



# **Vermietungsreglement**

**Baugenossenschaft Heubach Horgen**

---

## Inhaltsverzeichnis

---

<b>I.</b>	<b>ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE .....</b>	<b>3</b>
	Art. 1 Gesetzliche Grundlagen .....	3
	Art. 2 Erlass und Änderungen des Vermietungsreglements .....	3
<b>II.</b>	<b>ANFORDERUNGEN AN DIE MIETER.....</b>	<b>3</b>
	Art. 3 Generelle Anforderungen .....	3
	Art. 4 Anteilscheine – Erwerb und Rückzahlung.....	3
	Art. 5 Kündigung und Auflösung des Mietvertrags .....	4
	Art. 6 Subventionierte Wohnungen .....	4
<b>III.</b>	<b>BELEGUNGSVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>4</b>
	Art. 7 Allgemein .....	4
	Art. 8 Unterbelegung / Überbelegung .....	4
	Art. 9 Untervermietung .....	5
	Art. 10 Nichteinhalten der Bedingungen .....	5
	Art. 11 Haftung für Schäden am Mietobjekt .....	5
<b>IV.</b>	<b>INFORMATIONSPFLICHT .....</b>	<b>5</b>
	Art. 12 Informationspflicht .....	5
<b>V.</b>	<b>VERGABE DER MIETOBJEKTE.....</b>	<b>6</b>
	Art. 13 Rahmenvorgaben .....	6
	Art. 14 Bewerbung und Aufnahme .....	6

### Erklärung

Wo in diesem Vermietungsreglement die männliche Sprachform verwendet wird, gilt diese sinngemäss auch für weibliche Personen.

Ausgabe Jahr 2013

## I. Allgemeine Grundsätze

### Art. 1 Gesetzliche Grundlagen

1. Das Vermietungsreglement stützt sich auf die Statuten und regelt die Vergabe der Mietobjekte der Baugenossenschaft Heubach. Die Statuten, die Hausordnung sowie dieses Vermietungsreglement sind integrierte Bestandteile des Mietvertrags. Sie gehen in jedem Fall den Reglementen von selbstkonstituierten Haus- und Wohngemeinschaften sowie anderen Drittreglementen vor.
2. Die Rahmenbedingungen für Vermietung sind gesetzt durch das Mietrecht und im Falle von öffentlich subventionierten Wohnungen durch die Bedingungen der jeweiligen Subventionsgeber.

### Art. 2 Erlass und Änderungen des Vermietungsreglements

1. Das Vermietungsreglement wird durch den Vorstand erlassen und geändert.

## II. Anforderungen an die Mieter

### Art. 3 Generelle Anforderungen

1. Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben. Es ist verboten andere Mietobjekte wie z.B. Parkplätze, Garagenplätze, Bastelräume etc. für Personen ausserhalb des eigenen Haushalts zur Benützung zu überlassen.
2. Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil weitere Anteile (Wohnungsanteile) übernehmen.

### Art. 4 Anteilscheine – Erwerb und Rückzahlung

1. Die Statuten regeln die Grundsätze zur Übernahme von Anteilscheinen (Stammanteile). Die Höhe der zusätzlichen Anteilscheine (Wohnungsanteile) wird nach Anzahl Zimmer der Wohnung festgelegt:
  - a) pro ganzes Zimmer = CHF 1'500.00
  - b) pro halbes Zimmer = CHF 500.00Andere vor dem 6. Februar 2013 vereinbarten Grundsätze bleiben weiterhin gültig und werden nicht angepasst.
2. Damit der Mietvertrag in Kraft tritt, muss der Gesamtbetrag der Anteilscheine inklusive der Aufnahmegebühr über CHF 50.00 vor dem Mietantritt einbezahlt sein. Ist ein Mieter nicht in der Lage, die finanziellen Verpflichtungen vollumfänglich zu erfüllen, kann der Vorstand ausnahmsweise Ratenzahlungen bewilligen.
3. Anteilscheinkapital und Darlehen der Mieter können zur Deckung von Forderungen der Baugenossenschaft Heubach gegenüber dem Mietenden verwendet werden.
4. Hat die Mitgliedschaft weniger als 2 Jahre gedauert, wird bei der Rückzahlung eine Umtriebsentschädigung von max. 10% in Abzug gebracht.

#### **Art. 5 Kündigung und Auflösung des Mietvertrags**

1. Ist das Mitglied Mieter von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus.
2. Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist erklärt werden. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen, so insbesondere bei Kündigung des Mietvertrages.
3. Kündigungen von Mietobjekten können mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist auf Ende eines jeden Monats mit Ausnahme des Monats Dezember eingereicht werden. Ausserterminliche Kündigungen sind möglich, sofern der Mieter mindestens einen Nachmieter stellt, welcher die Anforderungen gemäss Statuten, Vermietungsreglement und Hausordnung erfüllt.
4. Für interne Wohnungswechsel und Umsiedlungen besteht dann keine Kündigungsfrist, wenn der Wechsel mit der Geschäftsstelle resp. Verwaltung so festgesetzt werden kann, dass kein Leerstand entsteht. Sofern keine Einigung erzielt werden kann, gilt die vorerwähnte dreimonatige Kündigungsfrist.

#### **Art. 6 Subventionierte Wohnungen**

1. Es gelten die Vorgaben der Subventionsgeber.

### **III. Belegungsvorschriften**

#### **Art. 7 Allgemein**

1. Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Bei Neuvermietungen sollte die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner um eins nicht überschreiten. Im bestehenden Mietverhältnis kann die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner um 2 überschreiten.

#### **Art. 8 Unterbelegung / Überbelegung**

1. Eine Wohnung gilt als unterbelegt, wenn die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner um mehr als 2 übersteigt und überbelegt, wenn die Anzahl der Bewohner die Zimmerzahl um mehr als 2 übersteigt. Bei Unter- bzw. Überbelegung ist die Genossenschaft bestrebt und der Mieter verpflichtet, so rasch als möglich eine den neuen Verhältnissen entsprechende Wohnung zu suchen. Bei einer vorübergehenden Unter- bzw. Überbelegung kann die Genossenschaft eine befristete Ausnahmegewilligung erteilen.
2. Entsteht während der Mietdauer eine Überbelegung, offeriert die Genossenschaft dem Mieter schriftlich zweimal eine grössere Wohnung. Bei einem solchen Wohnungswechsel muss der Mieter während maximal eines Monats für die Mietzinse beider Wohnungen aufkommen. Nimmt der Mieter innerhalb eines Monats nach der schriftlichen Zustellung auch das zweite Angebot nicht an, so wird das Mietverhältnis und die Mitgliedschaft gekündigt.
3. Entsteht während der Mietdauer eine Unterbelegung, offeriert die Genossenschaft dem Mieter schriftlich zweimal eine zumutbare Ersatzwohnung. Zumutbar ist eine Wohnung, wenn sie sich im gleichen Quartier oder in einer anderen Liegenschaft der Genossen-

schaft befindet und für die Betroffenen finanziell tragbar (Mietzins nicht höher als 10% des bisherigen Mietzinses) und sozial vertretbar ist. Im Falle von Beschwerden entscheidet der Vorstand über die Zumutbarkeit abschliessend. Nimmt der Mieter innerhalb eines Monats nach der schriftlichen Zustellung auch das zweite Angebot nicht an, so ist dieser verpflichtet, ab diesem Datum einen monatlichen Unterbelegungszuschlag zu entrichten. Dieser berechnet sich wie folgt: **aktueller Mietzins ÷ (aktuelle Zimmerzahl +1)**. Halbe Zimmer werden nicht mitgerechnet. Der Unterbelegungszuschlag kann während maximal 3 Jahren entrichtet werden. Anschliessend wird das Mietverhältnis und die Mitgliedschaft gekündigt. Weigert sich der Mieter, den Unterbelegungszuschlag zu bezahlen, wird Mietverhältnis und die Mitgliedschaft gekündigt.

#### **Art. 9 Untervermietung**

1. Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstandes zulässig. Sie wird nur in Ausnahmefällen gewährt.
2. 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 deren mehr als einjährige Dauer, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis, die Untervermietung an Personen, welche die Belegungsvorschriften nicht erfüllen sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden. Bei der Untervermietung einzelner Zimmer entsteht der Genossenschaft auch ein wesentlicher Nachteil, wenn damit die Belegungsvorschriften umgangen werden.

#### **Art. 10 Nichteinhalten der Bedingungen**

1. Werden die Bedingungen durch Mietende nicht eingehalten, kann der Genossenschafter von der Genossenschaft ausgeschlossen und das Mietverhältnis gekündigt werden.

#### **Art. 11 Haftung für Schäden am Mietobjekt**

1. Der Mieter haftet für alle Schäden, welche er oder seine Mitbewohner mutwillig oder fahrlässig verursacht haben und welche unter normalen Verhältnissen während der Mietdauer über die normale Abnutzung hinausgehen. Renovationen und Instandstellungsarbeiten während der Mietdauer werden in jedem Fall berücksichtigt.

## **IV. Informationspflicht**

#### **Art. 12 Informationspflicht**

1. Die Geschäftsstelle resp. Verwaltung informiert Interessenten für Wohnungen, Zimmer oder gewerbliche Räume über obenstehende Rechte und Pflichten.
2. Mietende müssen Verstösse gegen die Belegungsvorschriften, insbesondere bei Unterbelegung oder Veränderung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse bei subventionierten Wohnungen, umgehend der Geschäftsstelle resp. Verwaltung bekannt geben.

## V. Vergabe der Mietobjekte

### Art. 13 Rahmenvorgaben

1. Mietobjekte (Wohnungen, Parkplätze, Garagen, Bastelräume etc.) werden durch die Geschäftsstelle resp. Verwaltung vermietet.
2. Die Vergabe der Mietobjekte, insbesondere der Wohnungen wird in folgender Reihenfolge vorgenommen:
  - a) interne Umsiedlung aufgrund unterbesetzter Wohnung
  - b) interne Umsiedlung bei Familiennachwuchs
  - c) Familien und Alleinerziehende mit Kindern
  - d) Ehepaare und Lebenspartnerschaften
  - e) Einzelpersonen
3. Folgende zusätzlichen gleichwertigen Kriterien sind für die Vergabe von Mietobjekten weiter massgebend:
  - a) Integrationswille in die Genossenschaft
  - b) Anzahl Bewohner in Bezug zum entsprechenden Mietobjekt
  - c) die Referenzen des Bewerbers
  - d) Dringlichkeit des Wohnungswechsels
  - e) Lokale Verankerung des Mieters in der Wohngemeinde und das Engagement im Quartier.
4. Bestehen spezielle interne Warteliste wie dies im Falle von Renovationen oder Ersatzneubauten der Fall ist, so haben die auf dieser Warteliste aufgeführten Personen in jedem Fall Vorrang – auch vor anderen internen Bewerbungen. Externe Bewerber werden nur dann berücksichtigt, wenn das auf dieser Liste aufgeführte Mitglied ein Angebot ausschlägt oder keine internen Bewerber mehr vorhanden sind.

### Art. 14 Bewerbung und Aufnahme

1. Interessenten füllen das Anmeldeformular der Genossenschaft aus. Diesem vollständig ausgefüllten Formular muss ein aktueller Auszug aus dem Betreibungsregister (Originalauszug) über die letzten 3 Jahre beigelegt werden. Bei Wohnortwechsel innerhalb dieser Periode sind die Auszüge aller Orte einzureichen. Bewerber, welche die Formulare unvollständig abgeben, Referenzangaben oder den Betreibungsregisterauszug verweigern, werden vom Auswahlverfahren ausgeschlossen.
2. Die Bewerbungen sind 12 Monate gültig. Interessierte haben sich vor Ablauf dieser Frist zu melden, um ihr Interesse um weitere 12 Monate zu verlängern. Wird diese Frist versäumt, muss die Bewerbung neu eingereicht werden. Diese Regelung gilt nicht für Personen, welche bereits Mitglied sind. Diese verbleiben ohne Erneuerung und bis auf Widerruf auf der Liste.
3. Wohnungsbesichtigungen können im Bedarfsfall mit der Geschäftsstelle resp. Verwaltung vereinbart werden.
4. Die Aufnahme erfolgt durch Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig und braucht die Ablehnung auch dann nicht zu begründen, wenn der Kandidat bereits Mieter oder Untermieter einer Genossenschaftswohnung ist.

Dieses Reglement ist durch den Vorstand am 6. Februar 2013 genehmigt worden und tritt ab diesem Datum in Kraft.