

Vermietungsreglement

Ausgabe 2016



Baugenossenschaft Waidberg

Vermietungsreglement der Baugenossenschaft Waidberg

Inhaltsverzeichnis

		<u>Seite</u>
Grundlage	Art. 1	2
Zweck	Art. 2	2
Grundsätze für die Vermietung	Art. 3	2
Vermietungsverfahren	Art. 4	
Bewerbung	Art. 4.1	2
Entscheid	Art. 4.2	2
Richtlinien für die Wohnungsvermietung	Art. 5	2
Belegungsbestimmungen	Art. 6	3
Belegungszahlen	Art. 6.1	3
Meldepflicht	Art. 6.2	3
Sanktionen	Art. 6.3	3
Unter- und Überbelegung	Art. 7	3
Untermiete	Art. 8	3
Zuzug Lebenspartner und Familienangehörige	Art. 9	4
Befristete Mietverträge	Art. 10	4
Inkraftsetzung und Geltungsbereich	Art. 11	4

Art. 1 Grundlage

Das Vermietungsreglement stützt sich auf Art. 34 Abs.1bis der Statuten.

Art. 2 Zweck

Das Vermietungsreglement regelt die Vergabe der Mietwohnungen der Baugenossenschaft Waidberg.

Art. 3 Grundsätze für die Vermietung

Die Baugenossenschaft Waidberg steht allen Menschen offen, unabhängig von deren Geschlecht, Zivilstand, Religion und Nationalität. In den Siedlungen wird eine soziale und demografische Durchmischung angestrebt. Wohnraum und Zahl der Bewohner sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Voraussetzung ist, dass die Wohnungen dauerhaft durch die Genossenschafter bewohnt werden und nicht die Funktion einer Zweitwohnung haben.

Art. 4 Vermietungsverfahren

Art. 4.1 Bewerbung

Interessierte Personen melden sich bei der Baugenossenschaft Waidberg an, indem sie ein vollständig ausgefülltes und unterzeichnetes Anmeldeformular einreichen. Die Anmeldung von extern Interessierten muss jährlich, jenes von intern Interessierten alle zwei Jahre erneuert werden. Extern Interessierte haben mit der Anmeldung einen aktuellen Betreibungsregistrauszug einzureichen. Der Eingang der Anmeldung wird nicht bestätigt.

Art. 4.2 Entscheid

Der Vorstand entscheidet, an wen ein Mietobjekt vermietet wird.

Art. 5 Richtlinien für die Wohnungsvermietung

Eine Wohnung wird in der Regel nach folgenden Prioritäten vermietet:

1. Umsiedlung aufgrund von anstehenden Bauvorhaben und Rücksiedlung nach durchgeführten Bauvorhaben;
2. Umsiedlung infolge von Unter- oder Überbelegungen;
3. Vom Genossenschafter selbst gewünschte Umsiedlung aus gesundheitlichen Gründen;
4. Ein Wohnungswechsel aus anderen Gründen ist zulässig, wenn das Mietverhältnis seit mindestens 10 Jahren besteht;
5. Vermietung an externe Bewerber.

Art. 6 Belegungsbestimmungen

Art. 6.1 Belegungszahlen

Wohnungsgrösse Anzahl Zimmer	Anzahl Personen	
	Minimum	Maximum
1.0 – 2.5	1	2
3.0 – 3.5	1 *	4
4.0 – 4.5	3	5
5.0 – 5.5	4	6

* bei Neubauten ab 2016 mind. 2 Personen

Von den Belegungszahlen kann in Ausnahmefällen abgewichen werden. Der Entscheid darüber liegt beim Vorstand.

Art. 6.2 Meldepflicht

Änderungen der Anzahl in einer Wohnung lebender Personen sind der Verwaltung innerhalb von drei Monaten schriftlich mitzuteilen.

Art. 6.3 Sanktionen

Die Missachtung der Belegungsbestimmungen und der Meldepflicht kann zum Ausschluss aus der Baugenossenschaft Waidberg und zur Kündigung des Mietverhältnisses führen.

Art. 7 Unter- und Überbelegung

Die Baugenossenschaft Waidberg offeriert den Genossenschaftern zwei Mal eine zumutbare Ersatzwohnung. Zumutbar ist eine Wohnung, wenn sie im gleichen Quartier liegt und finanziell tragbar ist. Die Angebote erfolgen mit eingeschriebenem Brief.

Wird das zweite Wohnungsangebot ausgeschlagen, erfolgt der Ausschluss aus der Baugenossenschaft Waidberg, und das Mietverhältnis wird unter Einhaltung einer Jahresfrist, ab dem Zeitpunkt des zweiten Wohnungsangebots gerechnet, gekündigt.

Art. 8 Untermiete

Für die Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist die vorgängige Zustimmung des Vorstandes nötig. Es ist ein Gesuch mit den genauen Angaben über die

Person in Untermiete und die Höhe des Mietzinses für die Untermiete einzureichen. Der Vorstand entscheidet unter Berücksichtigung von OR Art. 262 und in Einklang mit den Statuten Art. 3 Abs. 4 über ein solches Gesuch. Nach erfolgter Bewilligung hat die Mieterpartei mit der untermietenden Person einen Untermietvertrag abzuschliessen und eine Kopie davon bei der Verwaltung einzureichen.

Die Untermiete berechtigt nicht zur Mietnachfolge.

Art. 9 Zuzug Lebenspartner und Familienangehörige

Zuzüge von Lebenspartnern und Familienangehörigen sind der Verwaltung schriftlich zu melden.

Art. 10 Befristete Mietverträge

Im Vorfeld von umfassenden Erneuerungen oder Ersatzneubauten können Vermietungen mit befristeten Verträgen erfolgen.

1. Für die befristet abgeschlossenen Mietverträge gilt Art. 272a Abs. 1 OR, welcher den Erstreckungsausschluss regelt.
2. Mietende mit befristeten Mietverträgen werden nicht als Mitglieder der Baugenossenschaft Waidberg aufgenommen. Sie entrichten eine Mietzinskaution in der Höhe von max. drei Bruttomietzinsen.
3. Bei befristeten Mietverträgen ist eine Unterbelegung, jedoch keine Überbelegung zulässig.

Art. 11 Inkraftsetzung und Geltungsbereich

Dieses Vermietungsreglement tritt mit Annahme durch die Generalversammlung unverzüglich in Kraft. Es gilt für sämtliche Wohnungs-Mietverhältnisse.

Zürich, Mai 2016

Baugenossenschaft Waidberg
Rotbuchstrasse 69
8037 Zürich

Telefon 044 362 86 34
Fax 044 362 05 05

verwaltung@bg-waidberg.ch
www.bg-waidberg.ch