

Vermietungsreglement

der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Erlenbach (GBE)

www.gbe-erlenbach.ch

1. Allgemeines

Grundlage für das Reglement bilden die Statuten, der Baurechtsvertrag vom 28. April 1992 sowie die entsprechenden rechtlichen Bestimmungen für vom Bund, dem Kanton und der Gemeinde geförderte Wohnungen.

Die Wohnungen dürfen nur an Bewerber vermietet werden, welche bezüglich ihrer persönlichen und finanziellen Verhältnisse die nachstehenden Bedingungen erfüllen. Familien, Alleinerziehende und Behinderte mit kleinerem Einkommen und Vermögen sind zu bevorzugen.

Der Vorstand der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Erlenbach entscheidet über die Vergabe von Genossenschaftswohnungen.

2. Zuteilungskriterien

Als Mieterinnen und Mieter kommen Schweizer Bürger und Ausländer mit Niederlassungs-Bewilligung „C“ in Betracht, welche seit mindestens zwei Jahren im Kanton Zürich wohnhaft sind. Bevorzugt werden Personen, die in der Gemeinde arbeiten oder in Erlenbach bereits einmal Wohnsitz hatten oder das Erlenbacher Bürgerrecht besitzen.

3. Zuteilungsbedingungen der freitragenden Wohnungen

Die Genossenschaft verfügt über keine subventionierten Wohnungen, so dass die Vorgaben der kantonalen Wohnbauförderung keine Anwendung finden.

Höchstzulässiges satzbestimmendes steuerbares Einkommen	CHF 130'000
Höchstzulässiges satzbestimmendes Vermögen	CHF 300'000
Wohnungsbelegung	<p>Die Zahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen hat mindestens der um zwei verminderten Zahl der Zimmer zu entsprechen (halbe Zimmer werden nicht angerechnet; z.B. 4-Zimmerwohnung = mindestens 2 Personen).</p> <p>Die Zahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen darf die Zimmerzahl um höchstens eins überschreiten (halbe Zimmer werden nicht angerechnet; z.B. 4.5-Zimmerwohnung = höchstens 5 Personen).</p>

4. Massgebendes Einkommen und Vermögen

Einkommen

Das satzbestimmende* steuerbare Einkommen der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen wird zusammengerechnet. Es zählt jeweils die letzte definitive Veranlagungsverfügung. Bei verschiedenen im gleichen Haushalt lebenden Personen kann es somit vorkommen, dass die letzten definitiven Veranlagungsverfügungen nicht das gleiche Jahr betreffen.

Höchstzulässiges steuerbares Vermögen

Das gesamte satzbestimmende* steuerbare Vermögen im gemeinsamen Haushalt darf für alle Wohnungskategorien höchstens CHF 300'000 betragen. Davon ausgenommen sind AHV- und IV-Bezüger. Diese dürfen ein Vermögen von CHF 500'000 aufweisen.

Vermögen, Einkünfte oder Eigentum im Ausland muss zwingend angegeben werden und zählt zum satzbestimmenden steuerbaren Vermögen bzw. zum satzbestimmenden steuerbaren Einkommen.

**Bei Steuerpflichtigen, die im Kanton Zürich nur für einen Teil ihres Einkommens- und Vermögenssteuerpflichtig sind, werden die in anderen Kantonen bzw. im Ausland vorhandenen Einkommens- und Vermögenswerte dazugezählt. Die jeweiligen Totale bilden das so genannte „satzbestimmende Einkommen“ bzw. „satzbestimmende Vermögen“.*

Obergrenze Fehlbelegung

Der Vorstand achtet darauf, dass maximal in 10% der Mietverhältnisse die Einkommens- und Vermögensgrenzen überschritten werden.

5. Änderung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse

Um die Mieten anzupassen, werden die Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Mieter in einjährigem Rhythmus durch die Genossenschaft unter Mithilfe des Steueramtes überprüft. Die Mieterschaft ist verpflichtet dem Vorstand der GBE das Einverständnis zur Einsicht in die Steuerdaten zu erteilen. Wird dies durch die Mieterschaft mittels einer Datensperre o.ä. verweigert, hat der Vermieter das Recht, das Mietverhältnis auf den nächstmöglichen vertraglichen Termin aufzulösen und es erfolgt der Ausschluss aus der Genossenschaft.

6. Mietzinsanpassung

Periodisch wird der Vorstand die Wohnungen vom kantonalen Hauseigentümergeverband schätzen lassen. Folgende Abstufungen des Mietzinses in Relation zum steuerbaren Einkommen finden Anwendung; wenn das Einkommen kleiner

als CHF 50'000 ist, wird auf den Basis-Mietzins ein Abschlag von 25% gewährt,
als CHF 65'000 ist, wird auf den Basis-Mietzins ein Abschlag von 20% gewährt,
als CHF 80'000 ist, wird auf den Basis-Mietzins ein Abschlag von 15% gewährt,
als CHF 95'000 ist, wird auf den Basis-Mietzins ein Abschlag von 10% gewährt,
als CHF 110'000 ist, wird auf den Basis-Mietzins ein Abschlag von 5% gewährt;

liegt das Einkommen darüber, wird auf den Basis-Mietzins kein Abschlag gewährt.

Liegt das steuerbare Vermögen über den festgesetzten Vorschriften, so wird 1/20-tel des darüber liegenden Betrages dem Einkommen hinzuge-rechnet.

Beispiel (Abschlag von 10% statt eines Abschlags von 15%):

Steuerbares Einkommen	CHF	77'000
Steuerbares Vermögen	CHF	400'000
Zulässiges steuerbares Vermögen	CHF	300'000
Überhang steuerbares Vermögen	CHF	100'000
1/20-tel des Überhangs	CHF	5'000
Für den Abschlag relevanter Betrag	CHF	82'000

7. Belegung der Wohnung

Bei Unterbesetzung der Wohnung ist der Vorstand berechtigt, einen Mietzinszuschlag vorzunehmen. Der Mietzinszuschlag beträgt pro unterbesetztes Zimmer und Monat CHF 250. Mietern in unterbesetzten Wohnungen werden zwei geeignete Objekte innerhalb der GBE angeboten. Sofern sie von diesen Angeboten keinen Gebrauch machen, haben sie mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft und der Kündigung des Mietverhältnisses auf den nächstmöglichen vertraglichen Kündigungstermin zu rechnen. Bei Härtefällen ist der Vorstand berechtigt, von dieser Regelung abzuweichen.

Mietern in überbelegten Wohnungen wird ein geeignetes Objekt innerhalb der GBE angeboten. Sofern sie von diesem Angebot keinen Gebrauch machen, haben sie mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft und der Kündigung des Mietverhältnisses auf den nächstmöglichen vertraglichen Kündigungstermin zu rechnen.

In folgenden Fällen ist die Verwaltung und der Vorstand der GBE umgehend schriftlich zu informieren:

- beim Wegzug von Personen (Kindern, Lebenspartner und anderen Mitbewohner), welche zu einer Anmeldung an einer anderen Adresse führt
- bei permanentem Wegzug von Mietern in Pflege- oder Altersheime
- im Todesfall von Mietern
- beim Zuzug von Personen, welche sich amtlich an einer Adresse der GBE angemeldet haben

Der Wegzug von Personen, welche den Mietvertrag solidarisch unterzeichnet haben, muss als ordentliche Kündigung der Wohnung (durch beide Partner) erfolgen. Ein Antrag eines verbleibenden Partners, den Mietvertrag weiterzuführen, wird unter Berücksichtigung dieses Reglements durch den Vorstand als neue Wohnungsvergabe behandelt.

Wird die Meldepflicht missachtet, erfolgt eine Abmahnung mit einer Fristansetzung. Bei Nichteinhalten dieser Frist erfolgt der Ausschluss aus der Genossenschaft und die Kündigung des Mietverhältnisses auf den nächstmöglichen vertraglichen Kündigungstermin.

8. Untermiete

Die Untermiete ist nur in Ausnahmefällen zulässig und muss vom Vorstand genehmigt werden.

Eine Untermiete wird immer verweigert, wenn

- die Vermietungsrichtlinien durch die Untermiete verletzt würden (z.B. Limiten);
- die Mietpartei sich weigert, die Bedingungen der Untermiete bekannt zu geben;
- die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrages missbräuchlich sind (z.B. mehr Miete verlangt wird);
- die Untermiete länger als ein Jahr andauert.

Bei Untermiete gelten dieselben Bestimmungen wie für die Mietenden selbst:

Auch die Untermieter/in muss den vertraglichen Verpflichtungen wie Treppenhausreinigung, Gartenarbeit, turnusgemässe Reinigung der all-gemeinen Räume sowie Schneeräumen nachkommen. Ebenso müssen Untermieter/innen ihre Einkommens- und Vermögensverhältnisse offen-legen. Zudem müssen die Belegungsvorschriften eingehalten werden. Die Einkommen- und Vermögensverhältnisse des im gleichen Haushalt lebenden Mieters und Untermieters werden zusammengezählt und dür-fen die Limite nicht überschreiten.

9. Kündigungsbestimmungen

Die Kündigung muss mit eingeschriebenem Brief erfolgen und bei Paa-ren von beiden Ehepartnern oder eingetragenen Partner/innen unter-schrieben sein. Das Kündigungsschreiben muss spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist im Besitze der Vermieterin sein.

Will die Mieterschaft das Mietverhältnis ohne Einhaltung der verein-barten Fristen und Termine auflösen, so haftet er/sie bis zur Wiederver-mietung, längstens bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin. Bastelräume können mit einer einmonatigen Kündigungsfrist jeweils auf Monatsende beidseitig gekündigt werden.

Verstösst ein Mieter gegen Treu und Glauben, indem er beispielswei-se Mitbewohner, Untermieter, Nebeneinkünfte bzw. Einkommen oder Vermögen im gleichen Haushalt lebender Personen verschweigt, wird er aus der Genossenschaft ausgeschlossen und das Mietverhältnis auf den nächsten vertraglichen Kündigungstermin hin aufgelöst.

10. Schlussbestimmungen

Der Vorstand ist berechtigt, im Einzelfall, auf begründetes Gesuch hin, zeitlich befristet, von diesem Reglement abweichende Vereinbarungen zu treffen. Wo das Reglement nichts Anderes regelt, gelten die gesetz-lichen Bestimmungen, insbesondere das Schweizerische Obligationen-recht über die Miete und Pacht.

11. Inkraftsetzung

Dieses Vermietungsreglement tritt am 1. Januar 2022 in Kraft. Auf diesen Zeitpunkt wird das Vermietungsreglement vom 1. April 2014 aufgehoben.

Erlenbach, 23. Juli 2021

Für die Gemeinnützige Baugenossenschaft Erlenbach (GBE)



Johannes Weinberger
Präsident



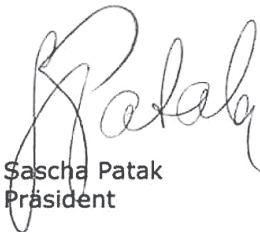
Daniela Rupff
Vize-Präsidentin



Rainer Baisch
Aktuar

Genehmigt vom Gemeinderat Erlenbach am 11. Mai 2021

Für den Gemeinderat Erlenbach



Sascha Patak
Präsident



Daniel Keibach
Gemeindeschreiber

Gemeinnützige Baugenossenschaft
8703 Erlenbach

