



BAUGENOSSENSCHAFT
GRAFENWIS

REGLEMENT

für die Vermietung und Bewirtschaftung der Wohneinheiten
(Wohnungen und Einfamilienhäuser)

der

BAUGENOSSENSCHAFT GRAFENWIS GREIFENSEE

vom 31. August 2018

1 Vermietung

- 1.1 Wohnungen und Einfamilienhäuser können nur an Mitglieder der Baugenossenschaft Grafenwis vermietet werden. Für die Mitgliedschaft und die Aufnahme neuer Mitglieder gelten die Bestimmungen des Art. 7 der Statuten vom September 2014.
- 1.2 Bei der Vermietung von Wohneinheiten gelten folgende Richtlinien:
- 1.2.1 3.5 Zimmerwohnungen können an Einzelpersonen vermietet werden
 - 1.2.2 Alle anderen Wohnungen und Häuser werden primär an Familien mit Kindern vermietet.
 - 1.2.3 Bei Neuvermietungen darf die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um eins überschreiten.
- 1.3 In einzelnen Fällen entscheidet der Vorstand.

2 Autoabstellplatz und allgemeine Räume

- 2.1 Zu jeder Wohneinheit gehört ein im Mietzins inbegriffener Autoabstellplatz in der Tiefgarage. Dieser Abstellplatz kann zu den vom Vorstand festgesetzten Bedingungen an Dritte weitervermietet werden.
- 2.2 Die allgemeinen Räume der Genossenschaft sind zur freien Benützung, müssen aber jeden Abend in aufgeräumtem Zustand hinterlassen werden. Diese Räume dürfen nicht dauerhaft belegt werden.

3 Untermiete

- 3.1 Die Wohneinheit ist vom Mieter und seinen Familienangehörigen persönlich zu bewohnen. Untermiete ist nur ausnahmsweise und mit schriftlicher Genehmigung des Vorstandes *für eine im Voraus vereinbarte Dauer* gestattet. Die Räumlichkeiten der Genossenschaft dürfen nicht zu gewerblichen Zwecken verwendet werden.

4 Anteilscheine und Pflichtdarlehen

- 4.1 Mit der Miete einer Wohneinheit ist die Übernahme von Anteilscheinen von max. 3% des Anlagewertes der Wohneinheit verbunden. Der Nennwert lautet je 100 Schweizerfranken je Anteilschein.

Wohnungsgrösse	Genossenschaftsanteile	Gesamtbetrag
3.5 Zimmer	35	3'500
4 Zimmer	40	4'000
5 Zimmer	46	4'600
6 Zimmer Nord	60	6'000
6 Zimmer Süd	70	7'000

- 4.2 Mit der Miete einer Wohneinheit ist die Gewährung eines nach steuerbarem Haushalteinkommen (Nettoeinkommen II) abgestuften Pflichtdarlehens von max. 7% des Anlagewertes der Wohneinheit verbunden. Es werden alle Einkommen des Haushaltes kumuliert. Bei pensionierten Neumieter ist das letzte Einkommen vor der Pensionierung anzuwenden.

Wohneinheit	3.5 Zi.	4 Zi.	5 Zi.	EFH
Anlagewert Fr.	131'634	150'439	188'049	367'439
Bruttoeinkommen / Pflichtdarlehen in %	Pflichtdarlehen in Franken			
85'000 - 100'000 / 2%	2'600	3'000	3'700	7'300
101'000 - 115'000 / 4%	5'200	6'000	7'500	14'700
116'000 + / 7%	9'200	10'500	13'100	25'700

4.3 Anteilschein und Pflichtdarlehen sind spätestens 3 Monate nach Mietbeginn zu überweisen. Nach Beendigung des Mietverhältnisses werden Anteilscheine und Pflichtdarlehen nach Abzug allfälliger Forderungen innert 3 Monaten zurückerstattet. (Statuten Art. 17, Abs. 3)

4.4 Anteilscheine und Pflichtdarlehen werden nicht verzinst. Der Vorstand kann Anpassungen bei der Anzahl der zu übernehmenden Anteile und des Pflichtdarlehens beschliessen, wenn wertvermehrnde Investitionen vorliegen. Eine generelle Erhöhung bedarf hingegen der Zustimmung der Generalversammlung.

5 Mietzinsen und Zahlungsfrist

5.1 Für die Festsetzung der Mietzinsen ist der Vorstand zuständig. Die Mieten sind bis zum 15. Tag des laufenden Monats auf das Konto der Baugenossenschaft Grafenwis zu überweisen.

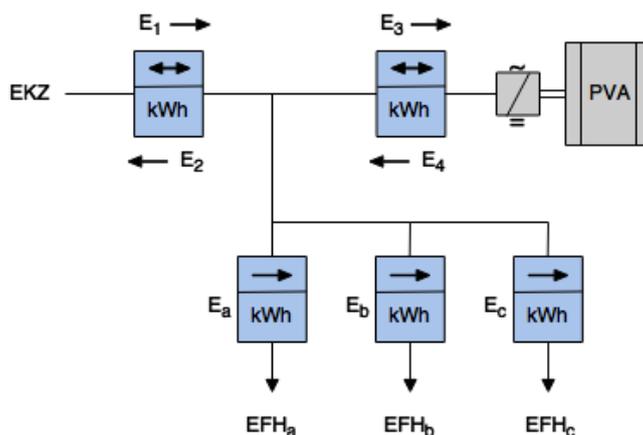
6 Nebenkosten

6.1 Mehrfamilienhäuser (MFH)

6.1.1 Zusätzlich zur Wohnungsmiete werden den Mietern Nebenkosten für die Heizung monatlich akonto belastet. Jeweils am Ende der Heizperiode werden die Schlussabrechnungen erstellt und resultierende Differenzen den Mietern zurückerstattet bzw. nachbelastet.

6.2 Einfamilienhäuser (EFH)

6.2.1 Die Baugenossenschaft betreibt vier Photovoltaikanlagen (PVA), eine pro Hausgruppe (siehe Figur 1). Jedes EFH verfügt über eine eigene elektrische Kompaktwärmepumpe (KWP), die für die Heizung und Warmwassererzeugung genutzt wird. Die für den Betrieb der KWP und weitere Verbraucher benötigte elektrische Energie wird teilweise mithilfe der PVA erzeugt. Decken die PVA den momentanen Strombedarf nicht, so wird die elektrische Energie durch die Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ) geliefert. Umgekehrt werden Überschüsse der PVA an die EKZ geliefert. Die Versorgungssicherheit ist also unabhängig von der Witterung gewährleistet.



Figur 1. Anschlusschema der EFH an PVA und EKZ. Gezeigt ist eine der vier EVG, und zwar mit drei EFH.

- 6.2.2 Die EFH sind in vier Eigenverbrauchsgemeinschaften (EVG) organisiert. Mit der Mitgliedschaft in der Baugenossenschaft werden die Mieter der EFH automatisch Mitglieder ihrer jeweiligen EVG. Die EVG treten gegenüber den EKZ als unabhängige Kunden auf. Sie werden durch den Präsidenten der Baugenossenschaft vertreten. Die Baugenossenschaft erhält von den EKZ vierteljährlich Rechnungen für die bezogenen Leistungen (Netznutzung und Energieverbrauch).
- 6.2.3 Die Amortisation der Investitionskosten für die Energieversorgung, sowie die Deckung der Betriebskosten (Wartung, Reparaturen) erfolgt im Rahmen der normalen Mietkosten, die vom Vorstand festgelegt werden.
- 6.2.4 Die Kosten für die bezogene elektrische Energie werden den Mietern als Nebenkosten monatlich akonto belastet. Der Umfang der Akontozahlungen wird vom Vorstand festgelegt. Einmal jährlich per 31. Mai werden vom Vorstand die Schlussabrechnungen erstellt und resultierende Differenzen den Mietern zurückerstattet bzw. nachbelastet.
- 6.2.5 Die Energiemessung erfolgt in Zeiteinheiten von 5' (5 Minuten). Die Produktion durch die PVA und der Verbrauch einer jeden EVG kann von den Mietern im Internet zeitnah mitverfolgt werden.
- 6.2.6 Die aus dem öffentlichen Netz von den EKZ bezogene Energie wird nach festgesetzten Tarifen belastet. Diese Tarife hängen vom gewählten Strom-Mix, den Wochentagen und Tageszeiten ab. Die Wahl des Strom-Mix obliegt dem Vorstand, der sich an den ökologischen Grundsätzen der Baugenossenschaft orientiert. Überschüsse der PVA werden ins öffentliche Netz eingespeist und von den EKZ ebenfalls zu festgesetzten vergütet.
- 6.2.7 Für den von einem EFH bezogenen Solarstrom wird ein vom Vorstand festgelegter Tarif verrechnet. Dieser Tarif wird vorläufig auf 0 (null) Rp/kWh festgelegt. Er kann vom Vorstand bei Bedarf angepasst werden.
- 6.2.8 Die Abrechnung erfolgt auf Basis der Energiemessung gemäss Punkt 6.2.5. Zur Berechnung der Kosten wird der Verbrauch pro EFH und Zeiteinheit eingeteilt nach „Bezug EKZ“ und „Bezug PVA“, und zwar je für die Hochtarife und Niedertarife. Die Messwerte werden als Monatstotal ausgewiesen. Die Rückspeisevergütungen aus den von den vier PVA erzielten Überschüssen werden gleichmässig auf die 13 EFH aufgeteilt.

6.2.9 Die Mieter der EFH können aus ihren Reihen zwei Vertreter für die Überprüfung der Abrechnungen bestimmen.

7 Bewirtschaftung durch die Genossenschaft

Für die Erteilung von Aufträgen für Unterhalts- und Reparaturarbeiten sowie Ersatz- und Neuanschaffungen sind zuständig:

7.1 Die Generalversammlung für Aufträge über 50'000 Franken.

7.2 Der Vorstand für Aufträge unter 50'000 Franken im Einzelfall und über 5'000 Franken für jährlich wiederkehrende Ausgaben.

7.3 Der Liegenschaftsverwalter für Unterhalts- und Reparaturarbeiten bis 5'000 Franken im Einzelfall.

7.4 Für Aufträge gemäss 7.1 und 7.2 sind vor der Beschlussfassung Offerten einzuholen.

Von den schriftlich zu erteilenden Aufträgen ist dem Kassier eine Kopie zuzustellen.

Aufwendungen und Aufträge über 50'000 Franken, die rechtlich und / oder bautechnisch zwingend notwendig sind und zeitlich kein Aufschub dulden, sind im Ermessen des Vorstandes zu erteilen.

8 Bewirtschaftung durch die Mieter

Den Mietern ist es nicht gestattet, für Unterhalts- und Reparaturarbeiten direkt Handwerker zu beauftragen. Ausgenommen sind Notfälle, wenn der Hauswart nicht erreichbar ist.

Kleinere Reparaturen bis 100.- im Einzelfall sind durch den Mieter zu tragen. (OR Art 259)

Bauliche, optische und apparative Veränderungen an und in der Wohneinheit auf eigene Kosten des Mieters sind ausschliesslich nach schriftlicher Zustimmung des Vorstandes erlaubt. (OR 260a) Mündliche Zusagen sind grundsätzlich nicht bindend. Werden diese Veränderungen durch den Nachmieter nicht übernommen, ist der ursprüngliche Zustand auf eigene Kosten wieder herzustellen. Der ursprüngliche Zustand besteht bei den Gartenwohnungen wie auch den Einfamilienhäusern aus einer Grünfläche mit vereinzelter Bepflanzung von Sträuchern. Im Streitfall entscheidet der Vorstand.

In den Vorgärten der Gartenwohnungen und den Einfamilienhäusern dürfen ohne schriftliche Zustimmung des Vorstandes keine Bäume und hochwachsende Sträucher gepflanzt werden.

Für Bepflanzungen an Aussenfassaden ist vorgängig die schriftliche Zustimmung des Vorstandes einzuholen.

Die Grünflächen der Einfamilienhäuser und die abgegrenzten Grünflächen der Gartenwohnungen sind durch die Mieter in geeigneter Weise regelmässig zu pflegen. Ein Rasenmäher steht zur Verfügung und ist mit der gegebenen Sorgfalt zu benutzen und anschliessend zu reinigen.

Heimtierhaltung

Für die Heimtierhaltung gelten separate Bestimmungen (erhältlich auf Anfrage).

9 Weitere Bestimmungen

Angelegenheiten, die weder in diesem Reglement noch in den Statuten geregelt sind, werden vom Vorstand abschliessend bestimmt.

Das Reglement ist Bestandteil des Mietvertrages.

Dieses Reglement tritt nach der Generalversammlung vom 31. August 2018 in Kraft und ersetzt alle vorgängigen Reglemente der Baugenossenschaft Grafenwis.

Der Präsident


Jörg Klausen

Der Liegenschaftsverwalter


Daniel Althaus