

Vermietungsreglement

Gestützt auf Art. 4 der Statuten vom 19. Mai 2011 erlässt der Vorstand der Baugenossenschaft Sonnengarten das folgende Reglement.

1. Teil: Subventionierte Wohnungen

Bei subventionierten Wohnungen gelten die entsprechenden eidgenössischen, kantonalen und städtischen Reglemente, Verordnungen und Gesetze.

2. Teil: Freitragende Wohnungen

2.1. Allgemeine Vermietungsgrundsätze

¹ Bei Wohnungsvermietungen werden in der Regel die folgenden Kriterien in dieser Reihenfolge berücksichtigt. Aus wichtigen Gründen kann der Vorstand Ausnahmen bewilligen.

- Umsiedlung aufgrund von anstehenden Bauvorhaben
- interne Umsiedlung bei unterbesetzter Wohnung
- interne Umsiedlung bei Familienzuwachs
- interne Umsiedlung bei Verkleinerung der Familie
- Angestellte der Genossenschaft und Mitglieder des Vorstandes
- Personen, die in der Baugenossenschaft Sonnengarten aufgewachsen sind
- Familien mit Kindern und Alleinerziehende
- Ehepaare und Lebenspartnerschaften
- Einzelpersonen

² Für Familien geeignete Wohnungen sind nach Möglichkeit an Familien mit Kindern oder Alleinerziehende zu vermieten.

³ Zu beachten sind in jedem Fall:

- das Verhältnis Personenzahl zu Zimmerzahl gemäss Punkt 2.2.
- das Verhältnis zwischen Einkommen und Mietzins
- die Referenzen

⁴ Interne Wechsel erfolgen frühestens nach 3 Jahren Mietdauer. Aus wichtigen Gründen kann der Vorstand Ausnahmen bewilligen.

⁵ In der Regel werden keine Wechsel in Wohnungen mit gleicher Zimmerzahl bewilligt.

2.2. Neuvermietung

Bei der Neuvermietung von Wohnungen soll in der Regel das nachstehende Verhältnis zwischen Bewohnerzahl und Wohnungsgrösse eingehalten werden. Aus wichtigen Gründen kann der Vorstand Ausnahmen bewilligen.

- 1 Person bis 2½-Zimmer-Wohnung
- 2 Personen bis 3½-Zimmer-Wohnung
- 3 Personen bis 4½-Zimmer-Wohnung
- 4 Personen bis 5½-Zimmer-Wohnung
- 5 Personen bis 6½-Zimmer-Wohnung

Grundsätzlich kann von der Formel: Zimmerzahl minus 1 = Personenzahl, ausgegangen werden.

2.3. Unterbelegung

¹ Definition der Unterbelegung: Eine Wohnung ist unterbelegt, wenn

1 Person	mehr als eine	2½-Zimmer-Wohnung bewohnt
2 Personen	mehr als eine	3½-Zimmer-Wohnung bewohnen
3 Personen	mehr als eine	4½-Zimmer-Wohnung bewohnen
4 Personen	mehr als eine	5½-Zimmer-Wohnung bewohnen

² Ist eine Wohnung unterbelegt z.B. durch Auszug von Kindern, so kann die Mieterschaft ermuntert werden, eine kleinere Wohnung zu beziehen.

³ Der Mieterschaft in unterbelegten Wohnungen werden von der Verwaltung der Genossenschaft für den Umzug drei zumutbare Mietobjekte angeboten. Die Mieterschaft ist verpflichtet, spätestens die dritte ihr angebotene Wohnung zu akzeptieren.

⁴ Akzeptiert die Mieterschaft auch die dritte Wohnung nicht, kann der Vorstand die Kündigung aussprechen.

⁵ Begründete Ausnahmen von dieser Regelung kann der Vorstand unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse, der Wohnlage und der Mietzinshöhe bewilligen.

2.4. Überbelegung

Im Sinne einer Faustregel ist dann von einer Überbelegung auszugehen, wenn die Personenzahl die Zimmerzahl plus zwei überschreitet.

¹ Ist eine Wohnung überbelegt, so kann die Mieterschaft ermuntert werden, eine grössere Wohnung zu beziehen.

² Der Mieterschaft in überbelegten Wohnungen werden von der Verwaltung der Genossenschaft für den Umzug drei zumutbare Mietobjekte angeboten. Die Mieterschaft ist verpflichtet, spätestens die dritte ihr angebotene Wohnung zu akzeptieren.

³ Akzeptiert die Mieterschaft auch die dritte Wohnung nicht, kann der Vorstand die Kündigung aussprechen.

⁴ Begründete Ausnahmen von dieser Regelung kann der Vorstand unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse, der Wohnlage und der Mietzinshöhe bewilligen.

2.5. Untervermietung

Die Untervermietung von Genossenschaftswohnungen richten sich nach den Bestimmungen gemäss Art. 4 Abs. 5 der Statuten vom 19. Mai 2011 sowie nach Art. 262 Abs. 2 OR¹.

2.6. Inkrafttreten

Das vorliegende Reglement ist vom Vorstand am 6. September 2011 genehmigt worden und tritt per sofort in Kraft.

Zürich, 6. September 2011

¹ Als wesentliche Nachteile gem. Art. 262 Abs. 2 Ziff. c OR gelten bei der Untervermietung der ganzen Wohnung insbesondere deren mehr als einjährige Dauer, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis, die Untervermietung an Personen, welche die Vermietungsrichtlinien nicht erfüllen sowie 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 Vermietungsrichtlinien umgangen werden.