



Eisenbahner Baugenossenschaft
Dreispitz Zürich

Vermietungsreglement

**Eisenbahner Baugenossenschaft
Dreispitz Zürich**

Impressum

Vermietungsreglement

Herausgeberin

Eisenbahner Baugenossenschaft
Dreispitz Zürich HB
Neugasse 155/001
8005 Zürich
verwaltung@ebg-dreispitz.ch

Redaktion

Vorstand und Angestellte der Verwaltung EBG Dreispitz

Genehmigung

Genehmigt durch den Vorstand an der 590. Vorstandssitzung vom 30. März 2021



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|--|----------|
| 1. | Allgemeine Grundsätze | 4 |
| Art. 1 | Gesetzliche Grundlagen | 4 |
| Art. 2 | Erlass und Änderungen des Vermietungsreglements | 4 |
| 2. | Anforderungen an die Mieterinnen und Mieter | 4 |
| Art. 3 | Generelle Anforderungen..... | 4 |
| Art. 4 | Anteilschein und Darlehen | 4 |
| 3. | Wohnungsvergabe..... | 4 |
| Art. 5 | Rahmenvorgabe..... | 4 |
| Art. 6 | Wohnungswechsel..... | 5 |
| 4. | Belegungsvorschriften | 5 |
| Art. 7 | Belegungsvorschriften | 5 |
| Art. 8 | Unter- und Überbelegung | 5 |
| Art. 9 | Untervermietung..... | 6 |
| Art. 10 | Nichteinhaltung der Anforderungen | 6 |
| 5. | Informationspflicht | 6 |
| Art. 11 | Informationspflicht bezüglich Anforderungen..... | 6 |
| 6. | Weitere Bestimmungen | 7 |
| Art. 12 | Streitfälle | 7 |

1. Allgemeine Grundsätze

Art. 1 Gesetzliche Grundlagen

¹ Die Grundsätze zur Vermietung sind im Art. 4 der Statuten der EBG Dreispitz Zürich geregelt.

Grundsätze

² Die Rahmenbedingungen für Vermietungen sind gesetzt durch das Mietrecht.

Rahmenbedingungen

Art. 2 Erlass und Änderungen des Vermietungsreglements

¹ Das Vermietungsreglement wird durch den Vorstand erlassen und geändert.

Erlass und Änderungen

2. Anforderungen an die Mieterinnen und Mieter

Art. 3 Generelle Anforderungen

¹ Alle handlungsfähigen natürlichen und juristischen Personen, welche von der Genossenschaft Wohnungen mieten, müssen Mitglied sein und Genossenschaftsanteile erwerben (Statuten, Art. 4 Abs. 2 und Art. 7 Abs. 1).

Grundsatz

Art. 4 Anteilschein und Darlehen

¹ Die Statuten regeln in Art. 15 Abs. 1 bis 4 die Grundsätze zur Übernahme von Genossenschaftskapital.

Anteilscheine

² Die weiteren Bestimmungen bezüglich Anteilsscheine sind im Reglement über die Anteilsscheine geregelt.

3. Wohnungsvergabe

Art. 5 Rahmenvorgabe

¹ Objekte werden durch die Verwaltung sowie mindestens ein Mitglied des Vorstandes in erster Linie an Personen aus dem Kreis der Mitarbeiter*innen der öffentlichen Transportunternehmungen, Post, Swisscom und der öffentlichen Verwaltungen, in zweiter Linie weiteren Bevölkerungskreisen vermietet.

Vergabe

² Diese Regelungen gelten ebenso für im Bau befindliche Objekte.

³ Folgende gleichwertige Kriterien sind für die Vergabe von Mietobjekten massgebend:

Vergabekriterien

- a) Integrationswille und Mitwirkungsabsichten in der Genossenschaft
- b) Vielfalt der Bewohner*innen
- c) Dringlichkeit des Wohnungswechsels
- d) Bevorzugung von Familien für Wohnungen ab 4 Zimmern
- e) Belegungsvorgaben für die Wohnungen



Art. 6 Wohnungswechsel

¹ Bei Wohnungswechseln gelten grundsätzlich die Rahmenvorgaben sowie zusätzlich folgende Kriterien:

- a) ein Wechsel in eine andere Wohnung ist ab einer Wohndauer von mindestens 10 Jahren in der entsprechenden Wohnung möglich.
- b) bei Familienzuwachs ist der Wechsel in eine grössere Wohnung bei entsprechender Verfügbarkeit möglich.

² Ein Umzug in eine gleich grosse bzw. gleichwertige Wohnung oder ein Wohnungsaustausch unter zwei Parteien ist nur in Ausnahmefällen möglich. Dabei ist der Mietzins der aktuellen Wohnung für die Dauer der Renovation weiterhin geschuldet. Zusätzlich sind die Kosten der Renovation zu tragen, die über die normale Abnutzung hinausgehen.

Wohnungswechsel

4. Belegungsvorschriften

Art. 7 Belegungsvorschriften

¹ Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer*innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen. Dreizimmerwohnungen können an eine Person, Vierzimmerwohnungen an zwei Personen vermietet werden. Bei Neuvermietungen von Wohnungen mit mehr als vier Zimmern kann die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner*innen um eins überschreiten. Im bestehenden Mietverhältnis kann die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner*innen um zwei überschreiten.

Grundsatz Belegungsvorschriften

² Liegen bei Neuvermietung keine dem Vermietungsreglement entsprechenden Interessenten (siehe Art. 5 Rahmenvorgabe) für eine Wohnung vor, müssen die Belegungsvorschriften nicht eingehalten werden. Die Verwaltung entscheidet.

Neuvermietung

Art. 8 Unter- und Überbelegung

¹ Eine Wohnung gilt als unterbelegt, wenn die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner*innen um mehr als zwei übersteigt.

Unterbelegung

² Wenn die Zahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen die Zimmerzahl um mehr als zwei übersteigt, liegt eine Überbelegung vor.

Überbelegung

³ Bei einer vorübergehenden Unter- oder Überbelegung kann die Genossenschaft eine befristete Ausnahmegewilligung erteilen.

⁴ Ist die Unter- oder Überbelegung dauernd, ist die Genossenschaft bestrebt, dem Mitglied, wenn möglich eine freiwerdende, den neuen Verhältnissen entsprechende Wohnung in der Siedlung anzubieten. Mieter*innen sind verpflichtet, dieses Angebot anzunehmen, bei der zweiten Ablehnung kann die Genossenschaft die Kündigung des Mietverhältnisses beschliessen.

Dauerhafte Unter- oder Überbelegung

⁵ Beim Angebot von Ersatzwohnungen sind insbesondere vergleichbare Mietzinse, Quartierverbundenheit und gesundheitliche Gründe für die Beurteilung der Zumutbarkeit ausschlaggebend.

⁶ Für Wohnungen die aufgrund fehlender Interessenten an Mieter*innen vergeben wurden, die die Belegungsvorschriften nicht erfüllen, können frühestens nach 10 Jahren den Belegungsvorschriften entsprechende Wohnungen angeboten werden.

⁷ Ausnahmen von diesen Regelungen kann die Verwaltung gestatten.

Art. 9 Untervermietung

¹ Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Verwaltung zulässig. Diese kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern.

Untervermietung

² Art. 4 Abs. 3 regelt die Grundsätze zur Untervermietung. Art. 262 Abs. 2 des OR regelt die Gründe der Verweigerung.

³ Die Annahme oder Ablehnung eines Untermietvertrags obliegt der Verwaltung.

⁴ Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung der ganzen Wohnung oder einzelner Zimmer gelten insbesondere:

Wesentliche Nachteile Untervermietung

- a) wenn die Mieter*innen sich weigern, die Bedingungen der Untermieter*innen bekannt zu geben (Personalien der Untermieter*innen, Mietzins und Dauer);
- b) wenn die Bedingungen des Untermietvertrages in Verhältnis zu denen des Hauptmietvertrages missbräuchlich sind;
- c) Überbelegung;
- d) die mehr als einjährige Dauer der Untervermietung der ganzen Wohnung
- e) die mehr als zweimalige Untervermietung der ganzen Wohnung im laufenden Mietverhältnis;
- f) der Umstand, dass die Mieter*innen nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden.
- g) Wenn Zimmer oder die ganze Wohnung tage- bzw. wochenweise untervermietet werden (z.B. AirBnB usw.)
- h) wenn damit Vermietungsrichtlinien umgangen werden.

⁵ Untermieter*innen werden bei Auszug der Hauptmieter*innen nicht automatisch als Hauptmieter*innen akzeptiert, insbesondere wenn sie die Vorgaben gemäss Art. 5 sowie Art. 7 dieses Vermietungsreglements nicht erfüllen.

Art. 10 Nichteinhaltung der Anforderungen

¹ Werden die Bedingungen durch Mieter*innen nicht eingehalten, können Genossenschaftler*innen von der Genossenschaft ausgeschlossen und das Mietverhältnis gekündigt werden.

Nichteinhalten der Bedingungen

5. Informationspflicht

Art. 11 Informationspflicht bezüglich Anforderungen

¹ Die Verwaltung informiert Interessenten*innen für Wohnungen, Zimmer oder gewerbliche Räume vor Unterzeichnung des Mietvertrages über die obenstehenden Rechte und Pflichten.

Informationspflicht

² Mieter*innen müssen das Nichteinhalten der Belegungsvorschriften insbesondere bei Unter- bzw. Überbelegung der Verwaltung sofort bekannt geben.



6. Weitere Bestimmungen

Art. 12 Streitfälle

¹ Der Vorstand entscheidet endgültig über Auslegung und Anwendung des Reglements. *Streitfälle*