

# GENOSSEN SCHAFT DREIECK

---

## VERMIETUNGSREGLEMENT 2019 DER GENOSSENSCHAFT DREIECK

---

### *Inhaltsverzeichnis*

- 1 Zweck und Zuständigkeit
  - 1.1 Zweck
  - 1.2 Zuständigkeit
- 2 Vermietung von Wohnraum
  - 2.1 Grundsätze für die Vermietung von Wohnraum
  - 2.2 Vermietungsablauf
- 3 Vermietung von Gewerberaum
  - 3.1 Grundsätze für die Vermietung von Gewerberaum
  - 3.2 Vermietungsablauf
- 4 Vermietung von weiteren Räumen und Autoabstellplätzen
- 5 Weitere Bestimmungen
  - 5.1 Neueinzug
  - 5.2 Wohnungstausch
  - 5.3 Untermietverhältnisse
  - 5.4 Belegungs- und Nutzungsvorschriften
  - 5.5 Vorzeitige Rückgabe des Mietobjekts
  - 5.6 Einspracherecht der Hausbewohnerinnen
  - 5.7 Nicht geregelte Fälle und Ausnahmen
  - 5.8 Rechtsmittel gegen Entscheide von Verwaltungskommission und Vorstand

Der Einfachheit halber wird nur die weibliche Funktionsbezeichnung verwendet, wobei die männliche jeweils mitgemeint ist. Ist nichts anderes vermerkt, gelangen die nachfolgenden Regelungen sowohl für Mieterinnen von Wohnräumen (nachfolgend «Bewohnerinnen») als auch für Mieterinnen von Gewerberäumen (nachfolgend «Gewerbemieterinnen») der Genossenschaft Dreieck (zusammen nachfolgend «Mieterinnen») zur Anwendung.

# GENOSSEN SCHAFT DREIECK

---

## 1. ZWECK UND ZUSTÄNDIGKEIT

### 1.1 ZWECK

Das vorliegende Reglement dient der Transparenz und konkretisiert die Vermietungsgrundsätze gemäss den Statuten der Genossenschaft für die Wohn- und Gewerberäume (zusammen nachfolgend „Mietobjekte“) der Liegenschaften im Eigentum oder im Baurecht der Genossenschaft Dreieck. Soweit vorliegend nicht explizit geregelt, gelten die Vorschriften des Obligationenrechts.

### 1.2 ZUSTÄNDIGKEIT

Gestützt auf die Statuten verbunden mit dem Organisationsreglement ist die Verwaltungskommission für die Anwendung des Vermietungsreglements zuständig, soweit nachstehend nicht ein anderes Gremium dafür zuständig erklärt wird.

## 2. VERMIETUNG VON WOHNRAUM

### 2.1 RUNDSÄTZE FÜR DIE VERMIETUNG VON WOHNRAUM

Bei der Vermietung von Wohnungen orientiert sich die Verwaltungskommission an folgenden Grundsätzen:

- Förderung einer ausgewogenen sozialen Durchmischung
- Bezug zur Genossenschaft und Verankerung im Quartier
- Belegung der Wohnung (angestrebt ist eine optimale Ausnutzung des Wohnraums)
- Dringlichkeit aus finanziellen, gesundheitlichen oder sozialen Gründen

### 2.2 VERMIETUNGSABLAUF

Die Verwaltungskommission priorisiert bei der Wohnungsvergabe wie folgt:

1. Zunächst werden alle Bewohnerinnen der Genossenschaft Dreieck angefragt, ob ausgewiesener Bedarf oder eine Notlage besteht. Dieser Bedarf bzw. die Notlage wird nur dann berücksichtigt, wenn dadurch eine Wohnung frei wird.
2. Die Wohnung wird unter allen Genossenschafterinnen ausgeschrieben. Die Vermietung erfolgt zu diesem Zeitpunkt nur an eine Genossenschafterin.
3. Kann eine Wohnung nicht auf diesem Weg vermietet werden, wird sie öffentlich inseriert. Nach Prüfung aller eingegangenen Wohnungsbewerbungen lädt die Verwaltungskommission maximal drei Bewerberinnen zu einem Gespräch ein und trifft anschliessend den Vergabeentscheid.

## 3. VERMIETUNG VON GEWERBERAUM

### 3.1 GRUNDSÄTZE FÜR DIE VERMIETUNG VON GEWERBERAUM

Bei der Vermietung von Gewerberaum orientiert sich die Verwaltungskommission an folgenden Grundsätzen:

- Vermietung an ethisch verantwortliche, soziale und ökologische Betriebe oder Organisationen

# GENOSSEN SCHAFT DREIECK

- Ergänzung zu bestehendem Gewerbe und Nutzen für die Bewohnerinnen sowie Publikumswirksamkeit (Erdgeschossnutzung)
- Bezug zur Genossenschaft und Verankerung im Quartier
- Nutzungsdichte der Räume

## **3.2 VERMIETUNGSABLAUF**

Die Ausschreibung der Vermietung erfolgt durch die Verwaltungskommission. Nach Prüfung aller eingegangenen Bewerbungen lädt die Verwaltungskommission maximal drei Bewerberinnen zu einem Gespräch ein und trifft anschliessend den Vergabeentscheid. Mieterinnen haben keinen Vorrang.

## **4 VERMIETUNG VON WEITEREN RÄUMEN UND AUTOABSTELLPLÄTZEN**

Weitere Räume wie Bastelräume, Werkstätten, Lager sowie Autoabstellplätze werden von der Verwaltungskommission bevorzugt an Mieterinnen vermietet.

## **5 WEITERE BESTIMMUNGEN**

### **5.1 NEUEINZUG**

- Bei Einzug müssen die Pflichtanteilscheine einbezahlt sein, wovon ein Betrag von mindestens drei Monatsmieten aus eigenen und ungebundenen Mitteln stammen muss. In Ausnahmefällen kann auf schriftlichen Antrag die Einzahlungsfrist bis maximal zwei Jahre ab Einzugsdatum erstreckt werden.
- Zuziehende in ein bestehendes Mietverhältnis haben die ersten vier Jahre den Status von Untermieterinnen (siehe Ziffer 5.3).
- Bei Wohnungen mit einer Mindestbelegung von vier Personen, in der mindestens zwei Erwachsene wohnen, müssen mindestens zwei den Mietvertrag unterzeichnen.

### **5.2 WOHNUNGSTAUSCH**

- Der Tausch von Wohnungen ist nur zwischen Bewohnerinnen und unter Einhaltung der geltenden Belegungsvorschriften möglich.
- Die Verwaltungskommission hat den Tausch zu genehmigen.
- Die Wohnungsübergabe wird von der Geschäftsführerin durchgeführt.

### **5.3 UNTERMLETVERHÄLTNISSE**

- Hauptmieterinnen schliessen mit den Untermieterinnen einen Untermietvertrag ab. Eine Vorlage kann bei der Geschäftsführerin bezogen werden.
- Beginn und Auflösung von Untermietverhältnissen sind der Geschäftsführerin vorgängig schriftlich durch Vorlegen des Untermietvertrags zu melden.

# GENOSSEN SCHAFT DREIECK

- c) Untermieterinnen können nach Wegzug der Hauptmieterinnen die Wohnung nur als Hauptmieterinnen übernehmen, wenn sie mindestens die vorangehenden vier Jahre in dieser Wohnung gewohnt haben. Die Übernahme bedarf der Zustimmung durch die Verwaltungskommission. Sie entscheidet unter Berücksichtigung der Grundsätze gemäss Ziffer 2.1.
- d) Untermieterinnen von Gewerberäumen können nach Weg- oder Rückzug der Hauptmieterin das Mietverhältnis übernehmen. Die Übernahme bedarf der Zustimmung durch die Verwaltungskommission. Sie entscheidet unter Berücksichtigung der Grundsätze gemäss Ziffer 3.1.
- e) Wenn die Hauptmieterinnen nicht anwesend sind, darf ein Untermietverhältnis nicht länger als 12 Monate andauern. Diese Frist ist vorbehältlich Ziffer 5.7 nicht verlängerbar. Nach Ablauf dieser 12 Monate kann das Mietverhältnis durch die Genossenschaft ausserordentlich gekündigt werden.
- f) Kurzfristige Untervermietungen über Buchungsplattformen sind grundsätzlich bis kumuliert 3 Monate pro Jahr möglich. Die Geschäftsführerin ist zu informieren, wenn eine Wohnung oder ein Zimmer auf einer Buchungsplattform zur Untervermietung aufgeschaltet wird. Die Untervermietungsbedingungen müssen in der Art und Weise der Nutzung dem Hauptmietverhältnis entsprechen und dürfen keinen Gewinn abwerfen.

## **5.4 BELEGUNGS- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN**

- a) Die Mindestbelegung für Mietobjekte wird im Anhang geregelt.
- b) Werden bei der Neuvermietung von Wohnungen die Belegungsvorschriften durch falsche Angaben gegenüber der Genossenschaft umgangen, wird unverzüglich die ordentliche Kündigung ausgesprochen.
- c) Eine während der Mietdauer eintretende Unterbelegung muss von der Mieterin selber angezeigt werden. Es gilt eine Frist zur Beseitigung einer Unterbelegung von zwölf Monaten ab Eintritt der Unterbelegung. Wird die Unterbelegung durch den Einzug einer oder mehrerer Mieterinnen aufgehoben, so gilt die einjährige Frist als unterbrochen. Falls es innerhalb von drei Jahren erneut zu einer Unterbelegung kommt, wird die angefangene Frist fortgesetzt. Wird die Unterbelegung in-nerhalb der zwölf Monate nicht behoben und hat die Mieterin mindestens ein zumutbares Wohnungsangebot in der Genossenschaft Dreieck oder in einer der umliegenden Genossenschaften ausgeschlagen, wird die ordentliche Kündigung ausgesprochen.
- d) Für die Ermittlung der Mindestbelegung zählen nur jene Personen, die das Mietobjekt dauernd und als festen Wohnsitz bewohnen.
- e) Die Gewerberäume müssen zum vereinbarten Zweck aktiv genutzt werden. Zweckentfremdete Nutzung ist ein ordentlicher Kündigungsgrund.

## **5.5 VORZEITIGE RÜCKGABE DES MIETOBJEKTS**

Mieterinnen können ihr Mietobjekt vor Ablauf der Kündigungsfrist abgeben, wenn sie dies mindestens sechs Wochen im Voraus der Geschäftsführerin bekannt geben. In diesem Fall ist

# GENOSSEN SCHAFT DREIECK

die Mieterin von ihren Pflichten aus dem Mietverhältnis ab dem Zeitpunkt der vorzeitigen Rückgabe entbunden. Die Abgabe/Abnahme des Mietobjektes wird von der Geschäftsführerin durchgeführt.

## **5.6 EINSPRACHERECHT DER HAUSBEWohnerINNEN**

Der Vergabeentscheid für die Vermietung einer Wohnung oder eines Gewerberaumes wird am Anschlagbrett im betreffenden Haus während 7 Arbeitstagen ausgehängt. Sind einzelne Mieterinnen des betreffenden Hauses mit dem Vergabeentscheid nicht einverstanden, können sie innert dieser Frist eine schriftliche Einsprache zu Händen der Verwaltungskommission einreichen. Die Einsprache muss sachlich begründet sein und wird von der Verwaltungskommission beurteilt.

## **5.7 NICHT GEREGLTE FÄLLE UND AUSNAHMEN**

Bei Streitigkeiten oder Härtefällen, die durch dieses Reglement nicht erfasst werden, entscheidet die Verwaltungskommission in erster, der Vorstand abschliessend in zweiter Instanz.

## **5.8 RECHTSMITTEL GEGEN ENTSCHEIDE VON VERWALTUNGSKOMMISSION UND VORSTAND**

- a) Gegen Entscheide der Verwaltungskommission können Betroffene innert 30 Tagen nach Zustellung beim Vorstand Beschwerde erheben. Diese ist schriftlich zu begründen und bei der Geschäftsführerin zu deponieren. Der Vorstand entscheidet innert 30 Tagen.
- b) Gegen Entscheide des Vorstandes kann innert 30 Tagen nach Zustellung bei der Schlichtungskommission Beschwerde erhoben werden. Diese ist schriftlich zu begründen und bei der Geschäftsführerin zu deponieren. Die Schlichtungskommission holt vorgängig die nötigen Informationen ein und führt eine Schlichtungsverhandlung mit den Parteien und allenfalls weiteren Personen durch. Der Entscheid wird den Parteien schriftlich mitgeteilt und ist endgültig.
- c) Die genossenschaftliche Schlichtungskommission ist nicht zuständig für Kündigungen und Mietzinsanfechtungen.
- d) Die Beschwerde bei der genossenschaftlichen Schlichtungskommission ersetzt nicht die Anfechtung bei den staatlichen Schlichtungsbehörden. Dies ist für Anfechtungen von Mietzinsen von Wohnungen das Büro für Wohnbauförderung (Finanzamt der Stadt Zürich), in allen anderen Fällen die Schlichtungsbehörde des Bezirksgerichtes Zürich.

---

*Das vorliegende Vermietungsreglement wurde an der 23. ordentlichen Generalversammlung vom 13. Juni 2019 angepasst und genehmigt.*

# GENOSSEN SCHAFT DREIECK

OBJEKT-NR.	ETAGE	M <sup>2</sup>	ZIMMER- ZAHL	MINDEST- BELEGUNG	OBJEKT- NR.	ETAGE	M <sup>2</sup>	ZIMMER ZAHL	MINDEST- BELEGUNG
6.21	1. OG	107.8	4	2	48.21	1. OG	76.7	4	2
6.31	2. OG	109.3	4	2	48.31	2. OG	76.7	4	2
6.41	3. OG	109.3	4	2	48.41	3. OG	75.9	4	2
6.51	4. OG	105.0	4	2					
					50.31	2. OG	93.3	3-5	2
7.21	1. OG	61	2.5	1	50.32	2. OG	102.2	3-5	2
7.31	2. OG	61	2.5	1	50.41	3. OG	43.2	1	1
7.41	3.-5. OG	155	4.5-5.5	4	50.42	3. OG	44.1	1	1
					50.43	3. OG	44.1	1	1
11.21	1. OG	118.2	4	3	50.44	3. OG	48.3	1	1
11.31	2. OG	118.2	4	3	50.51	4. OG	72.4	2	1-2
11.41	3. OG	118.2	4	3	50.52	4. OG	53.7	1	1
11.51	4. OG	116.7	4	3					
					56.21	1. OG	92.0	4	2
12.21	1. OG	87.6	4	2	56.22	1. OG	64.3	3	1
12.31	2. OG	88.9	4	2	56.31	2. OG	93.5	4	2
12.41	3. OG	90.3	4	2	56.32	2. OG	66.8	3	1
12.51	4. OG	85.2	4	2	56.41	3. OG	95.0	4	2
					56.42	3. OG	68.0	3	1
14.21	1. OG	87.0	4	2	56.51	4. OG	85.4	4	2
14.31	2. OG	88.5	4	2	56.52	4. OG	62.1	3	1
14.41	3. OG	90.0	4	2					
14.51	4. OG	85.0	4	2	75.21	1. OG	85	3	2
					75.31	2. OG	86	3	2
16.21	1. OG	87.0	4	2	75.41	3. OG	86	3	2
16.31	2. OG	88.5	4	2	75.51	4.-5. OG	78	3	2
16.41	3. OG	90.0	4	2					
16.51	4. OG	85.0	4	2	77.21	1. OG	50	2.5	1
					77.31	2. OG	50	2.5	1
20.21	1. OG	80.3	4	2	77.41	3. OG	50	2.5	1
20.31	2. OG	81.0	4	2	77.51	4.-5. OG	66	2.5	1
20.41	3. OG	84.0	3	2					
					82.11	EG	24	1	1
27.21	1. OG	156.0	6.5	4	82.12	EG	20	1	1
27.31	2. OG	156.0	6.5	4	82.13	EG	59	3	2
27.41	3. OG	156.0	6.5	4	82.21	1. OG	54	2	1
27.51	4. OG	136.0	5.5	3	82.22	1. OG	65	3	2
					82.31	2. OG	54	2	1
31.11	1. OG	83.0	3	2	82.32	2. OG	65	3	2
31.21	2. OG	83.0	3	2	82.41	3. OG	54	2	1
31.31	3. OG	83.0	3	2	82.42	3. OG	65	3	2
					82.51	4. OG	52	2	1
42.11	EG	55.4	3	1	82.52	4. OG	63	3	2
42.21	1. OG	55.4	3	1	82.61	5. OG	29	1	1
42.22	1. OG	76.5	4	2	82.62	5. OG	16	1	1
42.31	2. OG	55.4	3	1	82.63	5. OG	28	1	1
42.32	2. OG	76.5	4	2	82.64	5. OG	29	1	1
42.41	3. OG	58.9	3	1					
42.42	3. OG	77.4	4	2					
42.51	4. OG	60.3	3	1					
42.52	4. OG	71.5	3	1					