art. 19 Inkraftsetzung	6

Wir verwenden in diesem Reglement aus Gründen der besseren Lesbarkeit die männliche Form. Selbstverständlich sind immer alle Geschlechter gemeint.

Einleitung / Zweck des Reglements

Das vorliegende Vermietungsreglement soll auf der Basis der Statuten die Vermietungskriterien konkretisieren und transparent machen. Folgende Ziele sollen mit diesem Reglement realisiert werden:

- Sozialer Anspruch: Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern preiswerten und gesunden Wohnraum zu verschaffen, zu erhalten und die Genossenschaftsidee und somit das Zusammenleben der verschiedenen Gesellschaftsgruppen und Einzelpersonen im Sinne gesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität zu fördern.
- Optimale Wohnraumnutzung: Wohnraum und Zahl der Benutzer sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen.
- Gesellschaftliche Offenheit: Der Wohnraum soll grundsätzlich allen Menschen offenstehen, unabhängig von deren Geschlecht, Zivilstand, Religion und Nationalität.
- Soziale Durchmischung: Die Genossenschaft strebt eine soziale Durchmischung an, welche der gesamtschweizerischen Durchmischung entspricht. Der Wohnraum soll allen Menschen unabhängig ihrer finanziellen Verhältnisse offenstehen. Das heisst, finanziell enge Verhältnisse sollen kein Ausschlussgrund sein.
- Wohnrecht: Grundsätzlich ist darauf hinzuwirken, dass Mieter ihren Wohnraum nicht verlassen müssen. Lässt sich dies nicht vermeiden (z.B. bei einem Ersatzneubau) ist der sozialverträglichen Umsetzung grosse Beachtung zu schenken.

Art. 1 Geltungsbereich

¹Der Vorstand der Baugenossenschaft Linth-Escher erlässt gestützt auf Art. 4 Abs. 1 der Statuten das vorliegende Vermietungsreglement.

²Dieses Reglement gilt für alle Wohnungen und Häuser der Baugenossenschaft. Sofern dies nicht ausdrücklich erwähnt ist, gilt dieses Reglement nicht für die Vermietung von Gewerberäumen.

Art. 2 Rechtliche Grundlagen

Die Vermietung richtet sich nach den Bestimmungen des Miet- und Pachtrechtes des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) sowie der Verordnungen über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG). Weiter findet das Mietzinsreglement der Stadt Zürich Anwendung. Bei subventionierten Wohnungen erfolgt die Vermietung gemäss den Reglementen des jeweiligen Subventionsgebers.

Art. 3 Vermietungskompetenz

¹Die Auswahl der Mieter und die Vermietung erfolgen durch die Geschäftsstelle nach den Vorgaben der Statuten und dieses Vermietungsreglements.

²Vom Vorstand zu genehmigen sind:

- a) Mietverträge mit Hausvereinen oder Mietergenossenschaften;
- b) Mietverträge für Wohn- und Gewerberäume mit einer Bindung inkl. Optionen von über 5 Jahren;
- c) Mietverträge für Wohn- und Gewerberäume mit Mietzinsen (Brutto) von mehr als Fr. 100'000.00 pro Jahr;
- d) Mietverträge mit Personen oder Personengruppen, welche mehrere Wohnungen oder Gewerberäume mieten.

Art. 4 Vorgehen bei Vermietung

¹Die Genossenschaft vermietet ihre Wohn- und Gewerberäume direkt an natürliche oder juristische Personen und Institutionen. Die Vermietung zur Untervermietung ist nicht zulässig.

²Freie Objekte werden in der Regel im Internet ausgeschrieben z.B. auf der eigenen Webseite oder auf Vermietungsplattformen.

Art. 5 Vermietungskriterien

¹Für die Vermietung von Wohnungen gelten folgende **Prioritäten**:

- a) Erfüllung der Belegungsvorschriften [Art. 6];
- b) Umsiedlung von Genossenschafter aufgrund von anstehenden Bauvorhaben;
- c) Wohnungswechsel von Genossenschaftern aufgrund von Unter- / Überbelegung;
- d) Familiärer Bezug zur Genossenschaft (z.B. Kinder von Genossenschaftern);
- e) Freiwillige Umsiedlungswünsche von Genossenschaftern, sofern das bestehende Mietverhältnis mindestens fünf Jahre gedauert hat;
- f) Neuvermietungen an Nichtmitglieder mit bestehendem Mietvertrag (z.B. Umzug aus einem Abbruchobjekt);
- g) Neuvermietung an Dritte.

²Bei Bewerbungen mit gleichen Prioritäten werden folgende gleichwertige Kriterien berücksichtigt:

- Wirtschaftliche Verhältnisse [Art. 8]
- Durchmischung [Art. 9]
- Quartierbezug [Art. 9]
- Zahlungsverhalten [Art. 10]
- Formale Kriterien [Art. 11]
- Dringlichkeit [Art. 12]

Art. 6 Belegung

¹ Die Belegung muss bei Vermietung sowie während der ganzen Dauer des Mietverhältnisses eingehalten werden.

² Als Minimalbelegung pro Wohnung gilt: Anzahl Zimmer - 1 = Anzahl Personen. Halbe Zimmer werden nicht gezählt (z.B. 4.5-Zimmerwohnung mind. 3 Personen).

³ Es gelten nur Personen, welche die Wohnung dauernd und als festen Wohnsitz bewohnen und bei der Genossenschaft angemeldet sind.

Art. 7 Belegungsausnahmen

¹ Von den Belegungsvorschriften gemäss Art. 6 kann abgewichen werden, wenn bei Wohnungen mit ungünstigen Grundrissen oder Lagen die angestrebte Belegung nicht zumutbar ist. In diesem Falle gelten losgelöst von der Zimmerzahl folgende maximale Wohnflächen: für die erste Person (Einpersonenhaushalte) max. 45 m² und für jede weitere Person zusätzlich max. 25 m². Objekte, welche dieser Bestimmung unterliegen werden als solche im Mietvertrag ausgewiesen.

² Durch einen Vorstandsbeschluss können die Belegungsvorschriften, z.B. im Hinblick auf einen Ersatzneubau, temporär ausser Kraft gesetzt werden.

³ Kinder mit Besuchsrecht werden bei der Minimalbelegung berücksichtigt, solange dieses Recht regelmässig ausgeübt wird.

Art. 8 Wirtschaftliche Verhältnisse

Der Mietzins und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Bewohner müssen in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen. Bei der Auswahl der Mieter ist jedoch darauf zu achten, dass geeignete Interessenten in knappen finanziellen Verhältnissen gegenüber Interessenten in guten finanziellen Verhältnissen nicht benachteiligt werden.

Art. 9 Durchmischung

¹ Es soll sichergestellt werden, dass die Mieter in die Liegenschaft und in das Quartier passen und dass die Hausgemeinschaft funktioniert. Ein bereits bestehender Quartierbezug wird positiv berücksichtigt.

² Die Beurteilung erfolgt durch pflichtgemässes Ermessen der Geschäftsstelle, unter Berücksichtigung des persönlichen Eindrucks, der Fähigkeit und dem Willen der Bewerber zum nachbarschaftlichen Zusammenleben und von Referenzauskünften.

Art. 10 Zahlungsverhalten

Die Fähigkeit und der Wille zur rechtzeitigen Zahlung der Mietkosten werden bei der Vergabe berücksichtigt. Massgeblich für diese Beurteilung ist das bisherige Zahlungsverhalten.

Art. 11 Formale Kriterien

¹Die Bewohner müssen in der gemieteten Wohnung ihren zivil- und steuerrechtlichen Wohnsitz haben.

²Zweitwohnsitze (ausser bei in Ausbildung stehenden Personen) werden nicht erlaubt.

³Wohnungsmietverträge werden nur auf natürliche Personen ausgestellt. Bei der Vermietung an soziale Einrichtungen kann von diesem Grundsatz abgewichen werden.

Art. 12 Dringlichkeit

Notsituationen von Mietinteressenten sind gebührend zu berücksichtigen.

Art. 13 Untermiete

¹Die Vorgaben der Statuten und dieses Vermietungsreglements gelten auch für allfällige Untermietverhältnisse.

²Die Untervermietung ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet.

³Die Zustimmung kann erteilt werden, wenn

- a) die Bedingungen der Untervermietung nicht missbräuchlich sind.
- b) die Bedingungen der Statuten und des Vermietungsreglements nicht verletzt werden.
- c) die Untervermietung auf längstens ein Jahr befristet ist und einmaligen Charakter hat.

⁴Untervermietungen mittels Buchungsplattformen werden nicht bewilligt.

Art. 14 Einhaltung Vermietungskriterien

¹Die Mieterschaft ist verpflichtet, die Geschäftsstelle unaufgefordert über wesentliche Änderungen, namentlich über Zu- und Wegzüge, umgehend zu informieren.

²Bei Verletzung der Auskunftspflicht oder Täuschung kann das Mietverhältnis auf den nächsten zulässigen Termin gekündigt werden.

³Werden die Kriterien dieses Reglements nicht mehr eingehalten, kann die Genossenschaft den Umzug in eine angemessene Ersatzwohnung verlangen und im Falle einer Verweigerung das Mietverhältnis kündigen.

⁴Bei Unterbelegungen infolge Todesfalls oder Trennung / Scheidung gilt eine Wartefrist von 3 Jahren.

Art. 15 Umbau und Ersatzneubau

¹ Hat das zuständige Organ die Umsetzung von baulichen Massnahmen beschlossen, welche einen Auszug des Mitglieds aus der Wohnung unumgänglich machen, so unterbreitet die Baugenossenschaft dem Mitglied drei Umsiedlungsangebote. Diese Verpflichtung wird hinfällig, falls die Genossenschaft über keine entsprechenden Objekte verfügt (Art. 11 Abs. 1 Buchstabe f) der Statuten). Ein darüberhinausgehender Anspruch darauf besteht nicht.

² Werden drei Umsiedlungsangebote abgelehnt oder verfügt die Baugenossenschaft nicht über geeignete Objekte, kann das Mietverhältnis gekündigt werden.

³ Genossenschafter, die Ihre Wohnung aufgrund eines Umbaus oder Ersatzneubaus verlassen müssen, haben bei der Erstvermietung Anspruch auf eine Wohnung im Ersatzneubau resp. im sanierten Objekt.

Art. 16 Vermietung von Nebenräumen, Parkplätzen, Garagenplätze usw.

¹ Die Vermietung orientiert sich an folgenden Prioritäten:

- a) Erstmiete von Mietern des gleichen Hauseingangs
- b) Erstmiete von Mietern innerhalb der Siedlung
- c) Erstmiete von Mitgliedern der Genossenschaft
- d) Zweit-Miete von Mietern / Genossenschaffern gemäss Buchstaben a) bis c)
- e) Externe Vermietung

² Für Parkplätze muss die regelmässige Nutzung durch ein eingelöstes Fahrzeug vorliegen. Es kann ein Geschäfts- oder eigenes Fahrzeug sein. Bei Geschäftsfahrzeugen ist eine entsprechende Bestätigung vorzulegen.

³ Liegt keine Nutzung nach Abs. 2 vor, kann der Parkplatz bei Bedarf wieder entzogen werden.

Art. 17 Schlussbestimmung

Bei Vorliegen besonderer Umstände kann der Vorstand auf begründeten Antrag der Geschäftsstelle im Einzelfall von den Bestimmungen dieses Reglements abweichen (Härtefallklausel).

Art. 18 Übergangsbestimmungen

Für Mitglieder, welche zum Zeitpunkt des Inkrafttretens bereits einen Mietvertrag mit der Baugenossenschaft abgeschlossen hatten, findet dieses Reglement erst **ab dem 1. Januar 2030** Anwendung.

Art. 19 Inkraftsetzung

Dieses Vermietungsreglement wurde am 13. Dezember 2019 vom Vorstand genehmigt und tritt am 1. Januar 2020 in Kraft.