



GENOSSENSCHAFT
ZUM KORN

Vermietungsreglement

Gemäss Beschluss des Vorstandes vom 18. Dezember 2023

der

Genossenschaft zum Korn
Birmensdorferstrasse 67
8004 Zürich



1. Zweck

Dieses Vermietungsreglement formuliert Grundsätze für die Vermietung von Wohnungen und Nebenobjekten durch den Vorstand und die Vermietungskommission und enthält gleichzeitig Regeln, die von den Mietenden im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis zu beachten sind. Dabei stellen die Statuten, das Vermietungsreglement, die allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag, die Hausordnung und die Mietverträge inkl. Beilagen als Ganzes die Grundlage für die Vermietung in der Genossenschaft dar.

2. Vermietungsziel

Die Genossenschaft zum Korn ist offen für Menschen jeden Alters und aus allen Kulturkreisen. Bei der Vergabe von Wohnungen ist dem Genossenschaftsgedanken Rechnung zu tragen und auch darauf zu achten, dass langfristig eine ausgewogene soziale Durchmischung sowohl der Genossenschaft als Ganzes als auch der einzelnen Liegenschaften gewährleistet ist.

3. Vermietungskommission

Die Vermietungskommission besteht aus einem Mitglied des Vorstandes sowie der Geschäftsleitung. Die Wohnungen und sämtliche Nebenobjekte werden nach den Richtlinien dieses Reglements vermietet. Weitere beratende Personen können nach Bedarf ohne Stimmrecht beigezogen werden. Die Vermietungskommission trifft die Entscheide über Vermietungen einstimmig. Besteht keine Einstimmigkeit, geht das Geschäft an den Vorstand.

4. Bewerbung

Die Mietinteressentinnen und Mietinteressenten bewerben sich bei der Genossenschaft mit dem entsprechenden Anmeldeformular, einem Betreibungsregisterauszug, einer Ausweiskopie sowie einer Kopie der letzten Steuererklärung.

Es wird eine Umsiedlungsliste Genossenschafterinnen und Genossenschafter geführt.

5. Vergabe der Wohnungen

5.1 Grundsätze für die Vergabe

5.1.1 Zur Erreichung des in Art. 2 erwähnten Vermietungszieles werden bei der Vergabe der Wohnungen auf Basis der Bewerbungslisten unter anderem die Personenzahl, das Alter, der Bewerbungsgrund, die sozialen Verhältnisse, die Dringlichkeit und die Quartierverbundenheit der Bewerbenden berücksichtigt. Genossenschafterinnen und Genossenschafter haben bei der Vermietung Vorrang.

5.1.2 Gibt es für eine Wohnung mehrere Bewerbungen von interessierten Genossenschafterinnen und Genossenschaftefern, wird nach Personenzahl und dem Datum der Bewerbung vergeben.



- 5.1.3 Kinder getrennt lebender Eltern werden punkto Belegung als vollwertige Personen gezählt, sofern sie durchschnittlich mindestens 3 Tage pro Woche anwesend sind.
- 5.1.4 Bei Umsiedlungen innerhalb der Genossenschaft oder anderen besonderen Umständen kann von den erwähnten Regeln abgewichen werden. In Härtefällen entscheidet die Vermietungskommission.
- 5.2 Wohnungsbelegung
- Die Mindestanzahl der Personen, welche eine Wohnung bewohnen wird wie folgt berechnet: $\text{Personenanzahl} + 1 = \text{Zimmeranzahl}$
- Halbe Zimmer werden nicht gezählt.
- 5.3 Unterbelegung
- 5.3.1 Tritt während des Mietverhältnisses eine Unterbelegung ein, ist die Änderung der Personenzahl umgehend der Geschäftsstelle zu melden.
- 5.3.2 Die Unterbelegung darf nicht durch Untermiete umgangen werden.
- 5.4 Übergangsfrist bei Unterbelegung
- Besteht auf Dauer eine Unterbelegung, bietet die Genossenschaft den betroffenen Mietenden maximal drei kleinere zumutbare Ersatzwohnungen an.
- 6. Untermiete**
- 6.1.1 Für die Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist die vorgängige Zustimmung der Geschäftsstelle nötig. Es muss ein Gesuch mit den genauen Angaben über die Person in Untermiete und die Höhe des Mietzinses für die Untermiete eingereicht werden. Die Geschäftsstelle entscheidet über ein solches Gesuch. Nach erfolgter Bewilligung muss die Mietpartei mit der untermietenden Person einen Untermietvertrag abschliessen und eine Kopie davon der Geschäftsstelle einreichen.
- 6.1.2 Die Untermiete kann abgelehnt werden, wenn:
- die Höhe des Mietzinses verschwiegen wird oder im Vergleich zu demjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich ist;
 - die Untermiete der ganzen Wohnung mehr als ein Jahr dauern soll;
 - die ganze Wohnung im laufenden Mietverhältnis mehr als einmal untervermietet wird;
- 6.2 Online-Buchungsplattformen
- Die Wohnung, einzelne Zimmer oder Nebenobjekte, Ateliers, Garagen oder Parkplätze dürfen nicht über Online-Buchungsplattformen (wie z.B. Airbnb) angeboten werden. Bei Nichtbeachtung liegt ein Kündigungs- und Ausschlussgrund vor.



7. Haustiere

Die Haltung von Hunden und Vögeln ist vom Vorstand zu bewilligen.

Haustiere müssen nach dem Tierschutzgesetz (TSchG) und der Tierschutzverordnung (TSchV) artgerecht gehalten werden.

Die Nachbarn dürfen dadurch in keiner Art und Weise eingeschränkt oder gestört werden. Werden die Regelungen nicht eingehalten, muss das entsprechende Tier fremdplatziert werden.

8. Büro, Gewerberäume und Ateliers

Büro- und Gewerbenietende, welche ein für die Liegenschaft oder das Quartier nützliches Angebot machen, erhalten bei der Vergabe den Vorzug.

9. Trennung

Bei einer Trennung/Scheidung einer Familie mit Kindern hat der ausziehende Elternteil die Möglichkeit, sich auf die interne Warteliste setzen zu lassen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen von Art. 10 der Statuten.

10. Inkrafttreten und Geltungsbereich

10.1 Dieses Reglement tritt aufgrund des Beschlusses des Vorstandes vom 21. November 2023 in Kraft und gilt für alle bestehenden und zu- künftigen Mietverhältnisse.

Die Statuten, die Allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag, das Vermietungsreglement und die Hausordnung sind integrierender Bestandteil des Mietvertrages.

Zürich, 6. Dezember 2023