

## **Vermietungsreglement**

---

Für alle Mieterinnen und Mieter (Mieterschaft) von **BGZ** Wohnungen

### **Baugenossenschaft Glattal Zürich**

Kronwiesenstrasse 95  
8051 Zürich

Gültig ab 01.09.2021

Das Vermietungsreglement stützt sich auf die Statuten vom 12. Juni 2009. Die Baugenossenschaft Glattal Zürich (BGZ) regelt die Vermietung abschliessend.

Im vorliegenden Reglement werden die Vermietungsbestimmungen erläutert.

## **1 Zweck**

Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, ihren Mitgliedern in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung zeitgemässen und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen, zu erhalten und dauernd der Spekulation zu entziehen. Sie ist bestrebt, Wohnraum für breite Bevölkerungskreise anzubieten, insbesondere für Familien, Behinderte, Betagte aber auch Einzelpersonen. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.

## **2 Allgemeine Vermietungsgrundsätze**

Bei einer Vermietung wird in nachstehender Reihenfolge bevorzugt behandelt:

- Umsiedlung von Genossenschaftsmitgliedern infolge bevorstehenden Abbruchs der Liegenschaft
- interne Wechsel aus familiären und/oder gesundheitlichen Gründen in kleinere oder grössere Wohnungen
- interne Wechsel, wenn die Subventions- oder Belegungsbestimmungen nicht mehr erfüllt werden
- Vermietung an Kinder von Genossenschaftsmitgliedern, welche vom Elternhaus ausziehen möchten
- externe Mietinteressenten

Berücksichtigt werden zusätzlich:

- die Personenzahl
- die Tragbarkeit der Miete
- die allfälligen Referenzen
- der Bezug zum Quartier
- Ausländerausweis C für Bürger ausserhalb der EU-/EFTA-Staaten
- Ausländerausweis B bei EU-/EFTA-Bürger
- Die BGZ kann in Ausnahmefällen nach ihrem Ermessen Vermietungen an Organisationen und Privatpersonen (unabhängig von Ausländerstatus) vornehmen. Solche Vermietungen erfolgen in der Regel befristet und ohne Aufnahme in die Genossenschaft.

## **3 Interne Wechsel**

Interne Wechsel erfolgen frühestens nach 3 Jahren Mietdauer in derselben Wohnung. Aus wichtigen Gründen – z.B. bei anstehenden Abbrüchen bestehender Liegenschaften oder familiären und/oder gesundheitlichen Veränderungen – können Ausnahmen bewilligt werden.

In der Regel werden keine Wechsel in vergleichbar grosse Wohnungen innerhalb der gleichen Siedlung bewilligt.

Anmeldungen für interne Wohnungswechsel müssen analog einer Neuanmeldung sämtliche Anforderungen wie Belegung, Tragbarkeit und Einkommensverhältnisse erfüllen. Zudem werden Erfahrungen aus dem bestehenden Mietverhältnis berücksichtigt. Bei Aufforderung müssen die Genossenschaftsmitglieder zusätzlich zum Anmeldeformular wie bei einer Erstanmeldung weitere Anmeldeunterlagen einreichen.

## 4 Mindestbelegungsanforderungen

### 4.1 Bei Bezug

1 bis / 1 ½ - Zimmerwohnung	1 Person
2 - 2 ½ - Zimmer- oder kleine 3-Zimmerwohnung (bis 65 m <sup>2</sup> )	1 Person
3 - 3 ½ - Zimmerwohnung (ab 65m <sup>2</sup> )	2 Personen
4 - 4 ½ - Zimmerwohnung	3 Personen
5 - 5 ½ - Zimmerwohnung	4 Personen
6 - 6 ½ - Zimmerwohnung	5 Personen

Bei Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern haben Familien mit Kindern gegenüber Haushalten mit ausschliesslich erwachsenen Personen Vorrang.

Bei Neu- und Umbauprojekten können Sonderbestimmungen für die Erstvermietungen erlassen werden.

### 4.2 Bei Bezug in den Liegenschaften Stadel I und Stadel II

2 ½ - Zimmerwohnung	1 Person
3 ½ - Zimmerwohnung	1 Person
4 ½ - Zimmerwohnung	2 Personen (Familien bevorzugt)
5 ½ - Zimmerwohnung	3 Personen (Familien bevorzugt)

## 5 Bestimmungen bei Unterbelegung

Eine Unterbelegung liegt vor, wenn – gemessen an der Zahl der Bewohnerschaft im selben Haushalt – mehr als zwei überzählige Zimmer vorhanden sind. Bei Reiheneinfamilienhaus-Typen (REFH-Typen) liegt eine Unterbelegung bereits bei zwei überzähligen Zimmern vor. Halbe Zimmer werden nicht mitgezählt.

Objekt	Anzahl Bewohnende	Unterbelegung	Bemerkung
4-Zimmer	1	Ja	Mehr als zwei überzählige Zimmer
4-Zimmer	2	Nein	
5-Zimmer	2	Ja	Mehr als zwei überzählige Zimmer
5-Zimmer	3	Nein	
6-Zimmer	3	Ja	Mehr als zwei überzählige Zimmer
6-Zimmer	4	Nein	
4-Zimmer-REFH-Typen	2	Ja	REFH-Typ, zwei überzählige Zimmer
4-Zimmer-REFH-Typen	3	Nein	

### 5.1 Folgen bei Unterbelegung

Der Mieterschaft ist verpflichtet, der BGZ eine Unterbelegung bis spätestens 3 Monate nach Eintritt der Veränderung schriftlich bekanntzugeben.

Die Unterbelegung hat einen Wechsel in eine kleinere Wohnung zur Folge. Die Mietpartei hat die Möglichkeit sich für einen internen Wohnungswechsel anzumelden.

Falls eine Unterbelegung eintritt, gilt eine Übergangsfrist von 2 Jahren. Die Frist beginnt ab dem tatsächlichen Zeitpunkt der Unterbelegung. In Härtefällen kann diese Frist auf begründetes Gesuch hin und nach Zustimmung des Vorstandes verlängert werden.

Unterbelegte Mietobjekte sind spätestens innert zwei Jahren von der Mietpartei unaufgefordert freizugeben. Die BGZ unterbreitet der Mietpartei zwei Wohnungsangebote. Bei Möglichkeit wird die BGZ den angegebenen Präferenzen entsprechende Ersatzwohnungen unterbreiten. Eine kleinere Wohnung in derselben Siedlung kann nicht garantiert werden. Werden die Angebote abgelehnt, erfolgt nach Ablauf der zweijährigen Übergangsfrist der Ausschluss aus der Genossenschaft und das Mietverhältnis wird unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen beendet.

## 6 Maximalbelegungen während des Mietverhältnisses

1 bis 1½-Zimmerwohnung	2 Personen
2 bis 2½-Zimmerwohnung	3 Personen
3 bis 3½-Zimmerwohnung	4 Personen
4 bis 4½-Zimmerwohnung	6 Personen
5 bis 5½-Zimmerwohnung	7 Personen
6- Zimmerwohnung	8 Personen

### 6.1 Folgen bei Überbelegung

Bei Bezug wird die Personenanzahl pro Wohnobjekt überprüft. Sollten weitere Personen aufgrund von Untervermietung, Familiennachzüge oder aus anderen Gründen in die Wohnung zuziehen, muss vorgängig eine schriftliche Bewilligung bei der BGZ eingeholt werden. Sollte die oben erwähnte Maximalbelegung mit Personenzuzug überstiegen werden, kann keine Dauerbewilligung erfolgen. Bei Nichteinhalten der Maximalbelegung kann die BGZ verlangen, dass nachträglich zugezogene Personen die Wohnung verlassen müssen. Andernfalls hat dies den Ausschluss aus der Genossenschaft sowie die Kündigung des Mietverhältnisses unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen zur Folge.

## 7 Subventionierte Wohnungen

Die Vermietung von subventionierten Wohnungen erfolgt gemäss den städtischen und kantonalen Reglementen.

## 8 Wohnungen für körperlich beeinträchtigte Personen

In einer Wohnung für körperlich beeinträchtigte Personen muss eine im Haushalt lebende Person einen entsprechenden Bedarf vorweisen können. Ist die Person nicht mehr in der Wohnung wohnhaft, tritt zu diesem Zeitpunkt eine Zweckentfremdung ein und es beginnt die Übergangsfrist von 2 Jahren.

Die Mieterschaft muss die Wohnung spätestens nach Ablauf dieser zweijährigen Übergangsfrist freigeben.

Bei Bedarf erhält die in der Wohnung verbleibende Person von der BGZ zwei Wohnungsangebote. Werden die Wohnungsangebote abgelehnt, erfolgt mit Ablauf der Übergangsfrist der Ausschluss aus der Genossenschaft und das Mietverhältnis wird unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen beendet.

## 9 Untermiete

Sämtliche Bestimmungen zur Untermiete können in den allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag unter dem Punkt «Untermiete» nachgelesen werden.

Das Untervermieten eines Mietobjektes über sämtliche Plattformen wie Airbnb, booking.com etc. ist strengstens untersagt und hat den Ausschluss aus der Genossenschaft sowie die Beendigung des Mietverhältnisses unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen zur Folge.

## 10 Weitere Bestimmungen

Das Halten von Haustieren ist im «Haustierreglement» festgehalten.

Für die Nebenobjekte gelten die AGB's zum Mietvertrag für «Nebenräume» und «Garagen, Ein- und Abstellplätze».

Separatzimmer werden bevorzugt für den Zweck der Erweiterung des familiären Wohnraumes vermietet. Mit einem zugemieteten Separatzimmer darf keine Unterbelegung gemäss Punkt «5. Bestimmungen bei Unterbelegung» entstehen. Dabei wird das Separatzimmer zur Zimmeranzahl der gemieteten Wohnung hinzugezählt.

Die Mieterschaft ist verpflichtet, der BGZ eine Unterbelegung bis spätestens 3 Monate nach Eintritt der Veränderung schriftlich bekanntzugeben. Bei einer Unterbelegung wird das Separatzimmer auf den nächstmöglichen Termin gekündigt. Die Nutzung als autonome Wohnung oder Geschäftsdomicil ist ausgeschlossen.

#### **11 Genehmigung und Inkrafttreten**

Dieses Reglement wurde am 26. August 2021 vom Vorstand genehmigt, ersetzt die vorgängige Version vom 1. Dezember 2018 und tritt ab 1. September 2021 in Kraft.