

# Vermietungsrichtlinien

## Baugenossenschaft Frohheim Zürich (BGF)

### Grundlagen / Zuständigkeiten

Diese Vermietungsrichtlinien stützen sich auf die geltenden Statuten sowie die Bestimmungen des Obligationenrechts über die Miete. Die Vermietung richtet sich sodann nach dem Mietvertrag und der jeweils gültigen Hausordnung. Der Vorstand erlässt die Vermietungsrichtlinien.

Für die Umsetzung und Vermietung ist die Verwaltung zuständig, sofern sich der Vorstand diesen Entscheid nicht im Einzelfall vorbehält.

### Warteliste / Publikation

Es wird grundsätzlich keine Warteliste geführt. Für interne Bewerber (Umsiedlungen) wird durch die Verwaltung eine Übersicht geführt. Die Ausschreibung der freierwerdenden Wohnungen liegt in der Kompetenz der Verwaltung.

### Referenzen / Bonitätsprüfung

Mit der Abgabe der unterzeichneten Anmeldung gewährt der Bewerber der Verwaltung das Einholen von Referenzen beim letzten Vermieter, bei Arbeitsstellen und evtl. dem Arbeitgeber (nur mit vorgängigem Einverständnis des Bewerbers).

Zur Klärung der Bonität hat der Bewerber der Verwaltung einen aktuellen Betreuungsauszug (Original) der letzten 2 Jahre vorzulegen (bei Wohnortwechsel sind mehrere Auszüge unumgänglich).

Verweigert der Bewerber die Abgabe von Referenzen oder den Betreuungsauszug, so kann er vom Auswahlverfahren ausgeschlossen werden. Unvollständige Anmeldungen werden nicht bearbeitet.

### Residenzpflicht

Die Mitglieder sind gemäss Statuten Ziffer 3.6 verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.

### Kriterien der Wohnungsvergabe

Für öffentlich subventionierte Wohnungen gelten die Anforderungen der jeweiligen subventionsgebenden Stellen, wie Stadt und Kanton Zürich, sowie die Baugenossenschaft Frohheim selbst.

Zu vermietende Wohnungen sollen nach folgenden Prioritäten vermietet werden:

Interne Umsiedlungen bei Sanierungen/Ersatzneubauten  
Interne Umsiedlungen bei über- und unterbelegten Wohnungen  
Interne Umsiedlungen bei Dringlichkeit aus gesundheitlichen, finanziellen Gründen  
Mitglieder der statutarischen Organe und Personal

Bei Ersatz- oder Neubauten, sowie bei schwer vermietbaren Wohnungen kann von den oben erwähnten Prioritäten abgewichen werden. Interne Wohnungswechsel mit gleicher Zimmerzahl werden nur in Ausnahmefällen bewilligt. In Härtefällen, welche durch dieses Reglement nicht geregelt werden, entscheidet die Verwaltung.

Bei der Vermietung wird auf eine ausgewogene Durchmischung der Siedlungen mit Bewohnern aller Altersgruppen, Nationalitäten, Einkommensschichten sowie Familien- und Einzelpersonen geachtet. Die einseitige Ansammlung von Gruppen gleicher struktureller oder sozialer Zusammensetzung ist zu vermeiden (Ausnahmen: Alterssiedlungen, spezielle Wohnprojekte).

Bei der Wohnungsvergabe ist das Verhältnis von Einkommen und Mietzins nach folgender Formel zu beachten: Brutto-Mietzins darf max. 1/3 des Netto-Einkommen betragen.

### Mindestbelegung der Wohnungen

Für die Vermietung der Wohnungen gelten folgende Belegungsvorschriften:

Wohnungsgrösse	min.Anzahl	Varianten (Mindestanforderungen)	
	Personen	Familien	Alleinerziehende Personen
1 bis 1.5-Zimmer	1	--	--
2 bis 2.5-Zimmer	1	--	--
3 bis 3.5-Zimmer	2	Ehepaar/KK-Paar ohne Kind	Vater od. Mutter + 1 Kind
4 bis 4.5-Zimmer	3	Ehepaar/KK-Paar + 1 Kind,	Vater od. Mutter + 2 Kinder
5 bis 5.5-Zimmer	4	Ehepaar/KK-Paar + 2 Kinder	Vater od. Mutter + 3 Kinder

Die Mindestbelegung muss zum Zeitpunkt des Mietantritts erfüllt sein und wird im Mietvertrag festgehalten.

Für die Mindestbelegung gelten nur jene Personen, die die Wohnung dauernd und als festen Wohnsitz bewohnen und bei der BGF angemeldet sind.

#### **Bestimmungen bei Unterbelegung**

Tritt eine Unterbelegung ein (Unterschreitung Anzahl Personen der minimalen Belegung), ist das Mitglied dazu verpflichtet, dies unverzüglich und unaufgefordert der Verwaltung zu melden und ein Umsiedlungsgesuch einzureichen.

Die Unterbelegung hat die Umsiedlung in eine kleinere Wohnung zur Folge. Es werden mögliche interne Wohnungswechsel gesucht und eine einvernehmliche Lösung angestrebt. Dem Mitglied werden maximal zwei Ersatzangebote, mit demselben Ausbaustandard und nicht wesentlich teurer als die bisherige Wohnung, unterbreitet. Das Ersatzangebot kann jedoch siedlungsübergreifend sein.

Wird keines der Angebote akzeptiert, kann das Mietverhältnis auf den nächstmöglichen Kündigungstermin aufgelöst und das Mitglied aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden.

In Härtefällen (hohes Alter oder Krankheit) kann das Mitglied bei der Verwaltung beantragen, dass auf eine Umsiedlung verzichtet wird.

Bei Vertragsumschreibungen infolge Todesfall sowie bei Übertragung des Mietvertrages infolge Scheidung oder Trennung wird das Vorgehen Umsiedlung in eine kleinere Wohnung frühestens nach einer Karenzfrist von einem Jahr eingeleitet.

#### **Befristete Mietverträge**

Im Zusammenhang mit umfassenden Erneuerungen oder Ersatzneubauten sind befristete Vermietungen möglich. Der Mieter wird nicht Genossenschaftsmitglied. Bei befristeten Mietverträgen finden die Bestimmungen der Unterbelegung keine Anwendung.

#### **Weitere Bestimmungen**

##### **Untermiete**

Die Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Verwaltung zulässig. Die Bedingungen des Hauptmietverhältnisses müssen zwingend eingehalten werden.

Die Verwaltung kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Die Untermiete darf nicht länger als ein Jahr dauern. Das Objekt darf nicht mehr als zweimal untervermietet werden.

Nach Ablauf der Untervermietung muss die Wohnung wieder vom Hauptmieter dauernd bewohnt oder gekündigt werden. Unterlässt der Mieter die Kündigung, kann das Mietverhältnis gekündigt und der Mieter aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden.

##### **Haustierhaltung**

Die Tierhaltung ist ohne schriftliche Zustimmung der Verwaltung nicht gestattet.

Die Katzenhaltung ist nur gestattet, wenn es sich um eine Hauskatze handelt.

Die Hundehaltung ist gemäss Generalversammlungsbeschluss in allen Liegenschaften der BG Frohheim nicht gestattet.

##### **Schlussbestimmungen**

Allenfalls abweichende mietvertragliche Vereinbarungen sind vorbehalten.

**Die Vermietungsrichtlinien wurden vom Vorstand an seiner Sitzung vom 09.10.2018 genehmigt und treten ab sofort in Kraft.**

**Baugenossenschaft Frohheim Zürich (BGF)**

**Der Vorstand**