



# Vermietungsreglement

## 1. Grundsatz und Zweck

Das vorliegende Vermietungsreglement konkretisiert Vorgaben aus Statuten und Leitbild und regelt die transparente Vergabe von Wohnungen der Baugenossenschaft des Kaufmännischen Verbandes Zürich.

Die Vermietungsrichtlinien gelten für den freitragenden Wohnungsbau, für die subventionierten Wohnungen gelten die jeweils entsprechenden Bestimmungen.

## 2. Kriterien für die Vermietung von Wohnräumen

Bei der Vermietung von Wohnräumen orientiert sich die Genossenschaft an folgenden zwingenden Kriterien:

- Genossenschaftsinterne Umsiedlungen insbesondere in folgenden Fällen:
  - Umzug in kleinere Wohnung
  - Umzug in grössere Wohnung bei Familienzuwachs
  - Umsiedlung infolge Ersatzneubaus

Ein Umzug in eine gleich grosse Wohnung kann nur in begründeten Ausnahmefällen bewilligt werden

- Bei gleichwertigen Bewerbungen haben Mitglieder des Kaufmännischen Verbandes Zürich Vorrang
- Weiter sind folgende Kriterien bei der Wohnungsvergabe soweit möglich zu berücksichtigen:
- Familien mit Kindern
  - Engagement für die Genossenschaft
  - Engagement im Quartier oder in der Wohngemeinde
  - Durchmischung der Siedlung bezüglich Alter, Geschlecht, Nationalität, Familienstand
  - Referenzen

## 3. Neuvermietungen

Neue Bewohnerinnen und Bewohner werden vor Unterzeichnung des Mietvertrages von der Geschäftsstelle über die Bestimmungen der Statuten, Leitbild und des Vermietungsreglements informiert. Der Abschluss eines Mietvertrages setzt die Mitgliedschaft in der Genossenschaft voraus. Die Aufnahme von Genossen-schaftern fällt in die Kompetenz des Vorstandes.

#### 4. Belegungsvorschriften

Damit der Wohnraum optimal genutzt wird, soll die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner in einem angemessenen Verhältnis zum Wohnraum stehen. Es gelten deshalb die folgenden Richtlinien:

- Belegungsvorschriften gelten bei Wohnungen von mehr als 3 Zimmern
- Halbe Zimmer werden nicht gerechnet
- Anzahl Personen plus eins ergibt maximale Anzahl Zimmer der zu mietenden Wohnung
- Für die Mindestbelegung gelten nur jene Personen, die die Wohnung dauernd und als festen Wohnsitz bewohnen und behördlich angemeldet sind

#### 5. Unterbelegung und Folgen

Im bestehenden Mietverhältnis gilt eine Wohnung als unterbelegt, wenn die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner um mehr als zwei übersteigt.

Die Genossenschaft versucht bei Unterbelegung eine geeignete Ersatzwohnung innerhalb der Genossenschaft oder bei Partner-Genossenschaften anzubieten.

Wenn die Genossenschaft keine alternative Wohnung anbieten konnte oder der Betreffende zwei Ersatzangebote ausgeschlagen hat, kann der Vorstand das Mitglied ausschliessen und den Mietvertrag kündigen sofern die Wohnung mehr als zwei Jahre unterbelegt war.

Mieter sind verpflichtet, sich bei Unterbelegung selber zu melden.

#### 6. Untermiete

Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstandes zulässig. Dieser kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern.

Diese Gründe lauten wie folgt:

- a. Wenn der Mieter sich weigert, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben;
- b. Wenn die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich sind
- c. Wenn dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

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
- der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden.
- Bei Untervermietung einzelner Zimmer entsteht der Genossenschaft auch ein wesentlicher Nachteil, wenn damit Belegungsvorschriften umgangen werden.

#### 7. Wartelisten

Grundsätzlich werden keine Wartelisten geführt.

Bei internen Wechseln muss der Geschäftsstelle ein gewünschter Wohnungswechsel schriftlich mittels entsprechendem Formular eingereicht werden. Die Pflicht zur Aktualisierung der Daten obliegt dem jeweiligen Genossenschafter.

## 8. Entscheidungsinstanzen

Wohnungen werden durch die Geschäftsstelle vermietet. Die Geschäftsstelle arbeitet anhand dieser Richtlinien und den Vorgaben des Vorstandes.

Bei Streitfällen und unklarer Auslegung und Anwendung des Reglements entscheidet der Vorstand endgültig.

## 9. Anteilscheinkapital

Heugatter 1		Heugatter 2		Rütihof	
Wohnung	Betrag	Wohnung	Betrag	Wohnung	Betrag
2-ZW	6'000	4.5-ZW	9'000	2-ZW / 2.5-ZW	6'000
3-ZW	7'000	5.5-ZW	12'000	3.5-ZW	7'000
4-ZW	8'000	4.5-Zi-Dachwhng.	12'000	4.5-ZW	8'000
				4.5-ZW / 5.5-ZW mit Dachterrassen	12'000
				5.5-ZW	10'000

Bei Neubauten können abweichende Mindesteinlagen vorgesehen werden

## 10. Inkraftsetzung

Diese Vermietungsrichtlinien wurden durch den Vorstand genehmigt und treten am 7. November 2016 in Kraft.