

Vermietungsreglement

Fassung vom 28. Januar 2022

I. Allgemeine Grundsätze

Art. 1. Gesetzliche und genossenschaftliche Grundlagen

1. Die Grundsätze zur Vermietung sind im Art. 4 der Statuten der Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost geregelt.
2. Die Rahmenbedingungen für Vermietungen sind gesetzt durch das Mietrecht und bei öffentlich subventionierten Wohnungen durch die Bedingungen der jeweiligen Subventionsgeber (Bund, Kanton, Gemeinden) sowie durch das Mietzinsgestaltungsreglement und das Kostenmiete-Modell.
3. Allenfalls bestehende Regelungen von Hausgemeinschaften sind zu berücksichtigen. Sie dürfen diesem Reglement nicht zuwiderlaufen.



II. Anforderungen an die Mieterinnen und Mieter

Art. 2. Generelle Anforderungen

1. Alle handlungsfähigen natürlichen und juristischen Personen, welche von der Genossenschaft Wohnräume mieten, müssen Mitglied sein und einen Stammanteil erwerben (Statuten Art. 4 Abs. 4 und Art. 14 Abs. 1). Als Wohnräume gelten alle Räume, die für den dauerhaften Verbleib eingerichtet sind und so genutzt werden.
2. Mieterinnen und Mieter von Wohnräumen werden automatisch Mitglied eines allfälligen Hausvereins oder der Hausgemeinschaft.
3. Es wird erwartet, dass sie einen Beitrag zur Selbstverwaltung leisten, falls ihre Siedlung so organisiert ist.
4. Mieterinnen und Mieter von Gewerberäumen dürfen das Zusammenleben in den Wohnhäusern und Siedlungen nicht beeinträchtigen. Ihre Geschäftszwecke und -praktiken dürfen den Grundsätzen der Genossenschaft nicht zuwiderlaufen.

Art. 3. Mieteranteile

1. Gemäss Art. 14 Abs. 3 der Statuten haben die Mieterinnen und Mieter von Wohnräumen Mieteranteile im Umfang von rund 4% des anteiligen Anlagewerts des Mietobjekts zu übernehmen.
2. Der Vorstand legt pro Wohnung die gerundeten Soll-Mieteranteile fest.
3. Mieteranteile können teilweise durch Mittel der beruflichen Vorsorge bestritten werden. Der Vorstand erlässt ein separates Reglement über diese Beiträge und deren Bedingungen.
4. Folgende Summen können jedoch nicht durch Mittel der beruflichen Vorsorge geleistet werden. Sie sind bar und vor Mietbeginn einzuzahlen:

Wohnungsgrösse	Minimale Bareinlage
1 – 1.5 Zimmer	CHF 2'000.00
2 – 2.5 Zimmer	CHF 3'000.00
3 – 3.5 Zimmer	CHF 4'000.00
4 – 4.5 Zimmer	CHF 5'000.00
5 – 5.5 Zimmer	CHF 6'000.00

5. Sind die minimalen Bareinlagen sowie der erste Mietzins bis zur Übernahme des Mietobjekts nicht geleistet, kann die Genossenschaft die Übergabe der Mietsache verweigern.
6. Ist das Mitglied bei Mietantritt nicht in der Lage, seine Anteile vollumfänglich einzuzahlen, kann die Geschäftsstelle der Genossenschaft aufgrund der konkreten Möglichkeiten eine individuelle Abzahlungsvereinbarung auf maximal 3 Jahre treffen.
7. Sollte die Mietinteressentin oder der Mietinteressent aus wirtschaftlichen Gründen nachweislich nicht in der Lage sein, den Mieteranteil aufzubringen, können Dritte stellvertretend die notwendigen Mieteranteile übernehmen. Diese Anteile werden nicht verzinst, sind während des laufenden Mietverhältnisses nicht rückzahlbar und bleiben der Drittpartei zugeordnet. Die Drittpartei haftet mit dem einbezahlten Kapital solidarisch für sämtliche Forderungen der Gewo aus dem Mietverhältnis und muss einer entsprechenden Verrechnungsmöglichkeit zustimmen. Die Fähigkeit zur Zahlung des Mietzinses und die übrigen Auflagen des Mietverhältnisses müssen durch die Mietinteressentin bzw. den Mietinteressenten weiterhin gewährleistet sein.
8. Mieterinnen und Mieter von Gewerberäumen haben eine Kautionsgarantie von mindestens 3 Monatsmieten zu hinterlegen oder entsprechende Garantien (z. B. Bürgschaft, Kautionsgarantie usw.) beizubringen. Vergleiche auch die Allgemeinen Bedingungen für Geschäftsräume.
9. Die Genossenschaft kann Ausstände aus Mieten, Nebenkosten und anderen Forderungen mit Mieteranteilen jederzeit verrechnen.

Art. 4. Subventionierte Wohnungen

1. Subventionierte Wohnungen können nur von Personen gemietet werden, welche die vom Subventionsgeber gesetzten persönlichen Bedingungen und massgebenden Einkommens- und Vermögensgrenzen einhalten.



2. Im Übrigen gelten die Bedingungen gemäss Merkblatt «Anforderungen an die Mieterinnen und Mieter von staatlich unterstützten Wohnungen» der kantonalen Wohnbauförderung sowie die Publikation «Informationen für Mieterinnen und Mieter eines WEG-Objekts» von Bundesamt für Wohnungswesen BWO.

III. Belegungsvorschriften

Art. 5. Belegungsvorschriften

1. Bei freitragenden Wohnungen darf die Zimmerzahl höchstens um zwei höher sein als die Zahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen. Halbe Zimmer werden nicht angerechnet.
Bei Familien mit Alleinerziehenden zählt der Elternteil doppelt.
2. Bei subventionierten Wohnungen gelten die vom Subventionsgeber gesetzten Belegungsvorschriften.

Art. 6. Unterbelegung

1. Übertrifft die Zimmerzahl die Personenzahl um drei liegt eine Unterbelegung vor. (Siehe Reglement Solidaritätsfonds).
2. Bei subventionierten Wohnungen gelten zudem die Vorschriften und Sanktionen der Subventionsgeber bezüglich Zweckerhaltung und Zweckentfremdung.
3. Bei einer vorübergehenden Unterbelegung kann die Genossenschaft eine befristete Ausnahmegewilligung erteilen.
4. Ist die Unterbelegung dauernd, ist die Genossenschaft bestrebt, dem Mitglied so rasch als möglich eine frei werdende, den neuen Verhältnissen entsprechende Wohnung in der Siedlung anzubieten. Mieterinnen und Mieter sind verpflichtet, dieses Angebot anzunehmen, andernfalls kann die Genossenschaft die Kündigung des Mietverhältnisses beschliessen.
5. Ausnahmen von diesen Regelungen kann die Genossenschaft auf begründeten Antrag der Mieterin/des Mieters gestatten. Bei subventionierten Wohnungen gelten immer die Bedingungen der Subventionsgeber.

IV. Untervermietung

Art. 7. Untervermietung

1. Art. 4 Abs. 5 und 6 der Statuten regelt die Grundsätze zur Untervermietung. Art. 262 Abs.2 OR regelt die Gründe der Verweigerung.
2. Die Annahme oder Ablehnung eines Untermietvertrags obliegt dem Vorstand.
3. Die Untervermietung von ganzen Wohnungen, welche länger als ein Jahr andauert, ist ausgeschlossen. Der Vorstand ist berechtigt, die Hauptmietverträge aufzulösen.
4. Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung der ganzen Wohnung gelten insbesondere:
 - die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis
 - die Nichteinhaltung der Belegungsvorschriften
 - sowie der Umstand, dass die Mieterinnen und Mieter 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 Belegungsvorschriften umgangen werden.

5. Vorbehalten bleiben bei subventionierten Wohnungen die Vorschriften des Subventionsgebers bezüglich der persönlichen Verhältnisse.



V. Informationspflicht

Art. 8. Informationspflicht

1. Die Geschäftsstelle informiert Interessenten und Interessentinnen für Wohnungen, Zimmer oder gewerbliche Räume vor Unterzeichnung des Mietvertrags über die obenstehenden Rechte und Pflichten.
2. Mieterinnen und Mieter müssen der Geschäftsstelle unverzüglich melden:
 - die Veränderung der Belegung der Wohnung
 - der Eintritt der Volljährigkeit von Kindern
 - bei subventionierten Wohnungen die Veränderung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse sowie allenfalls weiterer Bedingungen von allen Bewohnenden

VI. Nichteinhalten der Bedingungen

Art. 9. Nichteinhalten der Belegungsvorschriften und der Bedingungen für die Untervermietung

1. Zur Prüfung der Einhaltung der Belegungsvorschriften und der weiteren Mietbedingungen ist die Vermieterin berechtigt, bei den Mieterinnen und Mietern zweckdienliche Auskünfte einzuholen.
2. Werden die Bedingungen durch Mieterinnen und Mieter nicht eingehalten, kommen die Bestimmungen über die Kündigung des Mietverhältnisses und den Ausschluss als Genossenschaftsmitglied, Art. 10 der Statuten, zur Anwendung.

Art. 10. Verstösse gegen die Informationspflicht

1. Die Genossenschaft ist berechtigt, bei verspäteter Meldung eine rückwirkende Anpassung von Beiträgen an den Solidaritätsfonds umzusetzen
2. Ebenso ist sie berechtigt, finanzielle Nachteile der Genossenschaft, die ihr aufgrund von verspäteten oder unterlassenen Informationen durch die Mieterinnen und Mieter entstehen, diesen zu belasten.

VII. Wohnungsvergabe

Art. 11. Rahmenvorgaben

1. Das Abschliessen von Mietverträgen, die Änderung oder Kündigung von solchen sowie das Vereinbaren von verbindlichen Zusatzbedingungen ist alleinige Sache der Geschäftsstelle.
2. Besteht eine organisierte Hausgemeinschaft, werden die Mietobjekte in der Regel an die durch die betreffende Hausgemeinschaft ausgewählte Mietpartei durch die Geschäftsstelle vermietet. Jeder Wohnungsmieter ist berechtigt, ab seinem Einzug im Rahmen der Regelungen der Hausgemeinschaft bei der Auswahl von Neumieter mitzuwirken.
3. Diese Regelungen gelten ebenso für im Bau befindliche Objekte, sofern bereits eine organisierte Hausgemeinschaft besteht. Das Recht zur Mitbestimmung beginnt diesfalls mit der Unterzeichnung des Mietvertrags und sofern der Mieter nicht in Verzug ist mit der Einzahlung von Mieteranteilen.

Beschlossen vom Vorstand am 28. Januar 2022.

Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost

Heinz Meier
Co-Präsident

Michael Wyss
Co-Geschäftsführer Bewirtschaftung