

Vermietungsreglement

Abgenommen durch die GV: 1.11.2023

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Grundsätze	2
1.1 Rahmenbedingungen	2
1.2 Information von Interessentinnen und Interessenten.....	2
1.3 Vermietungskommission	2
2. Anforderungen an die Mieter/innen	3
2.1 Mitgliedschaft.....	3
2.2 Anteilscheine und Mietanteile.....	3
2.3 Verstöße	3
3. Vermietungskriterien	3
3.1 Grundsatz	3
3.2 Vermietungskriterien für Wohnräume	3
3.3 Vermietungskriterien für Gewerberäume	4
3.4 Vermietung von Tiefgaragenplätzen und Parkplätzen.....	4
3.5 Vermietung von Jokerzimmern.....	5
3.6 Gemeinschaftsräume	5
3.7 Clusterwohnung.....	5
4. Belegungsvorschriften.....	6
4.1 Belegungsänderungen	6
5. Untervermietung.....	7
5.1 Grundsätze	7
5.2 Gewerbliche Untervermietungen.....	7
5.3 Aufnahme von Familienangehörigen oder Lebenspartner	7
6. Weitere Bestimmungen.....	8
6.1 Abtausch oder Weitergabe von Mietobjekten	8
6.2 Umbauarbeiten / Dauerhafte Veränderung der Mietobjekte.....	8
6.3 Wohnungsübergabe / Wohnungsabnahme	8
6.4 Haustierregelung	8
6.5 Kündigung.....	8
6.6 Nicht geregelte Fälle.....	8

1. Allgemeine Grundsätze

1.1 Rahmenbedingungen

Die Rahmenbedingungen für die Vermietung sind gesetzt durch:

- die Statuten der Wohnbaugenossenschaft (nachfolgend WBG) Iselacher
- das Genossenschaftsrecht
- das Mietrecht
- Rahmenbedingungen Bundesamt für Wohnungswesen (insbesondere bezüglich Belegungsvorschriften)

Für Mieter/innen sind auch die Beschlüsse der Mitgliederversammlung und des Vorstandes der WBG Iselacher, dieses Reglement, die allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag sowie sämtliche andere Reglemente der WBG Iselacher bindend.

1.2 Information von Interessentinnen und Interessenten

Interessent/innen für ein Mietobjekt sind vor der Unterzeichnung des Mietvertrages durch die Vermietungskommission zu informieren über:

- Reglemente und Statuten der WBG Iselacher
- Beschlüsse der Mitgliederversammlung und des Vorstandes der WBG Iselacher welche zu diesem Zeitpunkt noch nicht in den Reglementen oder Statuten implementiert sind.

1.3 Vermietungskommission

1.3.1 Aufgabe und Kompetenzen

Die Vermietungskommission ist verantwortlich für die Vergabe der Wohn- und Gewerberäume sowie der Parkplätze. Sie trifft ihre Entscheidungen auf der Basis der Statuten sowie des vorliegenden Vermietungsreglements

1.3.2 Mandatierung

Der Vorstand setzt mit schriftlichem Mandat die Mitglieder/innen der Vermietungskommission (VK) ein. Die VK ist dem Vorstand gegenüber rechenschaftspflichtig. Die Mitglieder werden jährlich durch den Vorstand bestimmt/bestätigt, die Vertretung der Bewohner/innen durch die Mitgliederversammlung. Über eine allfällige Entschädigung entscheidet der Vorstand.

1.3.3 Zusammensetzung und Anforderungen

Die VK besteht aus:

- mindestens 4 bis maximal 6 Personen
- einer Vertretung aus dem Vorstand
- einer Vertretung der Bewohner/innen
(Bis zum Erstbezug: Eine Vertretung aus dem Kreis der Genossenschafter/innen, welche die Absicht erklärt haben, im Iselacher Wohnsitz zu nehmen.)

Die weiteren 2 bis 4 VK-Mitglieder werden durch der WBG Iselacher nahestehende Personen besetzt, nach Möglichkeit mehrheitlich Genossenschafter/innen, welche nicht beabsichtigen, in der Siedlung zu wohnen.

Bei Befangenheit eines Mitglieds der VK tritt dieses in den Ausstand.

Von den Kommissionsmitgliedern wird höchste Diskretion verlangt, insbesondere was den Datenschutz anbelangt.

Mitglieder der VK bringen genügend zeitliche Ressourcen für schnelle Entscheide (v.a. bei Nachmietregelungen) mit. Das Amt kann maximal 10 Jahre ausgeübt werden.

2. Anforderungen an die Mieter/innen

2.1 Mitgliedschaft

Der Abschluss eines Mietvertrages für Wohnungen oder Gewerberäume setzt die Mitgliedschaft in der WBG Iselacher voraus.

2.2 Anteilscheine und Mietanteile

Die Anteilscheine müssen bei Vertragsabschluss einbezahlt sein.

Die Mietanteile müssen vor dem Mietantritt einbezahlt sein, ausser der Vorstand hat vorgängig einer individuellen Vereinbarung schriftlich zugestimmt.

Sind die Mieter/innen nicht in der Lage, die Mietanteile zu finanzieren, können sie vor Abschluss des Mietvertrages einen Antrag auf einen Beitrag aus dem Mietanteilsfonds der WBG Iselacher stellen. Details werden im Reglement zum Mietanteilsfonds geregelt. Ein Anspruch auf einen Beitrag besteht nicht.

2.3 Verstösse

Verstösse gegen Regelungen des Vermietungsreglements können die Kündigung zur Folge haben.

3. Vermietungskriterien

3.1 Grundsatz

Bei der Vermietung richtet sich die Vermietungskommission nach den Statuten und den Werten der WBG Iselacher unter Beachtung der nachfolgenden Vermietungskriterien.

3.2 Vermietungskriterien für Wohnräume

3.2.1 Harte, quantifizierbare Kriterien

Folgende Kriterien müssen erfüllt sein, damit die Bewerbung durch die Vermietungskommission beurteilt wird:

- Mitgliedschaft der Mieter/innen in der WBG Iselacher oder ein ausgefülltes Beitritts-gesuch (durch den Vorstand zu genehmigen).
- Unterzeichnete Absichtserklärung zur Zeichnung der obligatorischen Mietanteile und deren Herkunft (Ersparnisse, Pensionskasse, 3a, Darlehen durch Dritte*).
*Bei Darlehen durch Dritte muss auch von diesen eine entsprechende Absichtserklärung vorhanden sein.
- Erfüllung der Belegungsvorschriften (Art. 4)
- Zukünftiger Hauptwohnsitz im Iselacher
- Deklaration der Einkommens- und der Vermögensverhältnisse aller Mitbewohnenden zusammen
(Die Miete soll in einem angemessenen Verhältnis zur finanziellen Situation stehen)
- Aktueller Betreibungsregisterauszug
- Einhalten der Bestimmungen bezüglich Haustiere (Art. 6.4)

3.2.2 Weiche, qualitative Kriterien

Die Reihenfolge der Kriterien zeigt keine Gewichtung an:

- Identifikation mit den Werten / dem Leitbild der WBG Iselacher
- Engagement für die Genossenschaft
- Durchmischung von Generationen und Lebenslagen
- Dringlichkeit des Wohnungswechsels aus gesundheitlichen, finanziellen oder sozialen Gründen

- Bisheriger Bezug zu Bertschikon resp. der Gemeinde Gossau ZH
- Empfehlung von Mieter/innen
- Unterstützung von Bewohner/innen (gefestigtes Unterstützungs-/Betreuungsverhältnis zu bereits im Iselacher wohnhaften Personen)

3.3 Vermietungskriterien für Gewerberäume

3.3.1 Harte, quantifizierbare Kriterien

Folgende Kriterien müssen erfüllt sein, damit die Bewerbung durch die Vermietungskommission beurteilt wird:

- Detaillierte Angaben zur vorgesehenen Nutzung der Räumlichkeiten.
- Mitgliedschaft der Mieter/innen in der WBG Iselacher oder ein ausgefülltes Beitritts-gesuch (durch den Vorstand zu genehmigen).
- Unterzeichnete Absichtserklärung zur Zeichnung der obligatorischen Mietanteile und Offenlegung der Finanzierung. Bei Darlehen durch Dritte muss auch von diesen eine entsprechende Absichtserklärung vorhanden sein.
- Einhaltung geltender Vorschriften, insbesondere bezüglich Lärm- und Geruchsemissionen.
- Handelsregisterauszug, Aktueller Betreibungsregisterauszug
- Die VK kann die Angabe von Referenzen verlangen

3.3.2 Weiche, qualitative Kriterien

Die Reihenfolge der Kriterien zeigt keine Gewichtung an:

- Identifikation mit den Werten / dem Leitbild der WBG Iselacher
- Engagement für die Genossenschaft
- Bereicherung für die WBG bzw. Bertschikon / Gossau
- Empfehlung von Mieter/innen

3.4 Vermietung von Tiefgaragenplätzen und Parkplätzen

Priorität bei der Vergabe haben

1. Wohnungs- und Geschäftsraummieter
2. Genossenschafter, die nicht gleichzeitig Mieter sind
3. Externe

Der Abschluss eines Mietvertrages für Parkplätze setzt keine Mitgliedschaft in der WBG Iselacher voraus.

3.5 Vermietung von Jokerzimmern

Jokerzimmer sind einzelne Zimmer, welche über die Wohnstockwerke und Gebäude verteilt sind. Der Vorstand teilt den Jokerzimmern eine Funktion zu, als Wohnjoker (Art. 3.5.1), Gästezimmer (Art. 3.5.2) oder Gemeinschaftsraum (Art. 3.6), und kann diese per Ablauf eines gültigen Mietvertrages jeweils neu definieren.

3.5.1 Wohnjoker

Die Wohnjoker dienen der räumlichen Flexibilität der Wohnungen im Gebäude, indem sie einen vorübergehend gestiegenen Raumbedarf einzelner Mieter/innen oder Wohngruppen auffangen können.

Wohnjoker sind in jeder Vermietung einer „Stammwohnung“ zugeordnet und unterliegen den Belegungsvorschriften (Art. 4). Der Anspruch erlischt, sobald diese nicht mehr erfüllt werden.

Die Wohnjoker werden befristet vermietet; die Frist richtet sich nach dem Bedarf und kann je nach Situation zwischen 6 Monaten und vier Jahren betragen. Nach Ablauf des Vertrags wird der Bedarf neu beurteilt. Eine Vertragsverlängerung ist möglich, sofern die Vermietungskommission zustimmt.

Familien oder Wohngemeinschaften, bei denen der Auszug eines Mitglieds – z.B. eines bald erwachsenen Kindes – absehbar ist, können sich bereits bei Bezug für einen Wohnjoker bewerben.

Für Wohnjoker bezahlen Mieter/innen einen Mietanteil (Art. 2.2).

3.5.2 Gästezimmer

Die Gästezimmer dienen den Mieter/innen zur Unterbringung von privaten Gästen.

Sie können von Mieter/innen wie auch von extern gemietet werden, oder vorübergehend von der WBG Iselacher an Menschen in einer Notsituation vergeben werden.

Die Details werden im Reglement Gästezimmer geregelt.

3.6 Gemeinschaftsräume

Die Gemeinschaftsräume zählen zum erweiterten Wohnraum und sind in der Regel für die Mietenden zugänglich. Einzelne Räume können intern oder extern für Veranstaltungen gemietet werden.

Die Details werden im Reglement Gemeinschaftsräume geregelt.

3.7 Clusterwohnung

Die Clusterwohnung der WBG Iselacher wird an eine Gruppe, die sich als Verein organisiert, oder an eine Institution vermietet (Hauptmieter). Der Hauptmieter stellt die Wohneinheiten in Untermiete zur Verfügung.

- Der Hauptmieter muss die Einhaltung sämtlicher anwendbarer Bestimmungen (insbesondere Statuten, Vermietungsreglement, Hauptmietvertrag) durch die Untermieter/innen sicherstellen.
- Der Hauptmieter bestimmt die Untermietverhältnisse selbst und regelt deren Wechsel.
- Der Hauptmieter meldet neue Untermieter/innen an die Vermietungskommission.

4. Belegungsvorschriften

Für die Vermietung der Wohnungen gelten folgende Belegungsvorschriften:

Wohnungsgrösse	Min. Bewohner/innen	Max. Bewohner/innen
1.5 Zimmer	1	2
2.5 Zimmer	1	3
3.5 Zimmer	2	4
4.5 Zimmer	3	6
5.5 Zimmer	4	7
6.5 Zimmer	5	8
Wohnjoker	+1	+2

Damit eine Person mitgezählt wird, muss der Hauptwohnsitz am Ort der Wohnung liegen.

Kinder, welche bei getrenntlebenden Elternteilen wohnhaft sind, werden ab einem Aufenthalt von zwei Tagen pro Woche bzw. 8 Tagen pro Monat an die Mindestbelegung angerechnet.

Die Belegungs- und Nutzungsvorschriften müssen zum Zeitpunkt des Mitbeginns erfüllt sein. Zu erwartende Veränderungen in der Zukunft sind vor Vertragsabschluss offenzulegen.

Die Vermietungskommission kann in begründeten Fällen Ausnahmen zu den Belegungsvorschriften bewilligen.

4.1 Belegungsänderungen

Veränderungen, welche die Belegungs- oder Nutzungsvorschriften nach Mietbeginn verletzen, müssen der Vermietungskommission innerhalb von 14 Tagen schriftlich mitgeteilt werden. Wird die Meldung unterlassen, kann dies zum Ausschluss aus der Genossenschaft und zur Kündigung des Mietverhältnisses führen.

Tritt eine Unterbelegung ein, wird auf den nächsten Kündigungstermin für die Dauer der Unterbelegung ein Unterbelegungszuschlag von monatlich CHF 100.- pro unterbelegtem Zimmer erhoben. Diese Mittel fliessen in den Solidaritätsfonds.

Eine Unterbelegung ist so lange möglich, bis die WBG Iselacher eine den Belegungsvorschriften entsprechende Ersatzwohnung auf dem gleichen Areal anbietet. Wird diese abgelehnt, hat dies die Kündigung der Wohnung zur Folge.

Eine Überbelegung kann in besonderen Situationen (z.B. Geburt eines Kindes) durch die Vermietungskommission so lange bewilligt werden, bis die WBG Iselacher eine den Belegungsvorschriften entsprechende Ersatzwohnung auf dem gleichen Areal anbietet. Wird diese abgelehnt, hat dies die Kündigung der Wohnung zur Folge.

5. Untervermietung

5.1 Grundsätze

Für die Untervermietung einzelner Räume oder des ganzen Mietobjekts ist die schriftliche Zustimmung der Vermietungskommission erforderlich (Ausnahme siehe Art. 5.3).

Die Zustimmung wird erteilt, wenn folgende Bedingungen eingehalten sind (nach OR Art. 262 Abs. 2):

- Die Mieter/innen müssen die Bedingungen der Untermiete der VK bekannt geben (insbesondere muss der VK der Untermietvertrag eingereicht werden)
- Die Bedingungen der Untermiete dürfen im Vergleich mit dem Hauptmietvertrag nicht missbräuchlich sein.
- Die Untermiete darf den Grundsätzen des Vermietungsreglements nicht widersprechen.
- Der WBG Iselacher dürfen aus der Untermiete keine wesentlichen Nachteile entstehen.

Bei einer Untermiete der ganzen Wohnung müssen die Mieter/innen eindeutig darlegen, dass sie nach Beendigung des Untermietverhältnisses, das auf längstens ein Jahr befristet sein muss, die Wohnung wieder selbst bewohnen wird. Dies darf maximal zweimal während des laufenden Mietverhältnisses erfolgen.

5.2 Gewerbliche Untervermietungen

Gewerbliche Untervermietungen (sehr kurze, wiederholte Untermieten als Geschäftsmodell, wie über Airbnb) sind nicht zulässig.

Die Vermietungskommission kann befristete Ausnahmegewilligungen mit Auflagen erteilen.

5.3 Aufnahme von Familienangehörigen oder Lebenspartner

Eigene Kinder, Ehegatten und Lebenspartner bedürfen keiner Zustimmung der Vermietungskommission, unabhängig davon, ob sie einen Untermietsvertrag abgeschlossen haben oder nicht. Sie dürfen ohne Weiteres einziehen.

Der Hauptmieter/ die Hauptmieterin ist jedoch verpflichtet, eine entsprechende Meldung an die Vermietungskommission zu machen.

6. Weitere Bestimmungen

6.1 Abtausch oder Weitergabe von Mietobjekten

Ein Abtausch oder die Weitergabe von Mietobjekten muss von der Vermietungskommission genehmigt werden, ein Anspruch besteht nicht.

Eine Genehmigung ist nur möglich, sofern alle Vergabekriterien wie bei einer Neubesetzung erfüllt sind und keine anderen Interessen der WBG Iselacher der Vermietung entgegenstehen.

Der Wohnungstausch ist ausserterminlich möglich und erfolgt ansonsten im normalen Übergabeverfahren, d.h. Kündigung der ehemaligen Wohnung und Abschluss eines neuen Mietvertrages für die neue Wohnung.

6.2 Umbauarbeiten / Dauerhafte Veränderung der Mietobjekte

sämtlichen Änderungen und Erneuerungen in oder an der Mietsache müssen beim Vorstand beantragt und schriftlich bewilligt werden. Es gelten zudem die allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag (Art.13).

6.3 Wohnungsübergabe / Wohnungsabnahme

Die Wohnungsübergabe und die Wohnungsabnahme werden durch die Vermietungskommission geregelt. Es gelten zudem die allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag.

6.4 Haustierregelung

Haustiere sind erlaubt, wenn sich die Tiere nicht selbstständig ausserhalb der Wohnung aufhalten.

Tierhalter/innen verpflichten sich,

- die Tierschutzbestimmungen einzuhalten und ihre Haustiere tiergerecht und im Hinblick auf ihr Wohlbefinden verantwortungsvoll zu halten
- keine Störung der Hausruhe durch ihre Tiere zu verursachen
- für die Einhaltung der üblichen Hygieneregeln zu sorgen
- entstandene Verunreinigungen jeweils unaufgefordert zu beseitigen
- die Leinenpflicht auf dem Areal einzuhalten

Tierhalter/innen haften für sämtliche durch die Haustierhaltung entstandenen Schäden, insbesondere auch für die durch die Tierhaltung erhöhte Abnutzung am Mietobjekt.

6.4.1 Spezialregeln für Katzen

Im Sinne einer Übergangslösung kann die Vermietungskommission Ausnahmen für Katzen prüfen, wenn die zukünftige Mietpartei beim Einzug bereits im Besitz einer Katze mit «Freilaufbedarf» ist.

Das Anbringen von Katzentüren oder Katzenleitern ist nicht gestattet.

6.5 Kündigung

Die Kündigungsmodalitäten werden im Mietvertrag bzw. den allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag geregelt.

6.6 Nicht geregelte Fälle

Bei Streitigkeiten oder Härtefällen, die durch dieses Reglement nicht erfasst werden, entscheidet die Vermietungskommission in Absprache mit dem Vorstand.