

Vermietungsreglement

1. Allgemeine Grundsätze

Art. 1 Gesetzliche Grundlagen

¹ Die Grundsätze zur Vermietung sind im Art 4 der Statuten der EBG Grundsätze
Dietikon geregelt.

² Die Rahmenbedingungen für Vermietungen sind gesetzt durch das Mietrecht und bei öffentlich subventionierten Wohnungen durch die Rahmen-
Bedingungen der jeweiligen Subventionsgeber (Bund, Kanton, Bedingungen
Gemeinden).

³ Allenfalls bestehende Regleungen von Hausgemeinschaften sind zu Weitere
berücksichtigen. Sie dürfen diesem Reglement nicht zuwiderlaufen. Regelungen

Art. 2 Erlass und Änderungen des Vermietungsreglements

¹ Das Vermietungsreglement wird durch den Vorstand erlassen und Erlass und
geändert. Änderungen

2. Anforderungen an die Mieterinnen und Mieter

Art. 3 Generelle Anforderungen

¹ Alle handlungsfähigen natürlichen und juristischen Personen, welche Grundsatz
von der Genossenschaft Wohnungen mieten, müssen Mitglied sein und
Genossenschaftsanteile erwerben (Statuten, Art. 4 Abs. 2 und Art. 7 Abs.
1).

Sie werden automatisch Mitglied einer allfälligen Hausgemeinschaft.

² Bewohnende wie auch die Mietende von gewerblichen Räumen sind Selbst-
verpflichtet, einen Beitrag zur Selbstverwaltung ihrer Siedlung zu leisten. Verwaltung

Art. 4 Anteilschein und Darlehen

¹ Die Statuten regeln in Art. 15 Abs. 1 bis 4 die Grundsätze zur Mieteranteile
Übernahme von Mieteranteilen.

Die Höhe der Mieteranteile wird nach der Grösse der Wohnung festgelegt Höhe
und beträgt pro Zimmer CHF 1'500.- (halbe Zimmer werden zur Hälfte
gerechnet) bzw. 3.5% der Anlagekosten bei Neubauten und

Kaufobjekten.

² Art. 19 Abs. 1 bis 4 der Statuten regeln die Grundsätze zu den mietgebundenen Darlehen, welche das verzinsliche Eigenkapital bilden. MieterInnen Darlehen

³ Ist das Mitglied bei Mietantritt nicht in der Lage, die finanziellen Verpflichtungen vollumfänglich zu erfüllen, kann die Geschäftsstelle aufgrund der konkreten Möglichkeiten eine individuelle Zahlungsvereinbarung treffen. Ausnahme

⁴ Mieteranteile und Darlehen der MieterInnen können zur Deckung von Forderungen der EBG Dietikon gegenüber Mietenden verwendet werden.

Art. 5 Subventionierte Wohnungen

¹ Subventionierte Wohnungen können nur von Personen gemietet werden, welche die vom Subventionsgeber gesetzten persönlichen Bedingungen und massgebenden Einkommens- und Vermögensgrenzen einhalten. Subventionierte Wohnung

3. Belegungsvorschriften

Art. 6 Belegungsvorschriften

¹ Bei freitragenden Wohnungen darf eine Person maximal eine Wohnung von 90 m² mieten, bzw. zwei Personen maximal eine Wohnung von 115 m² mieten. Bei freitragenden Wohnung darf die Zahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen höchstens der Zimmerzahl plus eins entsprechen. Freitragende Wohnung

² Bei subventionierten Wohnungen gelten die vom Subventionsgeber gesetzten Belegungsvorschriften. Subventionierte Wohnung

Art. 7 Unter- und Überbelegung

¹ Wird eine Wohnung über 90 m² im freien Wohnungsbau nur noch von einer Person oder eine Wohnung über 115 m² mit einer oder zwei Personen bewohnt, liegt eine Unterbelegung vor. Unterbelegung

² Wenn die Zahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen die Zimmerzahl um mehr als eins übersteigt, liegt eine Überbelegung vor. Überbelegung

² Bei subventionierten Wohnungen gelten zudem die Vorschriften und Sanktionen der Subventionsgeber bezüglich Zweckerhaltung und Zweckentfremdung.

³ Bei einer vorübergehenden Unter- oder Überbelegung kann die Genossenschaft eine befristete Ausnahmegewilligung erteilen.

⁴ Ist die Unter- oder Überbelegung dauernd, ist die Genossenschaft bestrebt, dem Mitglied so rasch als möglich eine frei werdende, den neuen Verhältnissen entsprechende Wohnung in der Siedlung

anzubieten. Mietende sind verpflichtet, dieses Angebot anzunehmen, bei der zweiten Ablehnung kann die Genossenschaft die Kündigung des Mietverhältnisses beschliessen.

⁵ Beim Angebot von Ersatzwohnungen sind insbesondere vergleichbare Mietzinse, Quartierverbundenheit und gesundheitliche Gründe für die Beurteilung der Zumutbarkeit ausschlaggebend.

⁶ Bei Unter- oder Überbelegung gemäss Reglement für den Solidaritätsfonds wird eine Abgabe von CHF 50.- pro Zimmer in den diesen erhoben.

⁷ Ausnahmen von diesen Regelungen kann die Genossenschaft auf begründeten Antrag des Mieters / der Mieterin sowie schwer vermietbaren Objekten gestatten. Bei subventionierten Wohnungen gelten immer die Bedingungen der Subventionsgeber.

Art. 8 Untervermietung

¹ Art. 4 Abs. 5 regelt die Grundsätze zur Untervermietung. Art. 262 Abs. 2 Untervermietung des OR regelt die Gründe der Verweigerung.

² Die Annahme oder Ablehnung eines Untermietvertrags obliegt dem Vorstand.

² Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung der ganzen Wohnung gelten insbesondere:

- a) wenn der Mieter sich weigert, die Bedingungen der Untermietebekannt zu geben (Personalien des Untervermieters, Mietzins und Dauer);
- b) wenn die Bedingungen des Untermietvertrages in Verhältnis zudenem des Hauptmietvertrages missbräuchlich sind;
- c) bei Überbelegung;
- d) Rufschädigung der Liegenschaft;
- e) Konkurrenz bei Geschäftsmieten
- f) deren mehr als einjährige Dauer;
- g) die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis;
- h) die Untervermietung an Personen, welche die Vermietungsrichtlinien nicht erfüllen sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden.

Bei Untervermietung einzelner Zimmer entsteht der Genossenschaft auch ein wesentlicher Nachteil, wenn damit Vermietungsrichtlinien umgangen werden.

⁴ Vorbehalten bleiben bei subventionierten Wohnungen die Vorschriften des Subventionsgebers bezüglich der persönlichen Verhältnisse.

⁵ Zwölf Monate nach Mietantritt muss der/die Untermieter/in Mitglied der Genossenschaft werden.

Art. 9 Nichteinhalten der Anforderungen

¹ Werden die Bedingungen durch Mietende nicht eingehalten, kann der/die Genossenschafterin von der Genossenschaft ausgeschlossen und das Mietverhältnis gekündigt werden. Nichteinhalten der Bedingungen

4. Informationspflicht

Art. 10 Nichteinhalten der Anforderungen

¹ Die Geschäftsstelle informiert Interessenten und Interessentinnen für Wohnungen, Zimmer oder gewerbliche Räume vor Unterzeichnung des Mietvertrages über die obenstehenden Rechte und Pflichten. Informationspflicht

² Mietende müssen das Nichteinhalten der Belegungsvorschriften insbesondere bei Unter- bzw. Überbelegung oder Veränderung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse bei subventionierten Wohnungen der Geschäftsstelle sofort bekannt geben.

5. Wohnungsvergaben

Art. 11 Rahmenvorgabe

¹ Objekte werden durch die Geschäftsstelle sowie mindestens ein Mitglied des Vorstandes (Ressort Mietwesen) in erster Linie an Personen aus dem Kreise der MitarbeiterInnen der öffentlichen Transportunternehmungen, Post, Swisscom und der öffentlichen Verwaltungen, in zweiter Linie weiteren Bevölkerungskreisen vermietet. Vergabe

² Besteht eine organisierte Hausgemeinschaft, werden die Mietobjekte auf deren Antrag durch die Geschäftsstelle vermerkt. Organisierte Hausgemeinschaft

³ Diese Regelungen gelten ebenso für im Bau befindliche Objekte.

⁴ Folgende gleichwertige Kriterien sind für die Vergabe von Mietobjekten massgebend: Vergabekriterien

- a) Integrationswille in die bestehende Hausgemeinschaft
- b) Vernetzung in der EBG Dietikon
- c) Dauer der Mitgliedschaft
- d) Dringlichkeit des Wohnungswechsels
- e) Pro Siedlung dürfen nicht mehr als eine Wohnung aus derselben Familie vermietet werden

⁵ Die Vermietung eines Objekts kann nur in begründeten und mit der Geschäftsstelle abgesprochenen Ausnahmefälle abgelehnt werden. Vergabe von Mietobjekten

Art. 12 Beschwerderecht nichtberücksichtigter Interessenten und Mitglieder

¹ Von der Hausgemeinschaft nicht berücksichtigte Interessenten können bei einer vermuteten willkürlichen Absage an die Geschäftsstelle Beschwerde gelangen. Der Entscheid der Geschäftsstelle ist endgültig.

² Nichtberücksichtigte Mitglieder der Genossenschaft können den Entscheid der Geschäftsstelle an den Vorstand weiterziehen. Der Entscheid des Vorstands ist endgültig.

6. Weitere Bestimmungen

Art. 13 Streitfälle

¹ Der Vorstand entscheidet endgültig über Auslegung und Anwendung Streitfälle des Reglements.

Art. 14 Todesfall oder Wegzug eines Mitmieters

¹ Bei Todesfall der Eltern können im Haushalt lebende mündige Kinder die Wohnung übernehmen, wenn sie seit mindestens zwei Jahren bei den Todesfall Eltern Eltern gewohnt haben.

² Mieter können die Wohnung nach Wegzug eines Mitmieters weiter Wegzug
Mitmieter behalten, sofern sie die Belegungsvorschriften erfüllen.

³ Untermieter haben bei Wegzug des Hauptmieters keinen Anspruch auf Wegzug
Hauptmieter die Wohnung.

Beschlossen vom Vorstand der Eisenbahner Baugenossenschaft Dietikon am 22.06.2015 sowie an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 23.09.2015 bestätigt.

Dietikon, 22.06.2015 / RS