

# W O G E N O

## VORSCHRIFTEN ZUR

Wohnungsbelegung  
Unter Vermietung  
Wohnungsvergabe

Alle Vorschriften zu den Themen der Wohnungsbelegung und Wohnungsvergabe sowie Unter Vermietung sind hier zusammengefasst.

## BELEGUNGSVORSCHRIFTEN

### I. GRUNDSÄTZE

Die Mindestbelegung aller Wogeno-Wohnungen ist in der Liste «Wogeno-Belegungsvorschriften, Nettowohnflächen Liegenschaften und Solibeiträge» per Wohnung einzeln verbindlich aufgelistet. Diese Liste stützt sich auf die unten aufgeführten Kriterien.

#### a) Kriterium Anzahl Zimmer

Zimmerzahl minus 2 = Mindestanzahl Personen

(D.h. 3-Zimmer-Wohnungen dürfen von 1 Person, 4-Zimmer-Wohnungen von 2 Personen, etc. bewohnt werden.)

Das Entfernen oder Hinzufügen von Wänden hat grundsätzlich keinen Einfluss auf die Mindestbelegung.

#### b) Kriterium Wohnungsgröße in m<sup>2</sup> Nettowohnfläche

|                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| bis 70 m <sup>2</sup>     | Mindestbelegung 1 Person   |
| 71 bis 95 m <sup>2</sup>  | Mindestbelegung 2 Personen |
| 96 bis 130 m <sup>2</sup> | Mindestbelegung 3 Personen |
| ab 131 m <sup>2</sup>     | Mindestbelegung 4 Personen |

#### c) Neukäufe und Neubauten

Bei Neukäufen und Neubauten wird die Mindestbelegung der einzelnen Wohnungen aufgrund der geltenden Belegungsvorschriften festgelegt. Wenn die Kriterien «Anzahl Zimmer» und «Wohnungsgröße» keine eindeutige Mindestbelegung ergeben, entscheidet der Wogeno-Vorstand, welches der beiden Kriterien vorgeht.

#### d) Ausnahmen

Ausnahmen sind durch den Wogeno-Vorstand zu bewilligen.

Allfällige abweichende Belegungsvorschriften in Baurechtsverträgen mit der Stadt Zürich oder aus anderen vertraglichen Verpflichtungen gehen den Belegungsvorschriften der Wogeno vor.

#### e) Wohnsitz

Für die Mindestbelegung zählen nur jene Personen, welche die Wohnung dauernd und als festen Wohnsitz bewohnen und behördlich angemeldet sind. Nur Hauptmieter/innen und ihre Kinder zählen zur Mindestbelegung.

## II. ANWENDUNG

### a) Wohnungswechsel

Die Belegungsvorschriften sind bei jedem Wohnungswechsel anzuwenden. Die Hausvereine dürfen bei den Wohnungsvergaben eine höhere Belegung anstreben bzw. zulassen.

### b) «Besitzstand» nach Hauserwerb

Wird ein Haus neu erworben, haben die zum Zeitpunkt des Hauskaufs darin wohnenden Mieter/innen «Besitzstandwahrung» bezüglich einer bereits bestehenden Unterbelegung, d.h. wer vorher gemäss den Wogeno-Belegungsvorschriften unterbelegt wohnte, darf dieses Privileg im selben Rahmen auch nachher noch in Anspruch nehmen. Die Belegung darf sich jedoch nicht nochmals verringern (z.B. Auszug von Kindern oder Wohnungs- partner/innen). In diesem Fall tritt Anwendung c) in Kraft.

Abweichende Bestimmungen im Kaufvertrag sind vorbehalten.

### c) Unterbelegung während der Mietdauer

Grundsätzlich gilt bei Unterbelegung der Statuten-Artikel 1.5., Abschnitt 2: «Wird Wohnraum unterbelegt und wird die schriftliche Aufforderung der Hausgemeinschaft resp. des Wogeno-Vorstandes in eine angemessene Wohnung umzuziehen oder neue Mitglieder aufzunehmen innert 2 Jahren nicht befolgt, hat die Vermieterin die Kündigung auszusprechen. Besteht diese Unterbelegung länger als 2 Jahre, kann der Vorstand die Genossenschaftsmitgliedschaft aufheben».

Die Mieter/innen sind verpflichtet, eine während der Mietdauer eintretende Unterbelegung sofort der Wogeno-Geschäftsstelle und dem Hausverein zu melden. Ab dem Zeitpunkt des Eintretens der Unterbelegung gilt eine Bereinigungsfrist von 2 Jahren.

Beim Zuzug von weiteren Personen gilt die Unterbelegung erst dann als aufgehoben, wenn alle zugezogenen Erwachsenen im Wohnungsmietvertrag aufgenommen und die Belegungsvorschriften dadurch erfüllt sind.

### d) Anteilscheinkapital bei Unterbelegung

Auch während der Dauer der Unterbelegung muss das Anteilscheinkapital pro Wohnung immer voll einbezahlt sein.

### e) Ausnahmen

Ausnahmen in besonderen Fällen müssen vom Vorstand bewilligt werden. Anträge sind schriftlich auf der Geschäftsstelle einzureichen. Der Vorstand entscheidet im Sinne der Genossenschaft Wogeno und ist besonders darauf bedacht, schwierigen Situationen (z.B. Todesfall, Trennung, Krankheit, ...) Rechnung zu tragen.

Vorstandsbeschluss vom 26.03.2019

## UNTERVERMIETUNGS-VORSCHRIFTEN

### I. GRUNDSÄTZE

Für die Untervermietung in der Wogeno Zürich sind die mietrechtlichen Bestimmungen nach OR sowie ergänzend die Wogeno-Bestimmungen massgebend.

#### MIETRECHTLICHE BESTIMMUNGEN GEMÄSS SCHWEIZERISCHEM OBLIGATIONENRECHT (OR)

Das Gesetz regelt die Untervermietung in Art. 262 OR:

- <sup>1</sup> Der Mieter kann die Sache mit Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten.
- <sup>2</sup> Der Vermieter kann die Zustimmung nur verweigern, wenn:
  - a) der Mieter sich weigert, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben;
  - b) die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich sind;
  - c) dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.
- <sup>3</sup> Der Mieter haftet dem Vermieter dafür, dass der Untermieter die Sache nicht anders gebraucht, als es ihm selbst gestattet ist. Der Vermieter kann den Untermieter unmittelbar dazu anhalten.

#### ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN ZUM WOHNUNGSMIETVERTRAG DER WOGENO

In den «Allgemeinen Bestimmungen zum Wohnungsmietvertrag der Wogeno (Modell Hausmietvertrag HMV bzw. Hausverwaltungsvertrag HVV)» ist die Untermiete wie folgt geregelt:

#### ZUSTIMMUNG

Die Untervermietung ist sowohl beim Modell HMV wie auch beim Modell HVV nur mit vor-gängiger schriftlicher Bestätigung des Hausvereins und der Wogeno gestattet. Diese können ihre Zustimmung verweigern, wenn:

- ihnen die Bedingungen der Untermiete und wie auch die Namen der Untermietenden nicht bekannt gegeben werden;
- die Bedingungen der Untermiete missbräuchlich sind;
- die Wohnung länger als ein Jahr untervermietet wird;
- mit der Untermiete die Vermietungsvorschriften der Wogeno-Statuten verletzt werden
- der Hausmietenden bzw. dem Hausverein oder der Wogeno andere wesentliche Nachteile aus der Untermiete entstehen.

Die Wohnungsmietenden müssen eindeutig darlegen können, die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber zu bewohnen.

#### HAFTBARKEIT DER WOHNUNGSMIETENDEN

Wohnungsmietende haften gegenüber Vermieter/innen für die Einhaltung der vertraglichen Pflichten durch die Untermietenden. Die Hausmietenden oder die Wogeno können die Untermietenden unmittelbar dazu anhalten.

## II. ANWENDUNG

### A) MUSTERVERTRAG

Für den Untermietvertrag muss der Wogeno-Mustervertrag für die Untervermietung verwendet werden.

### B) BEFRISTUNG

Die Untervermietung (ganze Wohnung oder einzelne Zimmer) ist zulässig, wenn sie maximal 1 Jahr dauert und einmaligen Charakter hat.

Bei Untervermietung einzelner Zimmer müssen Untermieter/innen spätestens nach Ablauf eines Jahres entweder ausziehen oder in den laufenden Hauptmietvertrag aufgenommen und Wogeno-Mitglied werden. Bei Kündigung des Hauptmietvertrags gilt Anwendung f).

### C) BELEGUNGSVORSCHRIFTEN

Die Belegungsvorschriften müssen auch während der Dauer der Untervermietung eingehalten werden.

#### 1. Belegungsvorschriften bei Untervermietung der ganzen Wohnung

Bei Untervermietung der ganzen Wohnung bleiben die Belegungsvorschriften durch die Hauptmietenden erfüllt. Die vorübergehende Wohnungsbelegung während der Untervermietung soll möglichst der Wohnungs-Mindestbelegung entsprechen.

#### 2. Belegungsvorschriften bei Untervermietung einzelner Zimmer

Untermietende zählen nicht zur Mindestbelegung. Durch Untervermietung einzelner Zimmer kann eine Unterbelegung nicht beendet werden. Eine Unterbelegung gilt erst dann als aufgehoben, wenn die Anzahl der Hauptmietenden (und ihrer Kinder) die Mindestbelegung erfüllt. Dies muss innerhalb der 2-jährigen Bereinigungsfrist ab Eintritt der Unterbelegung geschehen.

### D) MIETZINS

Die Untermietenden dürfen am Untermietverhältnis nichts verdienen. Ein Möblierungsaufschlag gemäss den Richtlinien des Mieterverbandes Schweiz ist erlaubt.

### E) ANTEILSCHEINKAPITAL

Während der Dauer der Untervermietung muss das Anteilscheinkapital für die Wohnung voll einbezahlt bleiben.

### F) KÜNDIGUNG DES HAUPTMIETVERTRAGES

Mit der Kündigung des Hauptmietverhältnisses erlischt das Untermietverhältnis. Die Wohnung muss regulär ausgeschrieben werden. Die Untermietenden dürfen sich nicht auf die untergemietete Wohnung bewerben, auch wenn sie Wogeno-Mitglied sind.

Dies gilt auch, wenn der Hauptmietvertrag direkt anschliessend an die Untervermietung gekündigt wird.

### G) AUSNAHMEN

Über Ausnahmen in besonderen Fällen entscheidet der Vorstand. Anträge sind schriftlich auf der Geschäftsstelle einzureichen.

## VORSCHRIFTEN ZUR WOHNUNGSVERGABE

### I. GRUNDSÄTZE

Für die Wohnungsvergabe in der Genossenschaft Wogeno sind die Wogeno-Statuten massgebend.

#### - Art. 5.9 Wohnungsvermietung und Zuteilung / Weitervermietung

Die Hausgemeinschaft verpflichtet sich, freiwerdende Räumlichkeiten umgehend der Geschäftsstelle zu melden. Diese besorgt die Ausschreibung zur Neuvermietung. Die Hausgemeinschaft ist verpflichtet, die Räumlichkeiten an Mitglieder der Genossenschaft zu vermieten, sofern solche Bewerbungen vorliegen. Mitglieder anderer Wogenos sind den Mitgliedern der Wogeno Zürich gleichgestellt. Bei der Vermietung sind die Mustermietverträge der Wogeno zu verwenden.

#### - Art. 5.10

Die Zuteilung der Wohnungen erfolgt im gegenseitigen Einverständnis zwischen Genossenschaftsvorstand und Hausgemeinschaft. Dabei sind folgende gleichwertige Kriterien massgebend:

- Integrierfähigkeit in die bestehende Hausgemeinschaft
- Anzahl Personen
- persönliche finanzielle Verhältnisse
- Dauer der Mitgliedschaft
- Dringlichkeit des Wohnungswechsels

Eine freiwerdende Wohnung wird unter Bezug einer Vertreterin / eines Vertreters des Wogeno-Vorstandes von der Hausgemeinschaft vergeben. Dabei darf kein Anwärter / keine Anwärterin zum vornherein ausgeschlossen werden. Ist dies nicht gewährleistet, oder können sich die Mitglieder der Hausgemeinschaft nicht einigen, entscheidet der Wogeno-Vorstand.

### II. ANWENDUNG

#### a) Ausschreibungspflicht

In der Regel muss jede freiwerdende Wohnung unter sämtlichen Genossenschafter/innen, ausgeschrieben werden. Für Ausnahmen gelten Anwendungen d) und e).

Findet eine Wohnung keine Nachfrage unter den Mitgliedern, werden die Mitglieder in Aufnahme (Karenzfrist 3 Monate nach Aufnahme in die Genossenschaft) angefragt.

Erfolgt auch daraus keine Bewerbung, wird die Wohnung öffentlich ausgeschrieben. Kommt so ein Mietvertrag zustande, müssen die Mieter/innen Mitglied der Wogeno Zürich werden.

#### b) Vergabesitzung

Der Hausverein organisiert für die Wohnungsvergabe eine Vergabesitzung. Er lädt die Bewerber/innen (alle oder Vorauswahl gemäss II c) zur Vergabesitzung ein. Die Wohnungsvergabe erfolgt gemäss den fünf statutarischen Vergabe-Kriterien.

Ein Mitglied der Vergabekommission des Wogeno-Vorstands nimmt an der Vergabesitzung teil. Er/sie hat kein Stimmrecht, jedoch ein Vetorecht im Fall einer nicht statutenkonformen Wohnungsvergabe.

Bei Wogeno-Häusern ohne Hausverein, oder auf Anfrage eines Hausvereins, wird die Wohnungsvergabe von der Geschäftsstelle organisiert und ausgeführt.

### c) Vorauswahl Bewerber/innen

In der Regel werden alle bewerbungsberechtigten Genossenschafter/innen (mindestens seit 3 Monaten Wogeno-Mitglied, Belegungsvorschriften erfüllt) zur Vergabesitzung eingeladen.

Bei mehr als 12 Bewerbungen wird üblicherweise eine Vorauswahl getroffen. Die Vorauswahl erfolgt gemäss dem Kriterium «Dauer der Mitgliedschaft». D.h. es werden diejenigen 8-12 Bewerber/innen eingeladen, die am längsten Wogeno-Mitglied sind. Zusätzlich darf das Kriterium «Anzahl Personen» für die Vorauswahl angewendet werden, wenn in der Wohnungsausschreibung eine Belegungspräferenz deklariert wurde (z.B. Familie bevorzugt, Einzelperson bevorzugt). Dann werden diejenigen 8-12 Bewerber/innen eingeladen, die am längsten Wogeno-Mitglied sind und zusätzlich die Belegungspräferenz erfüllen.

Bei erfahrungsgemäss besonders gefragten Wohnungen kann auch für die Wohnungsbesichtigung eine Vorauswahl getroffen werden, gemäss dem Kriterium «Dauer der Mitgliedschaft». D.h. es werden diejenigen (üblicherweise ca. 60-70) Interessent/innen zur Wohnungsbesichtigung eingeladen, die am längsten Mitglied sind.

### d) Hausinterne Wohnungsausschreibung

Die freiwerdende Wohnung kann in einem ersten Schritt hausintern ausgeschrieben werden. Der Hausverein informiert die Geschäftsstelle über einen allfälligen internen Wohnungswechsel und die daraus resultierende freiwerdende Wohnung.

Hausinterne Wohnungswechsel sind aber nur dann zulässig, wenn nach dem Wechsel/den Wechseln eine oder mehrere andere Wohnungen für alle Genossenschafter/innen ausgeschrieben werden.

Als hausinterne Bewerber/innen gelten nur Hauptmieter/innen, die im Haus wohnhaft sind.

Bei mehr als einer hausinternen Bewerbung entscheidet der Hausverein anhand der fünf statutarischen Vergabe-Kriterien, welche Bewerber/innen in die freiwerdende Wohnung wechseln. Auf Wunsch des Hausvereins kann ein/eine Vertreter/in der Vergabekommission an der hausinternen Wohnungsvergabe teilnehmen.

### e) Ausnahmen

Eine Wohnungsvergabe ohne Wohnungsausschreibung für alle Genossenschafter/innen ist nur im Ausnahme- bzw. Härtefall möglich und muss vom Vorstand bewilligt werden.

Der Hausverein muss einen schriftlichen, von einer 4/5 Mehrheit der Hausvereinsmitglieder unterschriebenen und gemäss den fünf statutarischen Kriterien begründeten Antrag stellen. Der Hausverein muss darlegen, dass der Antrag im Sinne der Genossenschaft Wogeno ist.

Vorstandsbeschluss vom 20.08.2019