



WOHNGENOSSENSCHAFT HEIMET ADLISWIL

# Vermietungsreglement



*Fassadenbild Liegenschaft Soodstrasse 34b, bis 2008*



# Inhaltsübersicht

<b>1</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>1</b>
1.1	Geltungsbereich	1
1.2	Zielsetzungen	1
1.3	Referenzen, Zahlungsfähigkeit	2
1.4	Ermittlung der persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse	2
1.5	Auswahlverfahren und Vermietungsentscheid	2
1.6	Übernahme von Genossenschaftsanteilen	3
1.7	Untervermietung	3
<b>2</b>	<b>Sonderbestimmungen für unterbesetzte Wohnungen</b>	<b>4</b>
2.1	Beitragspflichtige Unterbesetzung	4
2.2	Unterbesetzung infolge Tod oder Scheidung	4
2.3	Mehrzins bei Unterbesetzung	5
2.4	Vorbehalt	5
<b>3</b>	<b>Mehrzins aufgrund der wirtschaftlichen Verhältnisse</b>	<b>5</b>
3.1	Allgemeines	5
3.2	Einkommen	5
3.3	Vermögen	6
3.4	Grundlage für die Ermittlung der Mehrzinse	6
3.5	Auskunfts- und Meldepflicht	6
3.6	Folgen einer Nicht- oder Falschdeklaration	7
3.7	Anpassung der Ansätze	7
3.8	Verwendung des Kapitals der Mehrzinse und der ordentliche Solidaritätsbeiträge	7
<b>4.</b>	<b>Ersatzmieter</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Ausnahmen in ausserordentlichen Fällen</b>	<b>8</b>
5.1	Ausnahmen	8
5.2	Überprüfung von Ausnahmen	8
<b>6.</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>8</b>
6.1	Aufhebung des bisherigen Reglements	8
6.2	Inkraftsetzung	8



# Vermietungsreglement

---

Gestützt auf Art. 3 Abs. 3 der Statuten vom 15. Mai 2009 erlässt der Vorstand der Wohngenossenschaft Heimet Adliswil (WGH) nachfolgendes Vermietungsreglement.

*Rechtliche Grundlage*

## 1 Allgemeine Bestimmungen

### 1.1 Geltungsbereich

Das Reglement regelt die Vermietungspraxis der WGH gemäss den geltenden Statuten. Im Übrigen gelangen die Bestimmungen des Obligationenrechts über die Miete zur Anwendung.

*Geltungsbereich*

### 1.2 Zielsetzungen

<sup>1</sup> Als gemeinnützigter Wohnungsanbieter vermietet die WGH ihre Wohnungen nach sozialen Gesichtspunkten, wobei die Höhe der Miete sowohl von den persönlichen als auch den wirtschaftlichen Verhältnissen der Genossenschaftsmieter abhängig ist.

*Grundsatz der Vermietung*

<sup>2</sup> Bei der Vermietung wird eine sozial ausgewogene Mieterschaft angestrebt, um ein angenehmes Zusammenleben aller Bewohner zu fördern und den Aufwand für die Selbstverwaltung wirtschaftlich zu gestalten.

*Kriterien für die Vermietung*

<sup>3</sup> Bei der Vermietung werden langfristige und nachhaltige Mietverhältnisse mit geringen Leerständen angestrebt.

<sup>4</sup> Interne Wohnungswechsel werden ebenfalls nach den erwähnten Vermietungskriterien beurteilt und geprüft. Es besteht kein grundsätzlicher Anspruch auf einen internen Wohnungswechsel, ausgenommen bei Unterbesetzung.

*Interne Wohnungswechsel*

<sup>5</sup> Wohnungen werden in der Regel nur an Mitglieder und ausschliesslich zu Wohnzwecken vermietet.

<sup>6</sup> Mitglieder und deren Familienangehörige werden bei ansonsten gleichen Voraussetzungen bei der Wohnungsvergabe bevorzugt.

*Vermietung an Mitglieder*

### 1.3 Referenzen, Zahlungsfähigkeit

#### *Referenzen*

<sup>1</sup> Der Genossenschaft unbekannte Bewerber für eine Wohnung haben Referenzen anzugeben, bei denen Auskunft eingeholt werden kann.

#### *Betriebsauszug*

<sup>2</sup> Zur Abklärung der Zahlungsfähigkeit ist ein aktueller Betriebsauszug (Original) der letzten 2 Jahre vorzulegen. Bei Wohnortwechsel sind mehrere Auszüge erforderlich.

#### *Folgen der Verweigerung von Auskunft*

<sup>3</sup> Verweigert ein Bewerber die Angabe von Referenzen oder die Vorlage eines Betriebsauszugs, so kann er vom Auswahlverfahren ausgeschlossen werden.

### 1.4 Ermittlung der persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse

#### *Erhebung der persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse*

<sup>1</sup> Zwecks Abklärung eines allfälligen Anspruchs auf Mehrzins müssen die Bewerber ihre persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse schriftlich bestätigen, soweit sie für die Bestimmungen dieses Reglements von Bedeutung sind.

<sup>2</sup> Sofern die finanziellen Verhältnisse bei Abschluss des Mietvertrags nicht durch aktuelle Steuerbelege nachgewiesen werden können, ist dies spätestens innert Jahresfrist nachzuholen.

#### *Datenschutz*

<sup>3</sup> Die Angaben dienen ausschliesslich der Einhaltung der regulatorischen Bestimmungen. Im Übrigen hält sich die WGH an die Empfehlungen der Eidgenössischen Datenschutzkommission.

### 1.5 Auswahlverfahren und Vermietungsentscheid

#### *Vermietungsgrundlage und Vermietungsentscheid*

<sup>1</sup> Die Vermietung erfolgt aufgrund einer ganzheitlichen Beurteilung mit der Absicht, die bezüglich des genossenschaftlichen Gedankenguts am besten geeignete Mieterschaft auszuwählen.

<sup>2</sup> Bei grösseren Wohnungen werden in der Regel Paare und Familien mit Kinder bevorzugt.

#### *Beitrittsgesuch zur Aufnahme als Mitglied*

<sup>3</sup> Der Vermietungsentscheid wird abschliessend vom Vorstand getroffen. Bewerber für eine Wohnung haben ein schriftliches Beitrittsgesuch gemäss Art. 6 Absatz 3 der Statuten zur Aufnahme als Mitglied zu stellen. Die Vermietung kann nur erfolgen, wenn einer Mitgliedschaft nichts im Wege steht.

<sup>4</sup> Sofern der Vorstand dem Beitrittsgesuch zugestimmt hat und ein positiver Vermietungsentscheid vorliegt, ist dem Mieter die Mitgliedschaft schriftlich zu bestätigen und der Mietvertrag unverzüglich gegenseitig zu unterzeichnen.

*Mitgliedschaft  
und Mietvertrag*

## 1.6 Übernahme von Genossenschaftsanteilen

<sup>1</sup> Die zu übernehmenden Genossenschaftsanteile in Verbindung mit der Miete einer Wohnung betragen 2 Anteile zum Nennwert à CHF 1000.00 je Zimmer und 1 Anteil für ein halbes Zimmer.

*Genossenschafts-  
anteile*

<sup>2</sup> Wird in einer Liegenschaft aufgrund einer Umgestaltung des Wohnraums die Zahl der Zimmer vermindert, so richten sich die zu übernehmenden Anteile nach der Zimmerzahl vor dem Umbau.

*Sonderfall bei  
Grundriss-  
veränderung*

## 1.7 Untervermietung

<sup>1</sup> Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstandes zulässig.

*Untervermietung*

<sup>2</sup> Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern.

*Verweigerung  
der Untervermie-  
tung*

<sup>3</sup> Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung der ganzen Wohnung gelten insbesondere

*Untervermie-  
tung der ganzen  
Wohnung*

- a) deren mehr als einjährige Dauer;
- b) die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis;
- c) die Untervermietung an Personen, welche die Vermietungsrichtlinien nicht erfüllen;
- d) der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden.

<sup>4</sup> Bei Untervermietung einzelner Zimmer entsteht der Genossenschaft auch ein wesentlicher Nachteil, wenn damit Vermietungsrichtlinien umgangen werden.

*Untervermietung  
einzelner Zimmer*

<sup>5</sup> Der Vorstand darf einer Untervermietung nur zustimmen, wenn dadurch keine genossenschaftlichen Sonderbestimmungen gemäss Vermietungsreglement verletzt werden.

*Genossenschaft-  
liche Sonderbe-  
stimmungen*

## 2 Sonderbestimmungen für unterbesetzte Wohnungen

### 2.1 Beitragspflichtige Unterbesetzung

#### *Beitragspflichtige Unterbesetzung*

<sup>1</sup> Eine beitragspflichtige Unterbesetzung liegt vor, wenn gemessen an der Zahl der in der Wohnung lebenden Personen, mehr als ein überzähliges Zimmer vorhanden ist.

#### *Überzählige Zimmer*

<sup>2</sup> Als überzählige Zimmer gelten Zimmerzahl minus Zahl der Familienmitglieder. Halbe Zimmer werden nicht und Zimmer unter 9 m<sup>2</sup> nur zur Hälfte bei der Festsetzung der Zimmerzahl angerechnet.

#### *Allein erziehender Elternteil*

<sup>3</sup> Ein allein erziehender Elternteil mit wenigstens einem Kind wird gleich behandelt wie Eltern mit wenigstens einem Kind, solange das Kind beim Elternteil wohnt und minderjährig ist, in Ausbildung steht oder behindert ist.

#### *Sonderfall bei Grundrissveränderung*

<sup>4</sup> Wird in einer Liegenschaft aufgrund einer Umgestaltung des Wohnraums die Zahl der Zimmer vermindert, so erfolgt die Ermittlung der überzähligen Zimmer nach den vor dem Umbau anwendbaren Kriterien.

<sup>5</sup> Werden alle identischen Wohnungen einer Liegenschaft einheitlich umgebaut, kann von dieser Regelung abgewichen werden.

#### *Sonderfall bei einem Arbeitsverhältnis mit der WGH*

<sup>6</sup> Für Mitglieder der Verwaltung, die aufgrund ihrer Tätigkeit für die WGH auf einen Arbeitsraum angewiesen sind, wird dieser während der Dauer dieses Arbeitsverhältnisses bei der Festsetzung der Zimmerzahl nicht angerechnet.

### 2.2 Unterbesetzung infolge Tod oder Scheidung

#### *Unterbesetzung infolge Tod oder Scheidung*

Tritt eine Unterbesetzung infolge Tod eines Familienangehörigen oder Scheidung ein, so kann Antrag auf eine kleinere Wohnung gestellt werden. Wenn ein Wohnungsangebot abgelehnt oder grundsätzlich auf eine kleinere Wohnung verzichtet wird, werden nach einem Jahr die Bestimmungen über den Mehrzins bei Unterbesetzung wirksam.



## 2.3 Mehrzins bei Unterbesetzung

Bei Unterbesetzung ist folgender Mehrzins zu entrichten:

- für ein überzähliges Zimmer kein Mehrzins
- für zwei überzählige Zimmer CHF 80.00 im Monat
- für jedes weitere überzählige Zimmer CHF 120.00 im Monat
- Mehr als drei überzählige Zimmer gelten als erheblich unterbesetzt.

*Höhe des  
Mehrzinses bei  
Unterbesetzung*

## 2.4 Vorbehalt

Bei dauernder und erheblicher Unterbesetzung und bei Ablehnung eines Angebots für eine kleinere Wohnung, bleibt die Kündigung des Mietvertrages seitens der Genossenschaft vorbehalten.

*Dauernde und  
erhebliche Unter-  
besetzung*

# 3 Mehrzins aufgrund der wirtschaftlichen Verhältnisse

## 3.1 Allgemeines

<sup>1</sup> Genossenschaftsmieter, deren gesamtes Reineinkommen oder Reinvermögen aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen einen Grenzwert überschreitet, haben einen angemessenen Mehrzins zu entrichten.

*Kriterien für  
Mehrzins*

<sup>2</sup> Für den Mehrzins ist entweder die Überschreitung der oberen Grenze des Reineinkommens oder des steuerbaren Vermögens massgebend. Einkommen und Vermögen werden nicht kumuliert.

## 3.2 Einkommen

<sup>1</sup> Bei einem gesamten Reineinkommen aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen von über CHF 90'000.00 beträgt der monatliche Mehrzins 10 Prozent der Grundmiete, jedoch maximal CHF 150.00.

*Grenzwert für  
Einkommen*

<sup>2</sup> Solange Kinder in Ausbildung sind, wird ihr Einkommen nicht zum massgebenden Reineinkommen gezählt.

*Abzüge für Kinder* <sup>3</sup> Für jedes minderjährige oder in Ausbildung stehende oder behinderte Kind wird das zulässige Reineinkommen um CHF 10'000.00 erhöht.

### 3.3 Vermögen

*Grenzwert für Vermögen* <sup>1</sup> Bei einem gesamten Reinvermögen aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen von über CHF 200'000.00 beträgt der monatliche Mehrzins 10 Prozent der Grundmiete, jedoch maximal CHF 150.00.

*AHV-Rentner* <sup>2</sup> Für AHV-Rentner werden 8 Prozent des Reinvermögens zum Reineinkommen gezählt. In diesem Falle ist der Grenzwert für das Reinvermögen nicht massgebend.

*Sonderfälle* <sup>3</sup> Andere Sonderfälle werden vom Vorstand individuell beurteilt.

### 3.4 Grundlage für die Ermittlung der Mehrzinse

*Ermittlung des Mehrzinses* <sup>1</sup> Für die Ermittlung des Mehrzinses ist das Reineinkommen oder Reinvermögen gemäss Steuerrecht des Kantons Zürich massgebend.

*Nachweis und Belege* <sup>2</sup> Als Beleg gilt die aktuelle Steuerrechnung für die Staats- und Gemeindesteuer bzw. die letzte rechtskräftige Staatssteuerverfügung.

<sup>3</sup> Die Überprüfung der Angaben durch das Steueramt der Stadt Adliswil bleibt vorbehalten.

### 3.5 Auskunfts- und Meldepflicht

*Auskunftspflicht* <sup>1</sup> Die Genossenschaftsmieter sind verpflichtet, der Verwaltung die für den Vollzug dieses Reglements erforderlichen Auskünfte zu teilen.

<sup>2</sup> Die Verwaltung kann jederzeit bei den Genossenschaftsmietern eine schriftliche Erhebung durchführen, wenn sie dies als notwendig erachtet.

*Meldepflicht* <sup>3</sup> Die Genossenschaftsmieter haben sich schriftlich zu verpflichten, von den Bestimmungen betreffend Mehrzins Kenntnis genommen zu haben und allfällige Änderungen bei den persönlichen oder wirtschaftlichen Verhältnissen, die sich auf die Bestimmungen über den Mehrzins auswirken, unaufgefordert der Verwaltung zu melden.

<sup>4</sup> Wird die Meldepflicht nicht eingehalten, so besteht kein Anrecht auf Rückerstattung von zuviel bezahlten Mehrzinsleistungen.

### **3.6 Folgen einer Nicht- oder Falschdeklaration**

<sup>1</sup> Genossenschaftsmieter, die sich der Bezahlung von Mehrzins durch Unterlassung der Meldepflicht, durch unwahre oder unvollständige Angaben entziehen, haben den Mehrzins rückwirkend mit üblichem Zins zu entrichten.

*Folgen einer Nicht- oder Falschdeklaration*

<sup>2</sup> Fehlbare Genossenschaftsmieter können überdies im Sinne der Statuten aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden.

### **3.7 Anpassung der Ansätze**

Der Vorstand ist befugt, die Ansätze betreffend Mehrzins der ausgewiesenen Teuerung anzupassen, wenn sich dies als erforderlich erweisen sollte.

*Anpassung an Teuerung*

### **3.8 Verwendung des Kapitals der Mehrzinse und der ordentliche Solidaritätsbeiträge**

<sup>1</sup> Die Mehrzinse gemäss Ziffer 3.2 und 3.3 werden dem Solidaritätsfonds der WGH gutgeschrieben. Diese werden insbesondere für die vorübergehende oder dauernde Ermässigung der Mietzinse von Liegenschaften verwendet, die neu erworben, umgebaut oder renoviert wurden.

*Verwendung der Mehrzinse, Solidaritätsfonds*

<sup>2</sup> Der Verwendungszweck gemäss Abs.1 gilt auch für die ordentlichen Solidaritätsbeiträge.

*Ordentliche Solidaritätsbeiträge*

<sup>3</sup> Auf besonderen Nachweis hin kann die Verwaltung in begründeten Fällen eine vorübergehende Mietzinsverbilligung gewähren.

*Mietzinsverbilligung*

## **4. Ersatzmieter**

Wird bei einer ausser terminlichen Kündigung des Mietvertrags ein Ersatzmieter gestellt, so sind auch die statutarischen und reglementarischen Grundsätze des genossenschaftlichen Miet-

*Ersatzmieter*

verhältnisses zu berücksichtigen, da diese einen integrierenden Bestandteil zum Mietvertrag bilden.

## 5. Ausnahmen in ausserordentlichen Fällen

### 5.1 Ausnahmen

#### *Ausnahmen*

<sup>1</sup> Der Vorstand kann die Bestimmungen betreffend Mehrzins bei Unterbesetzung oder aufgrund der wirtschaftlichen Verhältnisse in Ausnahmefällen für einzelne Wohnungen oder Liegenschaften vorübergehend ganz oder teilweise ausser Kraft setzen.

<sup>2</sup> Dies gilt insbesondere für schwer vermietbare Wohnobjekte, bei besonders ungünstiger Marktsituation und bei hohen Mieten aufgrund von Umbau oder Kauf einer Liegenschaft.

### 5.2 Überprüfung von Ausnahmen

#### *Überprüfung von Ausnahmen*

Der Vorstand überprüft allfällige Ausnahmen von diesen Bestimmungen mindestens alle 3 Jahre und hält seine Begründung protokollarisch fest.

## 6. Schlussbestimmungen

### 6.1 Aufhebung des bisherigen Reglements

#### *Aufhebung des bisherigen Reglements*

Das vorliegende Vermietungsreglement ersetzt das Reglement vom 18. April 2008.

### 6.2 Inkraftsetzung

#### *Inkrafttretung*

Dieses Reglement tritt nach erfolgter Genehmigung durch die Generalversammlung vom 15. Mai 2009 sofort in Kraft.

# Index

## A

AHV-Rente 6  
AHV-Rentner 6  
aktuelle Steuerrechnung 6  
allein erziehender Elternteil 4  
Allgemeine Bestimmungen 1  
Änderungen der persönlichen oder wirtschaftlichen Verhältnisse 6  
Anpassung an Teuerung 7  
Anpassung der Ansätze 7  
Anspruch auf Mehrzins 2  
Antrag auf eine kleinere Wohnung 4  
Aufhebung des bisherigen Reglements 8  
Ausbildung stehende Kinder, in 6  
Auskunft 2  
Auskunftspflicht 6  
Ausnahmefälle 8  
Ausnahmen 8  
Auswahlverfahren, Ausschluss aus 2

## B

behinderte Kinder 6  
Beitragspflichtige Unterbesetzung 4  
Beleg 6  
Bestimmungen betreffend Mehrzins 8  
Betriebungsauszug 2  
Bewerber 2

## D

Datenschutz 2  
Dauernde und erhebliche Unterbesetzung 5

## E

Einkommen 5

Ermittlung der überzähligen Zimmer 4  
Ersatzmieter 7

## F

Falschdeklaration 7  
Familienangehörige 1  
Familien mit Kinder 2  
finanzielle Verhältnisse 8  
Folgen einer Nicht- oder Falschdeklaration 7

## G

Geltungsbereich 1  
Genossenschaftsanteile 3  
Genossenschaftsanteile, zu übernehmende 3  
Grenzwert 5  
Grenzwert für Vermögen 6  
Grundlage für die Ermittlung von Mehrzinsen 6  
Grundmieter 5

## H

Höhe der Miete 1  
Höhe des Mehrzinses bei Unterbesetzung 5

## I

Inkrafttretung 8

## K

kleinere Wohnung 4  
Kriterien für die Vermietung 1  
Kriterien für Mehrzins 5  
Kündigung, ausser terminliche 7

<b>L</b>	
Leerstände	1
<b>M</b>	
Mehrzins	5
Mehrzins aufgrund der wirtschaftlichen Verhältnisse	5
Mehrzins bei Unterbesetzung	5
Mehrzinse, Verwendung	7
Meldepflicht	6
Mieterschaft	1
Mietverhältnisse	1
minderjährige Kinder	6
Mitglieder	1
Mitgliedschaft, Bestätigung der	3
<b>N</b>	
Nichtdeklaration, Folgen der	7
<b>P</b>	
persönliche und wirtschaftliche Verhältnisse	2
<b>R</b>	
Rechtliche Grundlage	1
Referenzen	2
Reglement über die Subventionsablösung und Zweckerhaltung von Familienwohnungen	8
Reineinkommen	5
Reinvermögen	5
Rückerstattung von Mehrzinsleistungen	7
<b>S</b>	
Schlussbestimmungen	8
Solidaritätsfonds	7
Sonderbestimmungen für unterbesetzte Wohnungen	4
Sonderbestimmungen, Verletzung bei Untermiete	3
Sonderfälle	6
steuerbares Vermögen	5
<b>U</b>	
Überprüfung der Angaben	6
Überprüfung von Ausnahmen	8
Überzählige Zimmer	4
Umgestaltung des Wohnraums	3, 4
unterbesetzte Wohnungen	4
Unterbesetzung	4, 8
Unterbesetzung infolge Tods	4
Untervermietung	3
Untervermietung einzelner Zimmer	3
Untervermietung, Nachteile	3
Untervermietung, Verweigerung der	3
<b>V</b>	
Vermietungsentscheid	2
Vermietungsgrundlage	2
Vermietungskriterien	1
Vermietungsreglement	8
Vermögen	6
Vermögen von AHV-Rentnern	6
Verwendung des Kapitals der Mehrzinse	7
Vorbehalt	5
<b>W</b>	
wirtschaftliche Verhältnisse	2, 5
<b>Z</b>	
Zahlungsfähigkeit	2
Zielsetzungen	1



