

Vermietungsreglement der GBL (Ausgabe 2024)

Vorbemerkung: Mit der männlichen Form sind im Text alle Genderformen miteingeschlossen.

I. Gemeinsame Bestimmungen

Art. 1 Grundsätze, Geltungsbereich

¹ Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL) stellt ihren Genossenschaffern Wohnobjekte zu vorteilhaften Bedingungen zur Verfügung. Gewerbliche und Nebenräume vermietet sie zu marktüblichen Bedingungen. Mieter von Gewerbe- und Nebenräumen werden nicht als Mitglieder aufgenommen.

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 sodann nach dem Mietvertrag und der jeweils gültigen Hausordnung.

Art. 2 Ausnahmewilligungen

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 Ausnahmewilligungen 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

¹ Bei neuen Mietern kann vor Vertragsabschluss mit Zustimmung der BewerberIn eine Referenzauskunft bei der letzten Vermieter, Arbeitgeber, Arbeitsstelle usw. eingeholt werden.

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

³ Verweigert der Bewerber die Abgabe von Referenzen oder den Betreuungsauszug, so kann er vom Auswahlverfahren ausgeschlossen werden.

Art. 4 Kündigung, GBL-interne Wohnungswechsel

¹ Die Kündigung des Mietvertrages kann mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist auf Ende jeden Monats – ausser Dezember – erfolgen. Ausserterminliche Kündigungen sind frühestens auf Ende des der Kündigung folgenden Monats zulässig. Für die Kündigung eines Mietvertrages seitens der GBL ist der Vorstand zuständig.

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 Art. 4 Abs.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

¹ Soweit dieses Reglement nichts anderes bestimmt, ist die Geschäftsführung für die Einhaltung und den Vollzug des Vermietungsreglements sowie der gestützt darauf erlassenen Vorstandsbeschlüsse verantwortlich. Sie kann die damit zusammenhängenden Aufgaben mit Zustimmung des Vorstandes ganz oder teilweise der Bereichsleitung Bewirtschaftung der Geschäftsstelle übertragen.

² Für die Zuteilung der Mieträumlichkeiten an einen Bewerber 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 Geschäftsführung und die Leitung Bewirtschaftung unterzeichnet.

³ Über Streitfälle betreffend Anwendung und Auslegung (Ermessen) dieses Reglementes entscheidet der Vorstand allein und abschliessend.

II. Vermietung

Art. 6 Allgemeines

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 Mieter von gewerblichen Räumen haben die für die Nutzung entsprechender Räume allenfalls speziell geltenden Vorschriften zu beachten und einzuhalten (Arbeitsrecht, gesundheitspolizeiliche, feuerpolizeiliche, lebensmittelhygienische Vorschriften usw.).

² Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen, diese zu nutzen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz mit entsprechender Anmeldung bei der zuständigen Gemeinde zu haben. Das gilt analog auch für andere Mietverhältnisse der GBL (Gewerbe- oder andere Räume, Parkplätze, Garagen usw.).

³ Die Grösse der Wohnobjekte und die Anzahl der Bewohner müssen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.
(siehe dazu auch Art. 10 bis 12).

⁴ 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).

⁵ Bewerbungen von Mitgliedern (beispielsweise für Umsiedlungen oder interne Wechsel) haben in der Regel Vorrang vor Bewerbungen Dritter, sofern sie die Voraussetzungen erfüllen.

⁶ Freie Wohnungen werden auf der Homepage publiziert. Für interne Umsiedlungsgesuche wird eine Warteliste geführt.

⁷ Die Neuvermietung erfolgt erst nach Prüfung und Zustimmung des Vorstandes sowie bei Wohnobjekten nach Aufnahme als Genossenschafter.

Art. 7 Temporäre Vermietung

¹ Zeitlich befristete Vermietungen können insbesondere im Zusammenhang mit bevorstehenden Bauvorhaben oder Gesamtsanierungen erfolgen. Dabei kann - soweit notwendig und mit Zustimmung des Vorstandes - von den Bestimmungen dieses Reglementes abgewichen werden.

Art. 8 Untermiete

¹ Die ganze oder teilweise Untervermietung ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstandes zulässig. Der Gesuchsteller hat dazu den Untermietvertrag mit den Bedingungen der Untermiete sowie die notwendigen Angaben zum Untermieter der Geschäftsstelle einzureichen. Für die Bewilligung einer Untervermietung gelten die nachstehenden Bedingungen gemäss Art. 4 Abs. 5 der Statuten:

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

Art. 9 Tierhaltung

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). Das Hüten von Hunden ist nur mit vorgängig eingeholter schriftlicher Bewilligung der GBL während maximal drei Wochen pro Kalenderjahr erlaubt.

² Die Haltung von Katzen ist nur mit vorgängig eingeholter schriftlicher Bewilligung der GBL erlaubt. Im Erdgeschoss und Hochparterre sowie in Reiheneinfamilienhäusern kann pro Wohnobjekt maximal eine Katze mit Auslauf ins Freie bewilligt werden. Ab 1. Obergeschoss werden maximal 2 Katzen pro Wohnung ohne Auslauf ins Freie bewilligt. Katzenleitern/-treppen sind nicht gestattet.

³ Für die Haltung von Kleintieren wie Papageien, Reptilien oder Wildtieren, die nach Tierchutz- oder Jagdgesetz amtlich bewilligungspflichtig sind, muss vorgängig eine Bewilligung der GBL eingeholt werden. Die GBL kann solche Gesuche ohne Begründung ablehnen.

⁴ 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.

⁵ Das Mitglied, welches Haustiere hält, ist verpflichtet, die Tiere art- und 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 Wohnobjekte

Art. 10 Mindestanforderung, Meldepflicht

¹ Als Mindestbelegung für ein Wohnobjekt im freitragenden (nicht subventionierten) Wohnungsbau gilt – soweit nichts anderes bestimmt ist (vgl. Art. 10 Abs. 2 und 3) – in der Regel die Formel: Anzahl Zimmer minus 2, bzw. bei grösserer Wohnfläche, Anzahl Zimmer minus 1 = Personenzahl, gemäss folgender Tabelle

Wohnobjekt	Belegungsformel nach gerundeter Wohnfläche	
	-2	-1
3- / 3.5-Zimmer	bis 82 m ²	über 82 m ²
4- / 4.5-Zimmer	bis 105 m ²	über 105 m ²
5- / 5.5-Zimmer	bis 128 m ²	über 128 m ²
6- / 6.5-Zimmer	bis 151 m ²	über 151 m ²

Halbe Zimmer werden bei der Festsetzung der Zimmerzahl nicht mitgerechnet.

Die massgebliche Personenzahl berechnet sich aus allen für dieses Wohnobjekt bei der Gemeinde angemeldete erwachsenen Personen und Kinder. Nicht an der Wohnadresse angemeldete, aber im Wohnobjekt wohnhafte und sorgerechtlich betreute eigene Kinder werden als halbe Person angerechnet. Für das Wohnobjekt nicht angemeldete erwachsene Personen werden für die Mindestbelegung nicht angerechnet.

² Bei den durch die öffentliche Hand subventionierten Wohnungen gelten die entsprechenden Subventionsbestimmungen.

³ Für Liegenschaften auf Grundstücken im Baurecht der Stadt Zürich gelten entsprechend den mit der Stadt Zürich verlängerten Baurechtsverträgen die jeweils vereinbarten Bestimmungen über Belegung und Wohnsitzverpflichtung. Diese Regelungen gelten während der ganzen Mietdauer für alle Mietverhältnisse, die nach Abschluss der Verlängerung eingegangen wurden.

⁴ Die Mitglieder sind verpflichtet, die Unterschreitung der Mindestanforderungen (Unterbesetzung) innert drei Monaten nach Eintritt der Veränderung schriftlich bekanntzugeben. Die Geschäftsstelle überprüft in periodischen Abständen alle Mietobjekte mit vier oder mehr Zimmern auf die Einhaltung der Mindestanforderungen. Die Mitglieder sind verpflichtet, der Geschäftsstelle die notwendigen Auskünfte zu erteilen. Bei Verletzung der Auskunftspflicht oder Täuschung kann das Mitglied aus der Genossenschaft ausgeschlossen und das Mietverhältnis auf den nächsten zulässigen Termin gekündigt werden.

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

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.

² Nach drei abgelehnten Umsiedlungsangeboten in zumutbare Ersatzobjekte der GBL wird das Mitglied aus der Genossenschaft ausgeschlossen und das Mietverhältnis fristgerecht auf den nächstmöglichen Kündigungstermin gekündigt. (Art. 4 Abs. 6 Statuten).

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. Die GBL nimmt auf die besonderen Umstände die zu einer Unterbesetzung führten Rücksicht bei der Dauer bis zur Auflösung derselben (Todesfall, langjähriges Mietverhältnis). Ob die Zumutbarkeit gegeben ist, entscheidet der Vorstand abschliessend.

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

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, bei Todesfällen erst nach einer Frist von 6 Monaten ab Todestag.

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.

³ Die Unterbesetzungsbeiträge werden in den Solidaritätsfonds eingelegt und sind zweckgebunden gemäss dem Reglement über den Solidaritätsfond der GBL zu verwenden.

IV. Schlussbestimmungen

Art. 13 Inkrafttreten

Dieses Vermietungsreglement hat der Vorstand gestützt auf Art. 4 Abs. 6 der Statuten am 22. Juni 2023 beschlossen. Es tritt am 1. November 2023 in Kraft und ersetzt das Reglement Ausgabe 1. November 2022.

Anhang zum Vermietungsreglement der GBL

Anteilkapital (in CHF)¹

Wohnungen	Anteilkapital	
	bis 1999	ab 2000
Baujahr		
1 - 1.5-Zimmer-Wohnung	3'000.-	4'000.-
2 - 2.5-Zimmer-Wohnung	3'500.-	4'500.-
3 - 3.5-Zimmer-Wohnung	4'500.-	6'000.-
4 - 4.5-Zimmer-Wohnung	5'000.-	7'000.-
5 - 5.5-Zimmer-Wohnung	5'500.-	9'000.-

Sonderfälle Neubauten

Thalbächli (Zürich Altstetten, 14. Etappe)

4.5-Zimmer-Attikawohnung 8'000.-

Wässeri (Zürich Albisrieden, 19. Etappe)

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

Stoss (Zürich Albisrieden, 26. Etappe)

4.5-Zimmer-Maisonette 8'000.-

Guggenbühl (Dietikon, 28. Etappe)

2.5-Zimmer-Attikawohnung 5'000.-

¹ Vorstandsbeschluss vom 06. Mai 2024