



Allgemeine Baugenossenschaft Winterthur

VERMIETUNGSREGLEMENT

Gültig ab 1. Oktober 2018

Grundsatz

Dieses Vermietungsreglement basiert auf den Grundsätzen der Vermietung der ABW Statuten. Das Reglement ist Bestandteil des Mietvertrags.

Statuten Art. 4 Grundsätze zur Vermietung

- Mitgliedschaft / Kündigungsschutz
- Mietzins
- Residenzpflicht
- Untervermietung
- Gewerbliche Nutzung der Wohnräume

Mitgliedschaft / Kündigungsschutz

Die Miete von Wohnungen der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden.

Mietzins

Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinnes sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien, sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein.

Residenzpflicht (Wohnsitz)

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

Untervermietung

Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstandes zulässig. Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten 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, sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden. Einzelheiten kann der Vorstand im Vermietungsreglement regeln.

☛ Zusatzbestimmung gültig ab 1. Oktober 2018

Gewerbliche Nutzung der Wohnräume

Für jede Art von gewerblicher Nutzung der Wohnung (auch stilles Gewerbe) ist die schriftliche Zustimmung des Vorstandes notwendig. Ausgenommen von der Zustimmungspflicht ist die Nutzung als „Homeoffice“ (Büroarbeiten zu Hause), solange kein Kundenverkehr stattfindet und keine Waren in Wohn- und Nebenräumen gelagert werden.

Der Vorstand erteilt die Zustimmung, soweit nach seiner Einschätzung die gewerbliche Nutzung nicht zu vermehrter Belastung der Hausinfrastruktur, übermässigem Publikumsverkehr, erhöhten Lärmemissionen oder anderen Störungen führt. Mit der Zustimmung können Auflagen verbunden werden. Der Beschluss des Vorstandes ist endgültig.

Der Vorstand kann eine bereits erteilte Zustimmung widerrufen, wenn die Voraussetzungen im Laufe der Zeit nicht mehr erfüllt sind. In diesem Fall müssen die betreffenden MieterInnen die gewerbliche Nutzung sofort einstellen.