

Vermietungsreglement der Mieter-Baugenossenschaft Zürich

1. Zweck des Vermietungsreglements

Das Vermietungsreglement regelt in Ausführung der entsprechenden Bestimmungen der Statuten Fragen im Zusammenhang mit der Vermietung der Wohnungen; Einfamilienhäuser und sonstigen Mietobjekte der MBGZ.

2. Anmeldung als interne Wohnungsbewerber/innen

2.1 Die Mieter/innen informieren die Verwaltung. Die Verwaltung sendet den Mietern/innen ein internes Anmeldeformular zu. Dieses wird im Ordner (Warteliste) abgelegt.

2.2 Die Anmeldung ist unbeschränkt gültig.

3. Externe Wohnungsinteressenten/innen

3.1 Die Verwaltung schreibt jede Wohnung auf der MBGZ Website unter dem Punkt Vermietung aus, welche nicht intern vermietet wird. Dem Inserat können alle wichtigen Details zur Wohnung sowie ein Besichtigungstermin entnommen werden. Zudem werden die Inserate an der Verwaltungstür (Fensterscheibe) publiziert.

3.2 Jede/r Interessent/in kann am Besichtigungstermin teilnehmen und dort ein Anmeldeformular für die ausgeschriebene Wohnung mitnehmen, ausfüllen und der Verwaltung zusenden.

3.3 Neue Nachmieter/innen werden von der Verwaltung und dem Vorstand aus allen zugestellten Bewerbungen ausgewählt.

3.4 Alle Bewerbungen, welche nicht berücksichtigt werden konnten, werden entsorgt, damit bei der nächsten ausgeschriebenen Wohnung wieder alle Wohnungssuchenden dieselben Möglichkeiten haben.

4. Prioritäten bei der Wohnungsvermietung

4.1 Grundsatz: Bei Neuvermietungen haben interne Wohnungsbewerber/innen gegenüber externen Vorrang und es müssen die nachfolgenden Belegungen gegeben sein:

2 ½-Zimmerwohnungen:	1-2 Personen
3- und 3 ½-Zimmerwohnungen:	2-4 Personen (bei Wechsel in kleinere Wohnung auch 1 Person)
4- und 4 ½-Zimmerwohnungen:	3-5 Personen
Einfamilienhäuser und 5-Zimmerwohnungen:	4-5 Personen

4.2 Innerhalb der internen Bewerber/innen gelten die nachfolgenden Prioritäten:

1. Priorität: Unterbelegung im Sinne von Ziffer 5. dieses Reglements
2. Priorität: Familie mit am meisten Kinder
3. Priorität: Personen, die in eine kleinere Wohnung umziehen.
4. Priorität: Personen die wegen Alter oder Krankheit in ein tieferes Stockwerk umziehen. Bei Bewerber/innen mit gleicher Priorität entscheidet die Anmeldung auf die Warteliste.

Von derselben Familie kann keine 2. Wohnung gemietet werden, ausser von volljährigen Kindern. Diese können jedoch nicht eine Wohnung im gleichen Haus mieten. Trennt sich ein Paar, kann der/die ausziehende Partner/in keine Wohnung in derselben Siedlung mieten (Im Eisernen Zeit und Rotbuchstr. Gelten im Sinne dieser Bestimmung als zwei Siedlungen).

Bei der Vergabe von Wohnungen wird neben der Position auf der internen Warteliste (Datum der Anmeldung) auch die Frage des Bedürfnisses und der Notwendigkeit berücksichtigt.

Beispiel: Bei der Vergabe einer 5-Zi Wohnung hat eine Familie mit drei Kindern Priorität vor einer Familie mit zwei Kindern, selbst wenn diese sich zuerst beworben hat.

4.3 Finden sich keine internen Mieter/innen, werden die obersten fünf - sieben Bewerber/innen der externen Warteliste, die die Belegungsvorschriften erfüllen, je zu einem Gespräch mit zwei Vorstandsmitgliedern an den Sitz der MBGZ eingeladen. Am Gespräch müssen alle erwachsenen Personen teilnehmen, die in der Wohnung wohnen werden. Die Bewerber/innen müssen einen Betriebsregisterauszug mitbringen. Anschliessend wird den Bewerbern die entsprechende Wohnung vom Vormieter oder einem Hausbewohner gezeigt.

Sind mehrere Bewerber/innen an der Wohnung interessiert erfolgt die Entscheidung insbesondere aufgrund der nachfolgenden Kriterien:

- Familie mit Kind/ern
- Umzug aus beruflichen Gründen
- Angewiesensein auf eine günstige Wohnung
- Personen, die in eine kleinere oder tiefer gelegene Wohnung umziehen.

5. Vermietung von Parkplätzen und Bastelräumen

5.1 Die Anmeldung erfolgt mittels Brief an die Verwaltung. Die Verwaltung führt eine separate Warteliste für Garagen, Einstellplätze, Aussenparkplätze und Bastelräume. Die Anmeldung ist unbeschränkt gültig.

5.2 Bei der Vermietung dieser Mietobjekte gelten die nachfolgenden Prioritäten: Mitglieder haben vor externen Bewerber/innen Vorrang.

Es kann pro Wohnobjekt nur ein Parkplatz etc. gemietet werden. Bei Garagen haben Familien Vorrang.

Bei Bastelräumen haben Hausbewohner/innen Vorrang, sofern sie die Anzahl Zimmer der Wohnung der Anzahl Wohnungsbewohner/innen entspricht.

5.3 Vermietung von Gewerberäumen:

Die Gewerberäume werden primär als Räume für stilles Gewerbe vermietet.

Grundsätzlich darf die Nutzung der Gewerberäume, die Hauptnutzung "Wohnen" nicht beeinträchtigen.

6. Untervermietung

6.1 Untervermietung muss schriftlich vom Vorstand bewilligt werden.

6.2 Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch verweigern:

- Wenn die Namen der Untermieter/innen und die Bedingungen der Untermiete nicht bekannt gegeben werden,

- wenn die Bedingungen der Untermiete nach der entsprechenden Rechtsprechung missbräuchlich sind (zu hoher Untermietzins etc.),
- bei einer Untervermietung auf mehr als ein Jahr,
- bei der Untervermietung an Personen, welche die Belegungsvorschriften nicht erfüllen,
- wenn die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden,
- wenn mit der Untervermietung einzelner Zimmer Belegungsvorschriften umgangen werden.

6.3 Die Untervermietung über Buchungsplattformen (z.B. Airbnb) ist nicht zulässig.

6.4 Erfolgt die Untervermietung ohne Nachfrage um Bewilligung, setzt der Vorstand dem/den Mitglied/er eine Frist von einem Monat an, um ein Gesuch zu stellen. Erfolgt die Untervermietung trotz Ablehnung des Gesuchs, setzt der Vorstand dem/den Mitglied/ern eine Frist von zwei Monaten an, um den vertragsgemässen Zustand wieder herzustellen. Werden diese Fristen nicht eingehalten, schliesst der Vorstand das/die Mitglied/er aus der Genossenschaft aus und kündigt den Mietvertrag unter Einhaltung der ordentlichen Kündigungsfristen und -termine.

7. Unterbelegung

7.1 Nach Art. 4 Abs. 6 der Statuten gilt eine 4-Zimmerwohnung als unterbelegt, wenn nur eine Person darin wohnt, eine 5-Zimmerwohnung, wenn darin nur zwei Personen wohnen und ein Einfamilienhaus, wenn darin nicht mindestens ein/e Erwachsene/r und ein Kind (bis zur vollendeten Erstausbildung, max. bis zum Alter von 25 Jahren) wohnt.

7.2 Besteht in einer Wohnung oder in einem Einfamilienhaus seit mehr als einem Jahr eine Unterbelegung, ist der Vorstand verpflichtet, die erste frei werdende Wohnung in der Siedlung anzubieten, wobei die Siedlungen Balberstrasse und Mutschellenstr. im Sinn dieser Bestimmung als eine Siedlung gelten. Einzelpersonen kann eine 2 ½ - 3 ½ -Zimmerwohnung angeboten werden. Ein Wohnungsangebot gilt als abgelehnt, wenn es nicht innerhalb von einem Monat angenommen wird. Der Vorstand ist verpflichtet, einmal nachzufragen. Lehnt das Mitglied auch ein zweites Angebot ab, schliesst der Vorstand das/die Mitglied/er aus der Genossenschaft aus und kündigt den Mietvertrag unter Einhaltung der ordentlichen Kündigungsfristen und -termine.

7.3 Bestehen in einer Siedlung mehrere Unterbelegungen, wird die erste freie Wohnung den Mitgliedern nach Alter angeboten (dem jüngsten Mitglied zuerst). Lehnt das Mitglied dieses Angebot ab, kann ihm erst wieder das zweite Angebot gemacht werden, wenn auch sämtlichen andern Mitgliedern, die in einer unterbelegten Wohnung wohnen, ein erstes Umsiedlungsangebot gemacht wurde.

7.4 Ab dem zweiten Jahr der Unterbelegung muss das Mitglied zusammen mit dem Mietzins einen monatlichen Unterbelegungsbeitrag bezahlen. Dieser berechnet sich, indem der monatliche Nettomietzins durch die Zimmerzahl plus 1 geteilt wird. Das Resultat wird auf die nächste durch 10 teilbare Zahl abgerundet.

8. Genossenschaftsanteile bei der Miete von Wohnungen und Einfamilienhäusern

8.1 Mieter/innen von Wohnungen bzw. Einfamilienhäusern haben nach Art. 15 Abs. 2 pro Zimmer CHF 1'500 (30 Genossenschaftsanteile) und pro halbes Zimmer CHF 750 (15 Genossenschaftsanteile) zu übernehmen.

8.2 Mieten mehrere Mitglieder Räumlichkeiten der Genossenschaft müssen die für diese Räumlichkeiten zu übernehmenden Genossenschaftsanteile auf diese Mitglieder in einem von ihnen gewählten Verhältnis verteilt werden; dieses wird im Mietvertrag festgehalten. Das Anteilkapital muss entsprechend der Vereinbarung im Mietvertrag einbezahlt werden.

8.3 Beahlt das Mitglied das Anteilkapital nicht gemäss den Bedingungen im Mietvertrag, hat die Genossenschaft nach Art. 867 Abs. 2 OR die Bezahlung unter Ansetzung einer Frist von 30 Tagen mit eingeschriebenem Brief einzufordern. Wird auf die erste Aufforderung hin nicht bezahlt und kommt das Mitglied auch einer zweiten Zahlungsaufforderung innert 30 Tagen nicht nach, so kann der Vorstand nach Art. 867 Abs. 3 OR, sofern dies mit eingeschriebenem Brief angedroht worden ist, das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen und den Mietvertrag unter Einhaltung der ordentlichen Kündigungsfristen und –termine kündigen. Gegen diesen Ausschluss ist nach der Rechtsprechung kein Rekurs an die Generalversammlung zulässig.

9. Bezahlen von Anteilkapital aus Mitteln der beruflichen Vorsorge

9.1 Grundsatz: Anteilkapital über CHF 10'000 kann mit Mitteln der beruflichen Vorsorge bezahlt werden.

9.2 Das Mitglied soll sich vorgängig bei seiner/ihrer Vorsorgeeinrichtung über die Folgen eines Vorbezugs informieren, insbesondere bezüglich der zulässigen Höhe der Kapitaleistung, des Ausmasses der dadurch verursachten Rentenkürzungen und der Besteuerung der Kapitaleistung.

9.3 Ein entsprechendes Gesuch ist durch das Mitglied direkt an die Vorsorgeeinrichtung zu senden, unter Beilage folgender Unterlagen: Statuten, vorliegendes Reglement, Bestätigung der MBGZ über die Höhe des durch das Mitglied zu zeichnenden Anteilkapitals, Kopie des unterzeichneten Mietvertrages.
Ist das Mitglied verheiratet oder lebt es in einer eingetragenen Partnerschaft, muss auch der/die Partner/in das Gesuch mit unterzeichnen.

9.4 Der Betrag wird von der Vorsorgeeinrichtung direkt der MBGZ überwiesen. Diese bestätigt der Vorsorgeeinrichtung schriftlich den Eingang der Zahlung.

9.5 Rückzahlung und Verrechnung: Die Rückzahlung von Anteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden, hat nach Weisung des Mitglieds zu seinen Gunsten entweder an eine Wohnbaugenossenschaft, bei der es nun eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, oder an eine Einrichtung der beruflichen Vorsorge oder nach Erreichen des Rentenalters an das bisherige Mitglied selbst zu erfolgen. Die Verrechnung von Forderungen der MBGZ mit Anteilkapital, das mit Mitteln der beruflichen Vorsorge bezahlt wurde, ist ausgeschlossen.

9.6 Das Mitglied hat eine Mieterkaution in der Höhe von drei Monatsmietzinsen bei einer Bank zu leisten.

Das Vermietungsreglement wurde an der Generalversammlung vom 12. April 2013 genehmigt. Anpassungen wurden an der Generalversammlung vom 13. April 2018 genehmigt.