

REGLEMENT über die Vermietung von Wohnungen der Überbauung Stelzen in Meilen (Mietreglement)

A. Ziele

Die Vermietung der Wohnungen erfolgt entsprechend den Zielen, die in den Zweckartikeln und Grundsätzen der Statuten der Gemeinnützigen Wohnbau Meilen AG festgehalten sind. Die Gemeinnützige Wohnbau Meilen AG (fortan GEWOMAG) strebt dabei eine nachhaltige und ausgewogene Durchmischung der Mieterschaft an.

B. Geltungsbereich

Dieses Reglement gilt für die Vermietung von Wohnraum der Überbauung Stelzen, welche im Bau-recht zu vergünstigten Bedingungen auf dem Grundstück der reformierten Kirchgemeinde Meilen erstellt wurde.

C. Voraussetzungen der Miete

1. Grundsatz

Die von der GEWOMAG erstellten Wohnungen dürfen grundsätzlich nur an Personen vermietet werden, welche die in diesem Reglement aufgestellten Anforderungen an Mietende erfüllen. Eine Abweichung hiervon ist in der Regel nur unter der Bedingung und für so lange gestattet, als mangels Bewerber bzw. Bewerberinnen eine Vermietung zu den reglementarischen Bedingungen nicht erfolgen kann.

Im Einzelfall entscheidet die vom Verwaltungsrat gemäss Art. 22 der Statuten der GEWOMAG ein-gesetzte Betriebskommission.

2. Persönliche Voraussetzungen

Als Mieter:innen werden nur Personen angenommen, welche

- a) seit mindestens 2 Jahren in Meilen wohnen, oder
- b) einen unterschriebenen Arbeitsvertrag mit einem Arbeitgeber bzw. einer Arbeitgeberin in Meilen vorlegen können, oder
- c) sonst glaubhaft ihren persönlichen Bezug zu Meilen darlegen können, sei es, dass sie hier auf-gewachsen sind oder sonst schon länger in der Gemeinde gewohnt haben und daselbst ihren festen Wohnsitz begründen wollen.

Im Einzelfall liegt die Beurteilung dabei im Ermessensspielraum der Betriebskommission. In jedem Fall muss spätestens nach Wohnungsbezug der dauerhafte Wohnsitz, beziehungsweise die Steu-erplicht nach Meilen verlegt werden.

3. Mindestbelegung der Wohnungen

Die Zahl der in einem gemeinsamen Haushalt lebenden Personen hat mindestens der um eins reduzierten Anzahl der Zimmer zu entsprechen. Halbe Zimmer werden nicht angerechnet.

2 ½-Zimmer-Wohnungen	eine Person
3 ½-Zimmerwohnungen	zwei Personen
4 ½-Zimmerwohnungen	drei Personen
5 ½-Zimmer-Wohnungen	vier Personen

Ist die Anzahl Personen geringer, so gilt die Wohnung als unterbelegt und die Belegungsvorschrif-ten als verletzt.

Übersteigt die Anzahl Personen aus Sicht der Verwaltung das vertragliche Mass, kann die Be-triebskommission im Einzelfall eine Maximalbelegung festlegen.

4. Eigennutzung

Die Wohnungen dürfen nur zur Eigennutzung und, wenn sie mehr als 3 Wohnräume aufweisen, nur an Familien vermietet werden. Der Familie weitgehend gleichgestellt ist die eingetragene Partnerschaft gleichgeschlechtlicher Paare.

Die Familie besteht wenigstens aus einem Ehepaar oder einem Elternteil mit wenigstens einem minderjährigen oder in Ausbildung stehenden oder eigenen oder Pflegekind, welches Anspruch auf eine mind. 50% IV-Rente hat.

Als Familienangehörige gelten im Weiteren Eltern, Grosseltern, erwachsene Kinder, Geschwister und Enkel sowie andere, in eheähnlicher Gemeinschaft lebenden Personen (Patchwork-Familien).

Die gewerbliche Nutzung der Wohnungen ist nicht gestattet.

5. Zweckerhaltungskontrolle

Die Belegungsvorschriften gemäss Abschnitt C werden jeweils im dritten Quartal der geraden Kalenderjahre überprüft. Die Mietenden sind verpflichtet, die nötigen Unterlagen einzureichen, falls dies gefordert wird. Die Angaben können durch die Gewomag überprüft werden. Die Zweckerhaltungskontrolle ist zu dokumentieren und dem Verwaltungsrat Gewomag vorzulegen.

Weiter ist der Mieter verpflichtet Veränderungen, welche dazu führen, dass die Mietvoraussetzungen gemäss Ziffer 3 nicht mehr erfüllt sind, sofort der Verwaltung zu melden.

D. Zweckentfremdung

6. Begriff

Zum Zeitpunkt der Vermietung müssen die Belegungs- und Nutzungsvorschriften gegeben sein. Eine Zweckentfremdung liegt vor, wenn die Belegungs- und Nutzungsvorschriften (Abschnitt C) infolge nachträglicher Änderung der massgeblichen Verhältnisse bei der Mietpartei nicht mehr erfüllt sind.

7. Folgen der Zweckentfremdung

Lässt sich eine Zweckentfremdung nicht rückgängig machen, ist ihr durch Anpassung oder Auflösung des Mietverhältnisses durch Kündigung zu begegnen.

8. Anpassung

In erster Linie soll bei Unterbelegung der reglementsconforme Zustand durch Umzug in eine kleinere Wohnung - sobald eine solche innerhalb der Siedlung innert nützlicher Zeit angeboten werden kann - wiederhergestellt werden.

9. Kündigung durch die GEWOMAG

Kann eine Übereinstimmung mit den Vermietungsvorschriften nicht durch Vertragsanpassung gemäss Ziff. 8 herbeigeführt werden, ist der Mietvertrag durch Kündigung definitiv aufzulösen. Eine Kündigung ist auf den nächstmöglichen vertraglichen Kündigungstermin auszusprechen, wenn

- a) der Mieter bzw. die Mieterin den Abschluss des Mietvertrages durch falsche Angaben über ihre Verhältnisse erwirkt oder die Zweckentfremdung durch sonstiges Verhalten verschuldet haben. Die sofortige Auflösung des Mietvertrages gemäss Art. 257 f Abs. 3 und 4 OR bleibt vorbehalten.
- b) bei Unterbelegung, wenn eine angebotene Wohnung vom Mieter bzw. der Mieterin nicht akzeptiert wird.

Im Falle einer Erstreckung des Mietverhältnisses nach Art. 272 ff. OR ist der Mietvertrag den veränderten Verhältnissen anzupassen und der Mieter bzw. die Mieterin hat bis zu dessen Auflösung einen Solidaritätsbeitrag zu bezahlen, dessen Höhe durch die Betriebskommission festgesetzt wird.

E. Berechnung der Mietzinse

Die Gewomag legt für jedes Mietobjekt eine Nettomiete fest. Die Miete richtet sich nach dem Grundsatz der Kostenmiete und entspricht der Summe aus Kapital- und Betriebskosten. Dabei werden die Betriebskosten und die Kapitalkosten gemäss folgender Formel berechnet:

- Kapitalkosten: (Anlagekosten x Referenzzinssatz) plus Baurechtszins
- Betriebskosten: (Gebäudeversicherungswert x Betriebsquote)

Die Betriebsquote beträgt aktuell 3,25%

F. Zum Verfahren

10. Rechte des Verwaltungsrates

Dem Verwaltungsrat obliegen Abschluss und Auflösung der Mietverträge sowie die sonstige Wahrung der Rechte der Vermieterin. Er kann indessen diese Aufgabe an einen Ausschuss, die Ausübung der gewöhnlichen Verwaltungsbefugnisse auch an eine Betriebskommission oder andere Selbstverwaltungsorgane im Sinne von Art. 22 der Statuten der GEWOMAG delegieren.

Gemäss Organisationsreglement der GEWOMAG vom 16. Dezember 2019 ist die Betriebskommission stellvertretend für die Einhaltung des Vermietungsreglements verantwortlich. Für die Bewirtschaftung der Mietobjekte mandatiert die Betriebskommission eine geeignete externe Liegenschaftsbewirtschafterin, der die operative Umsetzung obliegt.

Werden die Bestimmungen dieses Reglements bei einer Vermietung, bei der Zweckerhaltungskontrolle oder bei Kündigungen nicht eingehalten, so bedarf es einer Ausnahmegenehmigung durch den Verwaltungsrat Gewomag.

11. Zuschlag der Wohnungen

Die Liegenschaftenverwaltung der Überbauung Stelzen führt eine Liste mit Mietinteressenten. Bei der Vergabe der Wohnungen wird der chronologische Eingang der Anmeldungen berücksichtigt. Gleichzeitig wird auch auf eine ausgewogene Durchmischung der Mieterschaft geachtet.

Vorbehalten bleiben Vergaben im Rahmen des gemeindeinternen Austauschs zwischen den Trägern von gemeinnützigen Wohnungen. Ein möglichst tiefer Leerwohnungsbestand ist bei der Vergabe zu berücksichtigen.

G. Genehmigung und Gültigkeit

Die „Richtlinien für die Vermietung von Wohnungen in der Überbauung Stelzen“ wurden am 13. Dezember 2023 vom Verwaltungsrat Gewomag genehmigt und treten ab dem Datum der Erstvermietung der Überbauung Stelzen in Kraft.

Verwaltungsrat Gewomag

sig.
Peter Jenny, Präsident

sig.
Karin Brunner Schmid, Vizepräsidentin