



Vermietungsreglement für die Siedlung Klingenthalde

vom 1. Januar 2021

Dieses Reglement ersetzt jenes vom 1. Januar 2014.

Vorbemerkung: In diesem Reglement werden zugunsten einer besseren Lesbarkeit durchwegs männliche Personen- und Funktionsbezeichnungen verwendet. Ist eine Person weiblichen Geschlechts damit gemeint, so ist der Ausdruck in der weiblichen Form zu lesen.

1. Grundsätze und Zweckbestimmung

- 1.1 Die Grundsätze zur Vermietung sind in Art. 4 der Statuten der Bau- und Wohngenossenschaft Uf Dorf geregelt.
- 1.2 Bei subventionierten Wohnungen gelten die Bestimmungen der Subventionsgeber stets vorrangig.

2. Anforderungen an die Mieter

Generelle Anforderungen

- 2.1 Es können grundsätzlich alle handlungsfähigen natürlichen und juristischen Personen Wohnungen der Genossenschaft mieten. Voraussetzung ist, dass sie Mitglied sind und mindestens einen Anteilschein erworben haben.
- 2.2 Die Mieter sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen, diese zu nutzen und in der jeweiligen Gemeinde zivilrechtlichen Wohnsitz zu nehmen.
- 2.3 Die Mieter müssen das Nichteinhalten von Vorschriften - insbesondere die Unterbelegung - der Verwaltung unverzüglich melden.

Belegungsvorschriften/Unterbelegung

- 2.4 Die Zahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen hat mindestens der um eins verminderten Zahl der Zimmer zu entsprechen. Halbe Zimmer werden nicht angerechnet.

Beispiele:

1- und 2-Zimmer-Wohnungen	eine Person
3-Zimmer-Wohnungen	zwei Personen
4-Zimmer-Wohnungen	drei Personen
5-Zimmer-Wohnungen	vier Personen

- 2.5 Ist die Unterbelegung dauernd, so ist die Genossenschaft bestrebt, dem Mitglied so bald als möglich eine frei werdende, den neuen Verhältnissen entsprechende Genossenschaftswohnung anzubieten. Das Mitglied ist verpflichtet, dieses Angebot anzunehmen, andernfalls muss der Vorstand den Ausschluss aus der Genossenschaft und die Kündigung des Mietverhältnisses beschliessen (Art 4 Ziffer 2 der Statuten). Dies gilt auch, wenn innert zwei Jahren keine Ersatzwohnung angeboten werden kann.
- 2.6 Bei einer Unterbelegung wird ein monatlicher Unterbelegungszuschlag pro zu wenig belegtes Zimmer erhoben. Dieser Zuschlag beträgt 150 Franken während den ersten 12 Monaten und 200 Franken ab dem 13. Monat der Unterbelegung. Der Zuschlag wird ab dem nächsten ordentlichen Kündigungstermin nach Eintritt der

Zuschlag wird ab dem nächsten ordentlichen Kündigungstermin nach Eintritt der Personenreduktion erhoben. Er ist auch rückwirkend geschuldet, wenn die Unterbelegung erst später festgestellt bzw. gemeldet wurde.

- 2.7 Bei getrennt lebenden oder geschiedenen Elternteilen kann von der Belegungsrichtlinie abgewichen werden, um dem „Kinderbesuchsrecht“ (Kinderzimmer) entsprechen zu können. Die Situation ist vom Mieter periodisch nachzuweisen.
- 2.8 In besonderen Fällen (z.B. bei Tod, Trennung oder Scheidung) kann der Vorstand auf begründeten Antrag des Mieters ausnahmsweise auf die Anwendung von Massnahmen gemäss Ziffer 2.6 und/oder 2.7 ganz oder teilweise verzichten.

3. Untervermietung

Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist ausschliesslich zu Wohnzwecken und befristet auf höchstens 12 Monate zulässig. Sie wird nur in Ausnahmefällen auf schriftlichen Antrag hin bewilligt. Generell besteht die Residenzpflicht des Mieters. Der Mietzins der Untermiete darf (anteilmässig) in keinem Fall höher sein als die Nettomiete.

4. Wohnungsvergabe

- 4.1 Der Vorstand delegiert die Wohnungsvergabe an einen Vermietungsausschuss. Diesem gehören mindestens drei Personen an.
- 4.2 Aus Gründen des Daten- und Persönlichkeitsschutzes sind die Mitglieder des Vermietungsausschusses zur Verschwiegenheit verpflichtet.
- 4.3 Der Vermietungsausschuss ist berechtigt, Auskünfte über die persönlichen und finanziellen Verhältnisse einzuholen.
- 4.4 Frei werdende Wohnungen werden allen Mitgliedern der Genossenschaft zur Miete angeboten und auf der eigenen Homepage publiziert. Ausschreibungen in Zeitungen und Internet erfolgen fallweise. Eine Vergabe an Dritte ist frühestens 14 Tage nach der Ausschreibung möglich.
- 4.5 Bei der Vermietung orientiert sich der Vermietungsausschuss namentlich an folgenden Kriterien: (Anmerkung: Die Reihenfolge in untenstehender Liste ist ohne Bedeutung für die Wichtigkeit der Kriterien.)
 - Dringlichkeit des Wohnungswechsels aus finanziellen, gesundheitlichen oder sozialen Gründen
 - Ortsverbundenheit
 - Integrationswille, Bereitschaft zur Mithilfe in der Genossenschaft
 - Dauer der Mitgliedschaft in der Genossenschaft
 - Wohnungsausnutzung, Mindestbelegung
 - Finanzielle Verhältnisse
 - Ausgewogene Zusammensetzung der Mieterschaft
 - Vermeidung von Leerständen

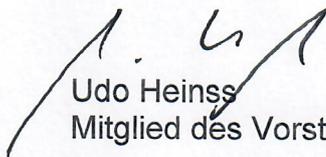
5. Inkrafttreten

- 5.1 Dieses Reglement tritt per 1. Januar 2021 in Kraft.
- 5.2 Für Mietverträge, welche vor dem 1. Januar 2021 abgeschlossen wurden, gilt dieses Reglement nach einer Übergangsfrist von fünf Jahren, d.h. ab dem 1. Januar 2026.
- 5.3 Bei Mietverhältnissen, in denen mindestens ein Bewohner bei Inkrafttreten des neuen Reglements älter als 65 Jahre ist, gelten die Belegungsvorschriften des Vermietungsreglements vom 1. Januar 2014.

Männedorf, 23. November 2020



Werner Merz
Präsident



Udo Heins
Mitglied des Vorstandes

Genehmigungsvermerk

Genehmigt durch den Gemeinderat Männedorf mit Beschluss vom 4. November 2020.