

Vermietungsreglement der Wohngenossenschaft Klybeck

Aus Art. 3 der Statuten: Zweck und Mittel

Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohn-, Gewerbe- und Kulturraum zu verschaffen und zu erhalten. Diese preisgünstigen Räume sollen insbesondere Personen mit knappen finanziellen Ressourcen zur Verfügung gestellt werden. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität. Sie setzt sich insbesondere ein für:

- den Betrieb des Platanenhofs als im Quartier verwurzelte Beiz.
- den Erhalt der soziokulturellen Nutzung der Hinterhäuser Klybeckstrasse 245/247, die durchaus auch Aussenstehenden zur Verfügung stehen sollen.
- die Nutzung der Häuser Altrheinweg 36/38 auch als Werk- und Arbeitsräume

1. Wohnberechtigung

Aus Art. 4 der Statuten: Grundsätze zur Vermietung

Die Mieter:innen sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen, wo sich auch ihr Lebensmittelpunkt zu befinden hat, also der räumliche Schwerpunkt ihrer gesamten Lebensverhältnisse.

Neumieter:innen müssen der Wohngenossenschaft beitreten und den Hauptwohnsitz in der gemieteten Wohnung einrichten.

2. Hausversammlung (HV)

Die Bewohner:innen eines Hauses können sich in einer HV organisieren. Die Einladungen (mit der Traktandenliste) gehen an alle Bewohner:innen des Hauses und an den Vorstand zur Kenntnisnahme.

Aus Art. 36 der Statuten: Konstituierung der HV

In der HV teilnahmeberechtigt sind alle Bewohner:innen des Hauses, stimmberechtigt sind nur Genossenschaftler:innen und höchstens zwei Bewohner:innen derselben Wohnung. Die HV wählt eine:n Vertreter:in in den HVA.

Die HV soll sich bei Fragen der Hausordnung intern selbst arrangieren (siehe Hausordnung WGK). Sie entscheidet bei Mieter:innenwechseln mit (siehe 4.), wobei die ausziehende Partei kein Stimmrecht hat.

Hausversammlungen können die Zweckbestimmung eines freierwerbenden Mietobjekts nicht ändern.

Aus Art. 37 der Statuten: Befugnisse und Pflichten

Die Hausversammlung bestimmt über die Gestaltung und den Unterhalt des Gartens und über Fragen des Zusammenlebens wie Treppenhausreinigung, Waschmaschinenbenutzung, Möblierung des Hausgangs (sofern die gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden). Es besteht kein Anspruch auf Kostenübernahme durch die WGK. Kleinere Unterhaltsarbeiten wie das Ersetzen von Birnen oder zerbrochenen Scheiben in gemeinschaftlich genutzten Räumen organisiert die Hausversammlung selbst.

An der Hausversammlung wird ein Beschlussprotokoll mit Präsenzliste geführt. Dieses wird allen im Haus und dem Vorstand zugestellt.

3. Hausversammlungsausschuss (HVA)

Aus Art. 38 der Statuten: Wahl und Konstituierung

Der HVA setzt sich zusammen aus jeweils einem:r Vertreter:in jeder HV und einem Vorstandsmitglied. Voraussetzung zur Wahl in dieses Organ ist die Mitgliedschaft in der Genossenschaft.

Aus Art. 39 der Statuten: Aufgaben

Der HVA entscheidet über die Vergabe von Mietobjekten, wenn sich Vorstand und HV nicht einigen können. Der HVA wird normalerweise vom Vorstand einberufen.

Der HVA-Beschluss ist endgültig und erfolgt ohne Angabe von Gründen.

4. Mieter:innenwechsel

Aus Art. 37 Abs. 3 der Statuten: Befugnisse und Pflichten der HV

Die betroffene HV bestimmt zusammen mit dem Vorstand, wem ein freierwerbendes Mietobjekt vermietet werden soll. In Streitfällen entscheidet der HVA endgültig und ohne Angabe von Gründen.

Will der Vorstand eine freierwerbende Wohnung einer schon in einer Genossenschaftswohnung wohnenden Mieter:in anbieten, ist es an der HV, schwerwiegende Gründe für die Ablehnung dieses Vorschlags geltend zu machen. Können HV und Vorstand keine Einigung erzielen, legen sie ihre Vorschläge dem HVA vor. Dieser entscheidet endgültig und ohne Begründung und beurteilt ausschliesslich, ob die HV schwerwiegende Gründe für die Ablehnung des Vorstandsvorschlages geltend machen konnte. Sollte das nicht der Fall sein, hat sie dem Vorstandsvorschlag den Vorzug zu geben.

In Häusern ohne HV entscheidet der Vorstand selbständig, endgültig und ohne Angabe von Gründen über die Vergabe von freierwerdenden Wohnungen.

Die Vermietungen erfolgen unter ausschliesslicher Berücksichtigung der Warteliste in Abstimmung mit der betroffenen HV. In Streitfällen entscheidet der HVA.

Freierwerdende Räumlichkeiten werden von der Verwaltung sofort dem Vorstand gemeldet. Dieser wiederum informiert die Mieter:innen im Haus und teilt ihnen seinen allfälligen Vorschlag zur Nachmeterschaft mit. Bewerbungen von schon seit zwei Jahren in denselben Räumlichkeiten der WGK wohnenden Genossenschafter:innen kann der Vorstand Vorrang einräumen.

Jede:r Genossenschafter:in kann bei Mitsprachewunsch eine HV einberufen. Der Vorstand übergibt diesem den in Frage kommenden Teil der Warteliste und eventuell eigene Vorschläge zur Nachmeterschaft.

Nun werden keine weiteren Bewerbungen mehr angenommen (Annahmeschluss für Bewerbungen). Die Warteliste ist vertraulich zu behandeln.

Die Hausversammlung diskutiert ihre eigenen und die Vorschläge des Vorstandes und teilt ihre Vergabewünsche (welche:n Mieter:in ist gewünscht, welche:r akzeptiert, welche:r unerwünscht) mit dem Sitzungsprotokoll dem Vorstand mit. Die Wünsche müssen nicht begründet werden. Es dürfen nur Bewerbungen aus der Warteliste berücksichtigt werden.

Die Mieter:innen des Hauses werden über den Entscheid des Vorstandes informiert. Falls die HV den Entscheid des Vorstandes nicht akzeptiert, reicht sie ihm innert einer Woche ein schriftliches Begehren zur Einberufung des HVA's ein.

Kann eine Räumlichkeit nicht auf diesem Weg vermietet werden, wird sie inseriert.

Weitere Bestimmungen:

Wohnungstausch bzw. interner Wechsel:

Der Abtausch von genossenschaftlichen Wohnungen ist nur zwischen Genossenschafter:innen und unter Einhaltung der Belegungsvorschriften möglich. Die Wohnungen werden von der Verwaltung abgenommen. Es dürfen der WGK keine zusätzlichen Kosten entstehen.

Vermietung von Gewerberäumen und Ateliers:

Es soll nach Möglichkeit darauf geachtet werden, dass die Gewerbe und Ateliers einander ergänzen und für die Bewohner:innen eine Bereicherung darstellen. Bewerber:innen aus der WGK haben dabei nicht zwingend Vorrang.

Aus Art. 10 der Statuten: Tod/Nachfolge in einem Geschäft

Übergibt ein Mitglied sein in den Räumlichkeiten der Genossenschaft gelegenes Geschäft einem:r Nachfolger:in, kann diese:r ein entsprechendes Gesuch an den Vorstand richten, um die Mitgliedschaft und den Mietvertrag der Vorgänger:in zu übernehmen.

5. Fristen

Bei anstehenden Mieterwechseln:

Der Vorstand informiert die Genossenschafter:innen im betroffenen Haus über die zu vergebende Räumlichkeit innert 10 Tagen nach Eingang einer Kündigung.

Bei Mitsprachewunsch muss spätestens innert 10 Tagen die Hausversammlung einberufen werden.

Der Vorstand übergibt der einberufenden Person den in Frage kommenden Teil der Warteliste frühestens vier Tage vor der HV.

Diese Hausversammlung muss spätestens innert 20 Tagen nach der Einberufung stattfinden.

Gemeinsame Bestimmungen:

Bei vorzeitigem Auszug sollen Wohnungen nicht leer stehen. Bei der Suche einer Nachmeterschaft halbieren sich deshalb die folgenden Fristen:

Die Antragstellenden müssen den Termin für die HV unter Angabe der Traktanden sämtlichen Hausbewohner:innen und dem Vorstand mindestens 20 Tage im Voraus schriftlich mitteilen.

Innert acht Tagen soll ein Sitzungsprotokoll geschrieben und den Hausbewohner:innen sowie dem Vorstand abgegeben werden.

Hausversammlungsausschuss:

Sollten sich HV und Vorstand nicht einigen, wird innert 10 Tagen der HVA einberufen, dieser fällt einen Entscheid.

Die Einladung an die Delegierten des HVA erfolgt durch den Vorstand unter Angabe der Traktanden mindestens 10 Tage im Voraus.

Der HVA-Beschluss wird den Hausbewohner:innen innert vier Tagen schriftlich mitgeteilt.

In der Korrespondenz informiert der Vorstand jeweils über die nächstmöglichen Schritte und die dabei einzuhaltenden Fristen.

6. Unterbelegungen

Aus Art. 4 Abs. 6 der Statuten: Grundsätze zur Vermietung

Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer:innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Die Zimmerzahl darf die Zahl der Bewohner:innen um höchstens zwei überschreiten. Eine Wohnung gilt als unterbelegt, wenn die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner:innen um mehr als zwei übersteigt.

Die Mitglieder sind verpflichtet, für die Dauer der Unterbelegung monatliche Unterbelegungsbeiträge (pro überzähliges Zimmer in der Höhe des Nettomietzinses geteilt durch die Zimmerzahl der Wohnung(en) plus 1) in den Genossenschaftsfonds zu bezahlen und in eine dieser Vorschrift entsprechende Genossenschaftswohnung zu wechseln.

Eine Wohnung gilt als unterbelegt, wenn die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner:innen um mehr als zwei übersteigt. Massgebend ist die bei Vertragsunterzeichnung vorhandene Zimmerzahl ohne Küche, Bad und WC, wobei eine Wohnküche (mit Nachbarzimmer zusammengelegte Küche) als halbes Zimmer gilt. Ebenso werden Zimmer mit weniger als 10m² als halbe Zimmer gerechnet. Halbe Zimmer werden bei der Ermittlung der Zimmerzahl ebenfalls berücksichtigt.

Beispiel: Eine 3½-Zimmerwohnung muss von mindestens 2 Personen bewohnt werden.

In neuen Mietverträgen wird die Zimmerzahl der ursprünglichen baulichen Verhältnisse eingetragen.

Bei der Ermittlung der Zimmerzahl wird nicht auf den Vertragszeitpunkt abgestellt, wenn von den Vormieter:innen eine Wiederherstellungsklausel über entfernte Wände vertraglich übernommen werden muss. In diesem Fall wird die Zimmerzahl aufgrund des Wohnungszustandes mit diesen Wänden berechnet.

Werden während der Vertragsdauer Wohnungen zusammengelegt, werden die bisher für beide Wohnungen geltenden Zimmerzahlen addiert.

Wird dabei eine der Küchen ausgebaut und der freiwerdende Raum in ein ordentliches Zimmer umgewandelt, so wird dieses ebenfalls zur Zimmerzahl hinzugezählt.

Das Entfernen von Wänden während der Vertragsdauer hat grundsätzlich keinen Einfluss auf die Mindestbelegung!

Minderjährige Kinder, die nur teilweise in einer Wohnung der Wohngenossenschaft leben, werden als vollzählende Bewohner:innen gerechnet. Handelt es sich aber bloss um einen Aufenthalt an jedem zweiten Wochenende oder weniger (Ferien nicht mitgerechnet), so werden sie nicht angerechnet. Der schriftliche Nachweis der Aufenthaltsdauer ist von der Mieterschaft zu erbringen.

Erwachsene Kinder werden als vollzählende Bewohner:innen angerechnet, wenn sie in einer Wohnung eines Elternteils oder der Eltern leben und dort ihren Hauptwohnsitz und Lebensmittelpunkt haben. Dieser Sachver-

halt ist dem Vorstand durch geeignete Schriftstücke zu belegen.

Werden bei der Neuvermietung einer Wohnung die Belegungsvorschriften durch falsche Angaben umgangen, wird unverzüglich die ordentliche Kündigung ausgesprochen.

Eine während der Mietdauer eintretende Unterbelegung muss dem Vorstand unaufgefordert und sofort gemeldet werden. Es wird erwartet, dass die Unterbelegung innert einem Jahr seit deren Eintritt beseitigt wird. Diese Frist kann auf ausführlich begründetes, schriftliches Gesuch einmal um maximal ein Jahr verlängert werden. Andernfalls ist der Vorstand gehalten, die gebotenen und statutarisch zulässigen Massnahmen zu ergreifen.

7. Untervermietung

Aus Art. 4 Abs. 5 der Statuten: Grundsätze zur Vermietung

Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstands zulässig. Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus statuarischen Gründen verweigern. Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung der ganzen Wohnung gelten insbesondere deren mehr als einjährige Dauer, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis, die Untervermietung an Personen, welche die Belegungsvorschriften nicht erfüllen sowie der Umstand, dass die Untervermieter:innen nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden.

Die Untermieter:innen von Wohnungen von Mitgliedern oder Mietern erwerben durch die Untermiete keinerlei Anspruch auf Erhalt eines eigenen Vertrages.

Wenn die Hauptmieterschaft das Mietobjekt nicht mehr statutenkonform nutzt (siehe Art. 4 der Statuten), darf ein Untermietverhältnis nicht länger als 12 Monate andauern. Nach Ablauf dieser Frist kann die WGK den Mietvertrag bei fortgesetzter Untervermietung kündigen.

Die vorstehenden Bestimmungen für die Untervermietung gelten sinngemäss für Geschäftsmietverträge und Ateliermieten mit der Ausnahme, dass die Untervermietung auf maximal 24 Monate gewährt werden kann.

8. Kündigungsschutz

Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden.

Mitgliederversammlungen der WG Klybeck vom 30. Mai 2005 und 8. Juni 2009, Vorstandssitzungen der WGK vom 21. Oktober 2015, 13. Dezember 2017 und vom 18. Oktober 2021