

Vermietungsreglement GBL

gültig ab 26. Oktober 2017 (inkl. 5. Teilrevision)

Gestützt auf Art. 4 Abs. 6 der Statuten erlässt der Vorstand der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal (GBL) das nachfolgende Vermietungsreglement.

I. Gemeinsame Bestimmungen

Art. 1 Grundsätze, Geltungsbereich

1.1 Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL) stellt ihren Genossenschafterinnen und Genossenschaftern (im Folgenden: Mitgliedern) in gemeinsamer Selbsthilfe Wohnungen zu vorteilhaften Bedingungen zur Verfügung. Gewerbliche und Nebenräume vermietet sie zu marktüblichen Bedingungen. Mieter von Gewerbe- und Nebenräumen werden nicht als Mitglieder aufgenommen.¹

1.2 Dieses Vermietungsreglement regelt die Vermietungspraxis der GBL gemäss den geltenden Statuten, besonderen Subventionsbedingungen und allenfalls weiter geltenden Vorschriften gemäss Baurechtsverträgen mit der Stadt Zürich. Im Übrigen sind die Bestimmungen des Obligationenrechts über die Miete anwendbar. Die Vermietung richtet sich so dann nach dem Mietvertrag und der jeweils gültigen Hausordnung.²

Art. 2 Ausnahmegewilligungen

2.1 Bei Vorliegen besonderer Umstände kann der Vorstand auf begründetes Gesuch der Mitglieder oder auf Antrag der Geschäftsstelle im Einzelfall von den Bestimmungen dieses Reglementes abweichen. Diese Ausnahmegewilligungen gelten als interne Richtlinien für die Geschäftsstelle bei der Behandlung von analogen Fällen. Die Ablehnung von Gesuchen/Anträgen ist gegenüber dem Mitglied kurz zu begründen.

Art. 3 Referenzen, Bonitätsprüfung

3.1 Bei neuen MieterInnen kann vor Vertragsabschluss mit Zustimmung der BewerberIn eine Referenzauskunft bei der letzten VermieterIn, ArbeitgeberIn, Arbeitsstelle usw. eingeholt werden.

3.2 Zur Abklärung der Zahlungsfähigkeit hat die BewerberIn der Geschäftsstelle einen aktuellen Betreuungsauszug (Original) für die Bonitätsprüfung der letzten 2 Jahre vorzulegen (bei Wohnortswechseln innert dieser Zeitspanne sind mehrere Auszüge unumgänglich).

3.3 Verweigert die BewerberIn die Abgabe von Referenzen oder den Betreuungsauszug, so kann sie/er vom Auswahlverfahren ausgeschlossen werden.

¹ Vorstandsbeschluss vom 26. Oktober 2017

² Vorstandsbeschluss vom 26. Februar 2015

Art. 4 Kündigung, GBL-interne Wohnungswechsel

4.1 Kündigungen können mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist auf Ende jeden Monats – ausser Dezember – eingereicht werden. Ausserterminliche Kündigungen sind möglich, es muss jedoch mindestens eine valable Nachmieterin oder ein valabler Nachmieter gestellt werden. Für die Kündigung eines Mietvertrages seitens der GBL ist der Vorstand zuständig.

4.2 Für GBL-interne Wohnungswechsel (Umsiedlungen) ist die Kündigungsfrist mit der Geschäftsstelle zu vereinbaren. Sie ist so festzulegen, dass möglichst kein Leerstand entsteht. Kann keine Einigung erzielt werden, gelten die Fristen gemäss Ziff. 4.1. Durch die Mitglieder zu verantwortende Leerstände werden diesen belastet. Die Haftung für Schäden und die Beteiligung an den Instandstellungskosten der bisherigen Wohnung richten sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen bzw. dem Ortsgebrauch.

Art. 5 Zuständigkeiten, Streitfälle

5.1 Soweit dieses Reglement nichts anderes bestimmt, ist die GeschäftsführerIn für die Einhaltung und den Vollzug des Vermietungsreglements sowie der gestützt darauf erlassenen Vorstandsbeschlüsse verantwortlich. Sie/Er kann die damit zusammenhängenden Aufgaben mit Zustimmung des Vorstandes ganz oder teilweise der Bereichsleitung Bewirtschaftung der Geschäftsstelle übertragen.

5.2 Für die Zuteilung der Mieträumlichkeiten an eine BewerberIn ist der Bereich Bewirtschaftung der Geschäftsstelle zuständig, sofern sich der Vorstand diesen Entscheid nicht im Einzelfall vorbehält. Der Mietvertrag wird seitens der GBL durch die PräsidentIn und den/die Leiter/in Bewirtschaftung³ unterzeichnet.

5.3 Über Streitfälle betreffend Anwendung und Auslegung (Ermessen) dieses Reglementes entscheidet der Vorstand allein und abschliessend.

II. Vermietung

Art. 6 Allgemeines

6.1 Die GBL vermietet ihre Wohnungen und Wohnobjekte ausschliesslich zu Wohnzwecken. Die Nutzung von gewerblichen Räumen richtet sich nach dem im Mietvertrag vereinbarten Zweck. Die MieterInnen von gewerblichen Räumen haben die für die Nutzung entsprechender Räume allenfalls speziell geltenden Vorschriften zu beachten und einzuhalten (Arbeitsrecht, gesundheitspolizeiliche, feuerpolizeiliche, lebensmittelhygienische Vorschriften usw.).⁴

6.2 Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen, diese zu nutzen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben. Das gilt analog auch für andere Mietverhältnisse der GBL (Gewerbe- oder andere Räume, Parkplätze, Garagen usw.). Wohnungsgrösse und Zahl der BenutzerInnen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen (siehe dazu nachfolgend III. Ziff. 10 bis 12).⁵

³ Vorstandsbeschluss vom 13. November 2014

⁴ Vorstandsbeschluss vom 26. Februar 2015

⁵ Vorstandsbeschluss vom 26. Februar 2015

6.3 Bei der Vermietung ist auf eine ausgewogene Durchmischung der Siedlungen mit BewohnerInnen aller Altersgruppen, Nationalitäten, Einkommensschichten sowie Familien- und Einzelpersonen zu achten. Die einseitige Ansammlung von Gruppen gleicher struktureller oder sozialer Zusammensetzung ist zu vermeiden (Ausnahmen: Alterssiedlungen, spezielle Wohnprojekte).

6.4 Bewerbungen von Mitgliedern (beispielsweise für Umsiedlungen oder interne Wechsel) haben in der Regel Vorrang vor Bewerbungen Dritter, sofern sie die Voraussetzungen erfüllen.⁶

6.5 Freie Wohnungen werden auf der Homepage publiziert. Für interne Umsiedlungsgesuche wird eine Warteliste geführt.⁷

6.6 Für die Neuaufnahme von Mitgliedern wird dem Vorstand monatlich eine Mutationsliste aller Neuvermietungen abgegeben.

Art. 7 Temporäre Vermietung

7.1 Zeitlich befristete Vermietungen können insbesondere im Zusammenhang mit bevorstehenden Bauvorhaben oder Gesamtanierungen erfolgen. Dabei kann - soweit notwendig und mit Zustimmung des Vorstandes - von den Bestimmungen dieses Reglementes abgewichen werden.

Art. 8 Untermiete

8.1 Die ganze oder teilweise Untervermietung ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstandes zulässig. Der/die Gesuchstellerin hat dazu den Untermietvertrag mit den Bedingungen der Untermiete sowie die notwendigen Angaben zum/zur Untermieter/in der Geschäftsstelle einzureichen. Für die Bewilligung einer Untervermietung gelten die nachstehenden Bedingungen gemäss Art. 4 Abs. 5 der Statuten:

- keine Dauer von mehr als maximal 1 Jahr
- keine mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis
- keine Untervermietung an Personen, welche die geltenden Belegungsvorschriften nicht erfüllen
- Voraussetzung, dass das Genossenschaftsmitglied eindeutig darlegen kann, dass es die Wohnung nach Ablauf der Untermiete wieder selber bewohnen wird
- keine Untervermietung von einzelnen Zimmern, wenn damit die geltenden Belegungsvorschriften umgangen werden sollen

Art. 9 Tierhaltung

9.1 Das Halten von Hunden ist in den Wohnungen bzw. Mietobjekten der GBL untersagt. Ausgenommen sind in begründeten und belegbaren Ausnahmefällen Blindenhunde und Hunde, die im öffentlichen Dienst eingesetzt werden (Polizeihunde, Lawinensuchhunde).

9.2 Für die Haltung von Kleintieren wie Katzen, Papageien, Reptilien sowie Wildtieren, deren Halten nach Tierschutz- oder Jagdgesetz amtlich bewilligungspflichtig ist, muss vorgängig eine Bewilligung der GBL eingeholt werden. Die GBL kann solche Gesuche ohne Begründung ablehnen. Kleintiere wie Meerschweinchen, Goldhamster, Hausmäuse, Hausratten, Chinchillas, Hauskaninchen, griechische Landschildkröten, Kanarienvögel, Wellensittiche und Zierfische dürfen ohne Zustimmung der GBL in den Wohnungen gehalten werden, soweit sich die Anzahl dieser Tiere in den üblichen Grenzen hält.

⁶ Vorstandsbeschluss vom 14. November 2013

⁷ Vorstandsbeschluss vom 11. Mai 2017

9.3 Das Mitglied, welches Haustiere hält, ist verpflichtet, die Tiere heimtiergerecht zu halten, die Hausruhe und Wohnhygiene nicht zu beeinträchtigen, auf die MitbewohnerInnen gebührend Rücksicht zu nehmen und diese durch die Tierhaltung nicht zu belästigen und namentlich die Sicherheit nicht zu gefährden.

III. Spezielle Bestimmungen für unterbesetzte Wohnungen im freitragenden Wohnungsbau

Art. 10 Mindestanforderung, Meldepflicht⁸

10.1 Als Mindestbelegung für eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus im freitragenden (nicht subventionierten) Wohnungsbau gilt – soweit nichts anderes bestimmt ist (vgl. Ziff. 10.2. und 10.3.) – in der Regel die Formel Anzahl Zimmer minus 2.

Je nach besonderer Situation des in Frage stehenden Mietobjektes (d.h. insbesondere nach der gegebenen Wohnungsfläche, Nutzungseignung, Lage und Ausstattung) wird auch eine Belegung nach der Formel Anzahl Zimmer minus 1 geprüft. Massgebend dafür ist eine vom Vorstand festgelegte interne Richtlinie zu den Wohnungen der verschiedenen Bauetappen.

Halbe Zimmer werden bei der Festsetzung der Zimmerzahl nicht mitgerechnet.

10.2 Bei den durch die öffentliche Hand subventionierten Wohnungen gelten die entsprechenden Subventionsbestimmungen.

10.3 Für die Neuvermietung von Wohnungsobjekten sowie während der Dauer des Mietverhältnisses in Liegenschaften auf Grundstücken im Baurecht der Stadt Zürich gelten entsprechend den mit der Stadt Zürich neu verlängerten Baurechtsverträgen die besonderen Belegungs- und Vermietungsvorschriften des städtischen Vermietungsreglementes (Ziff. 1.4. und 1.5. der Verordnung über die Grundsätze der Vermietung; 846.100).

10.4 Die Mitglieder sind verpflichtet, die Unterschreitung der Mindestanforderungen (Unterbesetzung) unaufgefordert der Geschäftsstelle zu melden. Die Geschäftsstelle überprüft in periodischen Abständen alle Mietobjekte mit vier oder mehr Zimmern auf die Einhaltung der Mindestanforderungen.

10.5 Sind Wohnungen oder Einfamilienhäuser unterbesetzt, sucht die Geschäftsstelle das Gespräch mit den betreffenden Mitgliedern, um deren Bedürfnisse abzuklären und fordert sie auf, ein Umsiedlungsgesuch einzureichen. Die Geschäftsstelle bietet geeignete Umsiedlungsmöglichkeiten an.

Art. 11 Unterbesetzung

11.1 Bei einer absehbar andauernden Unterbesetzung ist das Mitglied zu einem Wohnungswechsel (Umsiedlung) in eine kleinere Wohnung entsprechend den Statuten und den Bestimmungen dieses Reglementes verpflichtet. Die Umsiedlung hat spätestens innert Jahresfrist seit Eintreten der Unterbesetzung zu erfolgen. Bei Unterbesetzung infolge besonderer Umstände (Todesfall, Ehescheidung o.ä.) kann diese Frist durch den Vorstand im Einzelfall angemessen verlängert werden.

⁸ Vorstandsbeschluss vom 26. Februar 2015

11.2 Nach einem Jahr der Unterbesetzung und nach drei abgelehnten Umsiedlungsangeboten in zumutbare Ersatzobjekte der GBL wird das Mitglied aus der Genossenschaft ausgeschlossen (Art. 12 Abs. 1 lit. d Statuten) und das Mietverhältnis fristgerecht auf den nächstmöglichen Kündigungstermin gekündigt. (Art. 4 Abs. 6 Statuten).⁹

11.3 Zumutbar ist ein Umsiedlungsangebot, wenn die betreffende Wohnung im gleichen Quartier liegt, für die Betroffenen finanziell tragbar ist (Mietzins nicht mehr als 10% über der bisherigen Wohnung) und der Wohnungswechsel sozial vertretbar ist. Ob die Zumutbarkeit gegeben ist, entscheidet der Vorstand abschliessend.

11.4 Der Vorstand kann die Bestimmungen über die Unterbesetzung temporär ganz oder teilweise für einzelne Wohneinheiten, für ganze Häuser oder für Siedlungen ausser Kraft setzen, insbesondere bei schwer vermietbaren Wohnobjekten oder bei besonders ungünstiger Marktsituation.

Art. 12 Unterbesetzungsbeitrag

12.1 Für die Dauer der Unterbesetzung (auch bei Mieterstreckung) ist durch das Mitglied zusätzlich zum ordentlichen Mietzins ein separater Unterbesetzungsbeitrag von Fr. 150.-- pro fehlende Person und Monat zu entrichten. Dieser Beitrag wird zusammen mit dem Mietzins erhoben.

12.2 Auf schriftliches Gesuch des Mitgliedes kann der Vorstand die Beitragspflicht vorübergehend ganz oder teilweise erlassen oder die Bezahlung aufschieben, wenn das Mitglied nachweisbar aus wirtschaftlichen Gründen zur Bezahlung nicht in der Lage ist.

12.3 Die Unterbesetzungsbeiträge werden in den Solidaritätsfonds eingelegt und sind zweckgebunden (zum Beispiel für die Verbilligung der Mietzinsen bei Neu- und Umbauten, für soziale Zwecke innerhalb der Genossenschaft) zu verwenden. Über die Verwendung im Einzelfall entscheidet der Vorstand auf Antrag der Geschäftsstelle.

IV. Schlussbestimmungen

Art. 13 Inkrafttreten

13.1 Dieses Vermietungsreglement wurde an der Vorstandssitzung vom 24. November 2005 beschlossen und tritt auf den 1. Januar 2006 in Kraft.

Seitherige Teilrevisionen

1. **Teilrevision:** Art. 6.4
(Vorstandsbeschluss vom 14. November 2013)
2. **Teilrevision:** Art. 5.2
(Vorstandsbeschluss vom 13. November 2014)
3. **Teilrevision:** Art. 1.2, Art. 6.1, Art. 6.2, Art. 10 und Art. 11.2
(Vorstandsbeschluss vom 26. Februar 2015)
4. **Teilrevision:** Art. 6.5 und Anhang „Anteilscheinkapital“
(Vorstandsbeschluss vom 11. Mai 2017)
5. **Teilrevision:** Art. 1.1 und Anhang „Anteilscheinkapital“
(Vorstandsbeschluss vom 26. Oktober 2017)

⁹ Vorstandsbeschluss vom 26. Februar 2015

Anhang zum Vermietungsreglement der GBL

Anteilscheinkapital (in CHF)¹⁰

Wohnungen	Anteilscheinkapital	
	bis 1999	ab 2000
Baujahr		
1 - 1.5-Zimmer-Wohnung	3'000.-	3'500.-
2 - 2.5-Zimmer-Wohnung	3'500.-	4'000.-
3 - 3.5-Zimmer-Wohnung	4'500.-	5'000.-
4 - 4.5-Zimmer-Wohnung	5'000.-	6'000.-
5 - 5.5-Zimmer-Wohnung	5'500.-	7'000.-

Sonderfälle Neubauten

Thalbächli (Zürich Altstetten, 14. Etappe)

4.5-Zimmer-Wohnung mit Erker	5'500.-
4.5-Zimmer-Attikawohnung	8'000.-
Reiheneinfamilienhaus	8'000.-

In der Ey (Zürich Albisrieden, 19. Etappe)

2.5-Zimmer-Wohnung	5'000.-
4.5-Zimmer-Wohnung	8'000.-

Stoss (Zürich Albisrieden, 26. Etappe)

4.5-Zimmer-Dach	7'000.-
4.5-Zimmer-Maisonette	8'000.-

Langhag (Zürich Albisrieden, 1. und 2. Etappe)

2.5-Zimmer-Wohnung	4'500.-
3.5-Zimmer-Wohnung „eco“	5'500.-
3.5-Zimmer-Wohnung „standard“	6'000.-
4.5-Zimmer-Wohnung „eco“	6'500.-
4.5-Zimmer-Wohnung „standard“	7'000.-
5.5-Zimmer-Wohnung	9'000.-

Guggenbühl (Dietikon, 28. Etappe)

2.5-Zimmer-Attikawohnung	5'000.-
4.5-Zimmer-Wohnung	7'000.-

¹⁰ Vorstandsbeschluss vom 26. Oktober 2017