

Vermietungsreglement der Genossenschaft Sonnenbühl, Uster

Dieses Reglement regelt die Vermietung in sinngemässer Ergänzung der Statuten. Im Reglement wird die weibliche Form verwendet; damit sind immer beide Geschlechter gemeint.

Grundsätze

Als Genossenschaft erstellen und betreiben wir in gemeinsamer Selbsthilfe preisgünstigen Wohnraum für unsere Mitglieder. Wir erhalten die Liegenschaften in gutem baulichem Zustand, erneuern diese periodisch und entziehen sie dauerhaft der Spekulation.

Wir bieten einen weitgehenden Kündigungsschutz und ziehen keinen Gewinn aus den Liegenschaften ab. Von den Genossenschaftsmitgliedern erwarten wir andererseits aktives Engagement zur Erfüllung gemeinschaftlicher Aufgaben, solidarisches Verhalten und das Bemühen um eine nachhaltige Lebensweise. Das Gesamtinteresse aller Bewohnerinnen ist höher zu werten als das Individualinteresse.

Die Genossenschaft ermöglicht auch neue Formen des Zusammenlebens (z.B. Wohngemeinschaft in grösserer Wohnung).

Allgemeine Rahmenbedingungen und Anforderungen

Den Rahmen für das Vermietungsreglement bilden das Mietrecht und das Genossenschaftsrecht sowie die Statuten und das Leitbild der Genossenschaft. Bindend sind ferner die Beschlüsse der Generalversammlung und des Vorstandes und alle übrigen Reglemente der Genossenschaft. Für subventionierte Wohnungen gelten zusätzlich die Anforderungen der jeweiligen Subventionsgeber.

Kompetenzen

Die Geschäftsstelle ist für die Vermietung zuständig. Sie prüft die Interessentinnen und entscheidet, an wen ein Mietobjekt vermietet wird.

Kriterien für die Vergabe von frei werdenden Wohnungen

Für den Entscheid über die Vergabe sind insbesondere die folgenden Kriterien massgebend:

- Fähigkeit, selbstständig den Haushalt führen zu können (zum Zeitpunkt des Einzugs)
- Einhalten der Belegungsvorschriften
- Interne Umsiedlung im Hinblick auf anstehende Bauvorhaben
- Interne Wohnungswechsel wegen Unterbelegung oder aus gesundheitlichen, finanziellen oder sozialen Gründen
- Angemessenes Verhältnis von Mietzins und Einkommen
- Dauer der Mitgliedschaft in der Genossenschaft
- Bezug zur Siedlung, Bereitschaft zur Integration und zum Engagement für die Genossenschaft und die Nachbarschaft
- Soziale Durchmischung der Bewohnerschaft
- Verständigung in deutscher Sprache (Alltagssprache)

Eine von der Generalversammlung genehmigte Anzahl Wohnungen kann an Institutionen vermietet werden. Die Genossenschaft schliesst mit den betreffenden Organisationen eine generelle Vereinbarung ab.

Mitglieder, die ihre Genossenschaftswohnung wegen eines Umbaus oder eines Ersatzneubaus verlassen müssen, geniessen bei der Neuvermietung Vorrang.

Bei der Erstvermietung neuer oder gesanstanierter Siedlungen können sich sämtliche Mieterinnen der Genossenschaft für eine Wohnung bewerben.

Für die Kündigung von Mietverträgen sowie für rechtliche Massnahmen im Zusammenhang mit den Mietverhältnissen ist ebenfalls die Geschäftsstelle zuständig.

Wohnungsbelegung

Für die Wohnungen gelten folgende Belegungsbestimmungen:

Wohnungsgrösse	Belegung bei Neuvermietung	Mindestbelegung
1 bis 2,5 Zimmer	1-2 Person(en)	1 Person
3 bis 3,5 Zimmer	2-3 Personen	1 Person
4 bis 4,5 Zimmer	3-4 Personen	2 Personen
5 bis 5,5 Zimmer	4-5 Personen	3 Personen

Für die Mindestbelegung zählen nur jene Personen, welche die Wohnung dauernd und als festen Wohnsitz bewohnen. Bei Dienstwohnungen (z.B. Hauswart) kann der Vorstand auf die Anwendung der Belegungsvorschriften verzichten.

Als unterbelegt gilt eine Wohnung, welche nicht der Mindestbelegung entspricht. In diesem Fall ist die Mieterin verpflichtet, dies der Geschäftsstelle zu melden und ein Umsiedlungsgesuch einzureichen. Im Gespräch werden mögliche Wohnungswechsel und andere geeignete Lösungen gesucht.

Für die Dauer der Unterbelegung ist ein monatlicher Unterbelegungsbeitrag zu bezahlen, der nach folgender Formel berechnet wird: $\text{Unterbelegungsbeitrag} = \text{Mietzins} / (\text{Zimmerzahl} + 2)$.

Wird die Mitteilung der Unterbelegung unterlassen, kann der Vorstand, nachdem die Unterbelegung festgestellt wurde, das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen und die Geschäftsstelle das Mietverhältnis auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin kündigen. Es gilt eine Frist von zwei Jahren. Sie beginnt mit dem Eintritt der Unterbelegung. Wird die Unterbelegung durch den Einzug einer oder mehrerer Mieterinnen aufgehoben, so gilt die zweijährige Frist als unterbrochen. Falls es erneut zu einer Unterbelegung kommt, wird die angefangene Frist fortgesetzt.

Der Ausschluss und die Kündigung erfolgen, wenn

- die Mieterin trotz Unterbelegung den Umzug in eine andere Wohnung in der entsprechenden Frist zwei Mal abgelehnt hat und
- die Besprechung mit der Geschäftsstelle ergebnislos verlief.

Bei schwer vermietbaren Wohnobjekten und im Vorfeld von umfassenden Erneuerungen oder Ersatzneubauten kann ausnahmsweise eine Unterbelegung geduldet werden.

Werden diese Belegungsbestimmungen durch falsche Angaben umgangen, kann der Vorstand das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen (Art 11 Statuten) und die Geschäftsstelle die Kündigung ohne Karenzfrist auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin aussprechen.

Untermiete

Die Untervermietung von Wohnraum ist im Rahmen der Vorschriften des Mietrechts (Art. 262 OR), der Statuten und der Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume (Art. 4) möglich. Die Bedingungen des Hauptmietverhältnisses müssen eingehalten werden. Der Untermietvertrag muss von der Geschäftsstelle genehmigt werden.

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 der Vorstand die Mieterin aus der Genossenschaft ausschliessen und die Geschäftsstelle das Mietverhältnis vorzeitig kündigen.

Befristete Mietverträge

Im Vorfeld von umfassenden Erneuerungen oder Ersatzneubauten können Vermietungen befristet werden. Mieterinnen mit befristeten Verträgen müssen nicht als Genossenschaftsmitglieder aufgenommen werden. Sie entrichten eine Mietzinskaution in der Höhe von drei Nettomietzinsen.

Vermietung von Nebenräumen

Die Geschäftsstelle ist zuständig für die Vermietung von Räumlichkeiten und Nutzflächen wie Garagen, Parkplätzen, Bastelräumen sowie weiteren gewerblich und/oder privat genutzten Örtlichkeiten, Genossenschaftsmitglieder geniessen dabei den Vorrang. Der Vorstand erlässt bei Bedarf eine Regelung.

Pflichtanteile

Mieterinnen müssen während der ganzen Mietdauer Anteilscheine im Wert von 1000 Franken pro gemietetem halben Zimmer halten (Pflichtanteile). Dafür wird auf die Stellung einer Mietzinskaution verzichtet. Wird die Anzahl der Pflichtanteile durch Anpassung dieses Reglements erhöht, haben bestehende Mieterinnen ihr Anteilscheinkapital innerhalb von 6 Monaten anzupassen.

Entscheidungsinstanzen

Die Wohnungen werden durch die Geschäftsstelle nach diesen Richtlinien und den Vorgaben des Vorstandes vermietet. In Fällen, die durch dieses Reglement nicht erfasst werden, und in Härtefällen kann der Entscheid an den Vorstand delegiert werden.

Rekursinstanz

Wenn Entscheide der Geschäftsstelle zu Streitfällen führen, amtet der Vorstand als Rekursinstanz und behandelt die Beschwerden innert nützlicher Frist. Seine Entscheide sind abschliessend betreffend die Verwaltungshandlungen sowie die Auslegung dieses Reglements und der Statuten.

Inkraftsetzung

Diese Vermietungsrichtlinien sind gemäss Vorstandsbeschluss vom 1.12.2015 mit sofortiger Wirkung gültig und ersetzen frühere Vermietungsrichtlinien.

Uster, 2.12.2015