

Vermietungsreglement 2025

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. Belegungsvorschriften
 - 5.1 Belegungsvorschriften
 - 5.2 Anrechnung von Personen
 - 5.3 Informationspflicht

6. Unterbelegung und Zweckentfremdung

7. Mietverhältnis
 - 7.1 Antritt Mietverhältnis
 - 7.2 Wohnungstausch
 - 7.3 Untermietverhältnisse
 - 7.4 Vorzeitige Rückgabe des Mietobjekts
 - 7.5 Information der Hasubewohnerinnen
 - 7.6 Befristete Mietverhältnisse

8. Weitere Bestimmungen

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 Grundsätze für die Vermietung von Wohnraum

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

- Förderung einer ausgewogenen sozialen Durchmischung
- Belegung der Wohnung (angestrebt ist eine optimale Ausnutzung des Wohnraums)
- Dringlichkeit aus finanziellen, gesundheitlichen oder sozialen Gründen
- Die Vermietung erfolgt unabhängig von Geschlecht, Alter, Religion und Nationalität

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 bestehen. Dieser Bedarf bzw. die Notlage werden nur dann berücksichtigt, wenn dadurch eine Wohnung frei wird. Bedarf besteht insbesondere, wenn die Belegungs- oder Nutzungsvorschriften nicht mehr eingehalten werden oder wenn sich die Einkommensverhältnisse deutlich und langfristig ändern.
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)
- Nutzungsdichte der Räume
- Die Vermietung erfolgt unabhängig von Geschlecht, Alter, Religion und Nationalität

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. Belegungsvorschriften

Ausgangspunkt für die Festlegung der Belegungszahlen ist die Anzahl Zimmer einer Wohnung. Halbe Zimmer werden nicht mitgezählt.

5.1 Belegungsvorschriften

Es gelten die folgenden Belegungsvorschriften: Personen = Anzahl Zimmer minus 1.*

5.2 Anrechnung von Personen

Für die Berechnung der Belegungszahlen gelten diejenigen Personen, welche die Wohnung dauernd und als zivilrechtlichen Wohnsitz bewohnen

5.3 Informationspflicht

- a. Die Nutzungs- und Belegungsvorschriften müssen zum Zeitpunkt der Vermietung erfüllt sein. Veränderungen in der Belegung eines Wohnobjekts sind von den betreffenden Mitgliedern sofort der Verwaltung zu melden. Wird der Meldepflicht nicht nachgekommen und besteht eine andauernde Verletzung der Belegungsvorschriften, führt dies zum Ausschluss aus der Genossenschaft (Statuten nach Art. 11 Abs. 1) und zur Kündigung des Mietverhältnisses.
- b. Werden bei der Neuvermietung von Wohnungen die Belegungsvorschriften durch falsche Angaben gegenüber der Genossenschaft umgangen, wird die ordentliche Kündigung ausgesprochen.

6. Unterbelegung und Zweckentfremdung

* Diese Regelung tritt mit der Annahme dieses Reglements an der Generalversammlung vom 16. September 2021 in Kraft und betrifft alle Neuvermietungen.

GENOSSEN SCHAFT DREIECK

Eine Unterbelegung gemäss Ziffer 5.1 tritt ein, wenn die Mindestbelegung nach Ziffer 5.2 unterschritten wird.

6.1 Unterbelegung

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 innerhalb der zwölf Monate nicht behoben oder hat die Mieterin mindestens ein zumutbares Wohnungsangebot in der Genossenschaft Dreieck oder in einer der umliegenden Genossenschaften ausgeschlagen, wird nach Ablauf der zwölfmonatigen Frist die ordentliche Kündigung ausgesprochen.

6.2 Unterbelegung Todesfall

Bei Unterbelegung infolge eines Todesfalls gilt eine Pietätsfrist von zwei Jahren.

6.3 Zweckentfremdung

Die Wohn- und Gewerberäume müssen zum vereinbarten Zweck genutzt werden. Eine zweckentfremdete Nutzung stellt einen ordentlichen Kündigungsgrund dar.

7. Mietverhältnis

7.1 Antritt Mietverhältnis

- a. 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.
- b. Zuziehende in ein bestehendes Mietverhältnis haben die ersten vier Jahre den Status von Untermieterinnen (siehe Ziffer 5.3). Untermieterinnen können mittels Anteilscheine (mindestens CHF 1'000.–) den Status von externen Genossenschafterinnen erwerben.
- c. Pro Mietverhältnis mit mehr als zwei erwachsenen Personen, müssen mindestens zwei Hauptmieterinnen den Mietvertrag unterzeichnen.

7.2 Wohnungstausch

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

7.3 Untermietverhältnisse

Präambel: Als interne Bewohnerinnen/Genossenschafterinnen gelten im Mietvertrag die aufgeführten Hauptmieterinnen mit Pflichtanteilscheinkapital.

GENOSSEN SCHAFT DREIECK

- a) Hauptmieterinnen schliessen mit den Untermieterinnen einen Untermietvertrag ab. Eine Vorlage kann bei der Geschäftsführerin bezogen werden.
- b) Beginn und Auflösung von Untermietverhältnissen sind der Geschäftsleiterin vorgängig schriftlich durch Vorlegen des Untermietvertrags zu melden.
- 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 zwölf Monate andauern. Diese Frist ist vorbehältlich Ziffer 7.1 nicht verlängerbar. Nach Ablauf dieser zwölf Monate kann das Mietverhältnis durch die Genossenschaft ausserordentlich gekündigt werden.
- f) Kurzfristige Untervermietungen über Buchungsplattformen sind grundsätzlich kumuliert bis drei Monate pro Jahr möglich. Die Geschäftsleitung 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

7.4 Vorzeitige Rückgabe des Mietobjekts

Mieterinnen können ihr Mietobjekt vor Ablauf der Kündigungsfrist abgeben, wenn sie dies mindestens sechs Wochen im Voraus der Geschäftsleitung bekannt geben. In diesem Fall ist die Mieterin von ihren Pflichten aus dem Mietverhältnis ab dem Zeitpunkt der vorzeitigen Rückgabe entbunden. Die Abgabe/Abnahme des Mietobjekts wird von der Geschäftsleitung durchgeführt.

7.5 Information der Hausbewohnerinnen

Der Vergabeentscheid für die Vermietung einer Wohnung oder eines Gewerberaumes wird am Anschlagbrett im betreffenden Haus ausgehängt.

7.6 Befristete Mietverhältnisse

Der Vorstand kann beschliessen, Mietobjekte gemäss OR 255 und 266i befristet zu vermieten. Gründe dafür sind insbesondere, wenn Sanierungen in Aussicht sind, die nur in unbewohntem Zustand durchgeführt werden können. Auch können Wohnungen befristet an soziale Institutionen vermietet werden, die diese an andere Personen untervermieten. Mieterinnen mit einem befristeten Mietvertrag haben kein Recht auf eine Anschlusslösung nach Ablauf des Mietvertrags. Das gilt auch, wenn sie Genossenschafterinnen sind.

GENOSSEN SCHAFT DREIECK

8. Weitere Bestimmungen

8.1 Nicht geregelte 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.

8.2 Rechtsmittel gegen Entscheide von Verwaltungskommission und Vorstand

Bei der Anwendung der Nutzungs- und Belegungsvorschriften sowie der Vergabekriterien erhält die Verwaltungskommission einen Ermessensspielraum, um speziellen Situationen Rechnung tragen zu können. Abweichungen von den Vermietungsrichtlinien sind in angemessener Form zu begründen.

- a) Gegen Entscheide der Verwaltungskommission können Betroffene innert 30 Tagen nach Zustellung beim Vorstand Beschwerde erheben. Diese ist schriftlich zu begründen und bei der Geschäftsleitung 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 Geschäftsleitung 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, in allen anderen Fällen die Schlichtungsbehörde des Bezirksgerichtes Zürich

Das vorliegende Vermietungsreglement wurde an der Generalversammlung vom 16. September 2021 genehmigt.

An der Generalversammlung vom 17. Juni 2025 wurde der zusätzliche Punkt 7.6. genehmigt.