

VERMIETUNGSREGLEMENT

DER NEUEN BAUGENOSSENSCHAFT HORGEN (NBG)

Gültig ab 1. Juni 2022

1. Allgemein

In diesem Dokument wird die männliche Form verwendet, die gleichzeitig und uneingeschränkt auch die weibliche Form einschliesst.

Gestützt auf Art. 4, Abs. 1 der Statuten vom 1. April 2005, erlässt der Vorstand der Neuen Baugenossenschaft Horgen (NBG) das nachfolgende Reglement.

Die NBG Horgen vermittelt in gemeinsamer Selbsthilfe gesunden und preisgünstigen Wohnraum für ihre Mitglieder. Sie ist bestrebt, Wohnraum für alle Bevölkerungskreise und Lebensformen zur Verfügung zu stellen.

Der Vorstand/die Verwaltung ist bestrebt eine in allen Belangen gut durchmischte Mieterschaft zu erlangen.

2. Vermietungen

a) Wohnungen

Momentan existieren 71 Wohneinheiten.

Die schriftlichen Anmeldungen von Interessenten werden in chronologischer Reihenfolge berücksichtigt. Sie sind befristet und verfallen nach 12 Monaten. Die Anmeldung hat mit dem Anmeldeformular der NBG zu erfolgen. Ebenso muss ein aktueller Auszug aus dem Betriebsregister beiliegen.

Mieter, die wegen Unterbelegung der aktuellen Wohnung umziehen müssen (s. Statuten, Art. 4, Abs. 6), sind auf der Warteliste an erster Stelle.

Schriftliche Anmeldungen für einen Wohnungstausch von NBG Genossenschaftern sind unbefristet.

Die Wohnungen werden in der Regel nur an Mieter abgegeben, die Mitglied der Genossenschaft werden. Es soll ein angemessenes Verhältnis des Einkommens zum Mietzins bestehen. Die Zahlungsfähigkeit muss gegeben sein.

Nach schriftlicher oder mündlicher Zusage der Wohnung soll das Anteilscheinkapital einbezahlt werden. Nach dessen Erhalt wird der Mietvertrag ausgestellt. In Ausnahmefällen kann der Vorstand über eine eventuelle Ratenzahlung entscheiden.

Unter Beachtung der Grösse der Genossenschaft werden pro (erweiterter) Genossenschafterfamilie höchstens zwei Wohnungen zugesprochen.

Es besteht grundsätzlich kein Recht auf eine Wohnung.

Durch die leichte Bauweise der Altbauten herrscht in diesen eine gewisse Ringhörigkeit in den Wohnungen. Zumutbare Emissionen in dieser Beziehung, insbesondere Kinderlärm, müssen toleriert werden und können nicht als unzumutbar eingeklagt werden. Hier ist am besten ein Gespräch mit dem Nachbarn, um gegenseitig die Toleranzgrenzen festzulegen.

An die Neumieter wird ein Beiblatt abgegeben, in dem die Regeln in unserer Genossenschaft beschrieben sind, und es wird erwartet, dass diese eingehalten und mitgetragen werden. Im Speziellen werden Raucher, die ihr Persönlichkeitsrecht ausüben, darauf hingewiesen, dass sie die Persönlichkeitsrechte von nicht rauchenden Mitbewohnern achten und aktiv dazu beitragen, dass diese nicht unter Immissionen zu leiden haben.

b) Parkplätze (PPs)

Es stehen für Genossenschafter, die ein Auto besitzen, Aussenparkplätze und Tiefgaragenplätze zu Verfügung.

Die Aussen-PP sind in erster Linie den Mietern in den Altbauten vorbehalten.

Tiefgaragen-PP sind in erster Linie den Mietern in den Neubauten vorbehalten.

Es besteht ein Joker-PP für Mieter, die nicht permanent über ein Auto verfügen. Er kann bei der Ressortleitung «Vermietungen» reserviert werden. Es wird eine Reservationskarte ausgegeben, die im Auto sichtbar zu hinterlegen ist.

Einige der Tiefgaragenparkplätze sind für E-Aufladestationen vorbereitet. Die NBG sorgt für die Grundinstallationen. Für

diese PPs fällt eine zusätzliche Gebühr an. Der Mieter muss die eigentliche Ladestation selbst kaufen. Die Abrechnung des Stroms erfolgt durch eine Drittfirma.

PPs werden nach Verfügbarkeit zuerst an Genossenschafter vermietet. Bei Leerständen können PPs aber auch an Untermieter vermietet werden mit der Auflage, dass sie den PP räumen müssen, falls ein Bedarf seitens eines Genossenschafters der NBG entsteht.

Eine Mieterpartei hat höchstens auf zwei Parkplätze Anspruch. Falls unvermietete PPs vorhanden sind, kann diese Zahl überschritten werden, mit der Auflage, dass er/sie überzählige PPs räumen muss, falls ein Bedarf seitens eines Genossenschafters der NBG entsteht.

Alle PPs können auch an Aussenstehende vermietet werden, falls unvermietete PPs vorhanden sind. Ebenfalls mit der Auflage, dass sie den PP räumen müssen, falls ein Bedarf seitens eines Genossenschafters der NBG entsteht.

Für die PPs wird ein Mietvertrag ausgestellt.

Die Ressortleitung «Vermietungen» entscheidet in erster Linie über die Vermietungen, in Übereinkunft mit den geltenden Regeln und dem Konsens des Vorstands.

c) Gärten

Die Gartengestaltung und Pflege der allgemeinen Anlagen ist Sache des Vorstandes. Mieter dürfen nicht eigenhändig Bepflanzungen oder Rodungen vornehmen. Den Bepflanzungen ist Sorge zu tragen (Eltern haften für verursachte Schäden ihrer Kinder).

Bauten (gemauerte Grillplätze, Pergolen etc.) auf den individuellen Parzellen müssen vorab mit dem Vorstand abgeklärt werden und ein Einverständnis ist einzuholen.

Im Umschwung der Altbauten verfügt die NBG über Gartenparzellen, die von den Mietern genutzt werden können.

Diese Parzellen gehören in erster Linie zu den Wohnungen in den Altbauten, da diese Häuser über keine Balkone oder Loggias verfügen. Bei Nichtbeanspruchung können die Gartenparzellen an andere interessierte Mieter weitervergeben werden. Die Grundregel ist eine Parzelle pro Mieter. Bei Vorhandensein können auch weitere Parzellen pro Mieter bewirtschaftet werden. Dies schliesst jedoch ein, dass bei Bedarf die überzähligen Parzellen geräumt werden müssen.

Ebenso können Parzellen auch an interessierte aussenstehende Personen abgegeben werden, gegen ein Jahresentgelt pro Parzelle (Beitrag zu Wasserkosten). Für diese Bewirtschafter gilt auch die Regel, dass bei Bedarf seitens der Genossenschaft die gemietete(n) Parzelle(n) zurückgegeben werden müssen.

Die Übergabe-, resp. Rückgabetermine sind Herbst, nach Ernteende oder Frühling, vor Beginn des Gartenjahres, resp. Pflanz- und Vegetationsperiode. Die Parzellen haben in einem ordentlichen Zustand zu sein, evt. umgegraben, vorhandene Gartenbauten sind zu entfernen, falls der Nachfolger nicht gewillt ist diese zu übernehmen.

Die Ressortleitung «Vermietungen» entscheidet in erster Linie über die Vergaben, in Übereinkunft mit den geltenden Regeln und dem Konsens des Vorstands.

3. Belegungsregeln – Wohnungen

a) Altbauten

3 Zimmer: ab 1 Person
4 Zimmer: ab 2 Personen

b) Neubauten

2 und 2,5 Zimmer: ab 1 Person
3 und 3,5 Zimmer: ab 1 oder 2 Personen
4,5 Zimmer: ab 3 Personen
5,5 Zimmer: ab 4 Personen

c) Vergabeentscheidung

Die vorgenannte Mindestbelegung muss bei einer Erst- oder Neuvermietung unbedingt eingehalten werden.

Sollte sich die Situation ergeben, dass keine passende Mieterpartei gefunden werden kann, kann sich der Vorstand/Verwaltung auch für eine abweichende Anzahl Personen der unter a) und b) genannten Zahlen entscheiden.

d) Unterbelegung (Art. 4, Abs. 6 der Statuten)

Definitionen von Unterbelegung:

Einfache Unterbelegung

Sie besteht, wenn die Anzahl der Bewohner die Belegungsvorschriften um eins unterschreitet. Sie löst die Pflicht zur Leistung von Unterbelegungsbeiträgen aus.

Doppelte oder starke Unterbelegung

Sie besteht, wenn die Anzahl der Bewohner die Belegungsvor-

schriften um zwei unterschreitet, was nicht dauerhaft toleriert werden kann. Sie löst die Pflicht zur Leistung von doppelten Unterbelegungsbeiträgen aus.

Zudem ist bei einer andauernden doppelten oder starken Unterbelegung das Genossenschaftsmitglied zu einem Wohnungswechsel in eine kleinere Wohnung verpflichtet. Die Umsiedlung hat spätestens innert zwei Jahren seit Eintreten der Unterbelegung zu erfolgen. Nach zwei Jahren der Unterbelegung und nach zwei abgelehnten Umsiedlungsangeboten in zumutbare Mietobjekte wird das Mietverhältnis auf den nächstmöglichen Termin gekündigt und das Mitglied aus der Genossenschaft ausgeschlossen.

Geltende Regel: Der Mieter ist verpflichtet, einen Unterbelegungstatbestand dem Vorstand/Verwaltung innert 14 Tagen zu melden.

Der Unterbelegungsbeitrag wird nach einer Frist von drei Monaten nach der Veränderung der Belegungsverhältnisse erhoben. Die Höhe des Unterbelegungszuschlags wird dem Mieter mit einmonatiger Vorankündigung mitgeteilt. Der Unterbelegungsbeitrag wird dem Erneuerungsfond gutgeschrieben.

Der Vorstand/Verwaltung entscheidet abschliessend, ob der Unterbelegungszuschlag erhoben wird.

Errechnung Unterbelegungszuschlag: Nettomietzins durch Anzahl Zimmer plus eins. Dieser Betrag wird dem Nettomietzins zugeschlagen.

e) Untervermietung

Die Regeln zur Untervermietung sind in den Statuten geregelt (Art. 4, Abs. 5).

Für die Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist die vorgängige Zustimmung des Vorstands/Verwaltung nötig. Es muss ein Gesuch eingereicht werden mit genauen Angaben über den Untermieter und der Höhe des Mietzinses für die Untermiete. Nach erfolgter Bewilligung muss die Mietpartei mit dem Untermieter einen Untermietvertrag abschliessen und eine Kopie davon der Verwaltung einreichen.

Die Mietzinszahlungen an die NBG haben ausschliesslich durch den Genossenschafter, mit dem der Hauptmietvertrag abgeschlossen wurde, zu erfolgen.

Die Untermiete berechtigt nicht zur Mietnachfolge. Der Vor-

stand entscheidet über deren Genehmigung oder Verweigerung.

4. Unterhalt der Wohnungen

Der Vorstand entscheidet über die Art und Weise und den Umfang von Renovationen und Unterhalt.

Der Vorstand entscheidet über die Art und Weise und den Umfang von Renovationen und Unterhalt.

Die Wohnungen sind stets in einem gebrauchstauglichen und gefälligen Zustand zu erhalten.

Im Übrigen gelten die in den Statuten definierten Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude (s. Art 5 der Statuten).

Beim Einzug sorgt die Verwaltung für die Namensschilder beim Briefkasten und der Haustürglocke, diese ersten Kosten gehen zulasten der NBG. Bei allen weiteren Änderungen fallen die Kosten an den Mieter.

5. Kompetenzen

Die Vermietung der Wohnungen fällt in den statuarisch festgelegten Kompetenzbereich des Vorstands. Hierbei im Besonderen an den Ressortleiter. Er entscheidet zusammen mit einem anderen Vorstandsmitglied über die Vergabe. Können sich die beiden Vorstandsmitglieder nicht einigen, entscheidet der Gesamtvorstand.

Über Mietvertragsübertragungen auch bei Todesfall oder Scheidung entscheidet der Gesamtvorstand.

Die Entscheidungen des Vorstands sind endgültig.

Dieses Reglement wurde an der Sitzung vom 4. Mai 2022 vom Vorstand revidiert und genehmigt und tritt am 1. Juni 2022 in Kraft.