Genossenschaft Lebenslernort
Schulhausstrasse 12, 8915 Hausen am Albis
www.lebenslernort.ch

Vermietungsreglement

Das Vermietungsreglement regelt die Vermietung der Wohn-, Lern- und Begegnungsräumen an der Schulhausstrasse 12 in 89215 Hausen am Albis.
Im Grundsatz ist die Genossenschaft Lebenslernort Vermieterin der Liegenschaft Schulhausstrasse 12 in 8915 Hausen am Albis.
Die Vermietung erfolgt nach diesem Reglement und wird durch den Vorstand der Genossenschaft koordiniert.

1. Allgemeines

1.1. Die Rahmenbedingungen für dieses Reglement ergeben sich in dieser Reihenfolge aus dem Mietrecht, dem Genossenschaftsrecht, den Statuten der Genossenschaft und dem Leitbild der Genossenschaft Lebenslernort. Für Bewerber*innen und Mieter*innen sind diesbezüglich auch die Beschlüsse der Generalversammlung und des Vorstandes sowie die weiteren mietspezifischen Reglemente bindend.

1.2. Der Vorstand der Genossenschaft Lebenslernort besorgt die Ausschreibung zur Vermietung und ist verpflichtet, die Räumlichkeiten an Mitglieder der Genossenschaft zu vermieten, sofern Bewerbungen vorliegen.

1.3. Der Abschluss eines Mietvertrages setzt grundsätzlich die Mitgliedschaft bzw. den Beitritt zur Genossenschaft voraus.

1.4. Räume, die nicht an Genossenschaftsmitglieder vermietet werden können, werden öffentlich ausgeschrieben.
Der Vergabeprozess erfolgt durch den Vorstand nach den Kriterien von Art. 2.2. Bst. a und c.

1.5. Der Vorstand informiert die zukünftigen Mietparteien vor der Unterzeichnung des Mietvertrags über die Statuten, das Leitbild, dieses Vermietungsreglement und die weiteren Reglemente (z.B. Gemeinschaftsreglement). Zudem orientiert der Vorstand die zukünftigen Mietparteien über die Rechte und Pflichten sowie über Zweck und Bedeutung der Entscheidungs- und Mitwirkungsmöglichkeiten – wie der Generalversammlung und Kommissionen.

2. Vermietungspraxis

2.1. Schulräume
Vom Vorstand definierte Schulräume werden vorzugsweise an den Verein Lebenslernort vermietet.
Der Vorstand regelt Einzelheiten zur Raumbenutzung in einem separaten Gemeinschaftsreglement.

Können nicht alle Schulräume als Lernort benutzt werden (z.B. Unterbelegung), so kann der Vorstand, unter Einhaltung des gültigen Mietvertrags, eine Umnutzung von Schulräume in Wohn- oder Gesellschaftsräume bestimmen.

2.2. Wohnräume

Wohnräume werden nach den folgenden Kriterien vergeben:

a. die Bewerber*innen passen gemäss Leitbild zum Lebenslernort;

b. die Bewerber*innen sind bereit, aktiv am Gemeinschaftsleben mitzuwirken;

c. die Bewerber*innen sind in der Lage, zusätzliche Anteilscheine beizusteuern.

2.3. Begegnungsräume

Begegnungs- und Aufenthaltsräume, die allen Mietparteien zur Verfügung stehen, werden durch den Vorstand im Gemeinschaftsreglement beschrieben. Darin werden u.a. deren Nutzung und Unterhalt geregelt. Eine temporäre Vermietung von Begegnungs- und Aufenthaltsräumen an Genossenschaftsmitglieder, Vereine und andere der Genossenschaft nahestehenden Institutionen ist möglich (z.B. Schulungen, Lesungen etc.). Der Vorstand legt die Rahmenbedingungen im Gemeinschaftsreglement fest.

3. Wohnraumbelegung

3.1. Zur optimalen Nutzung des Wohnraums wird eine maximal zur alleinigen Nutzung überlassene Privatfläche festgelegt.

Als Privatfläche gelten alle für andere Mietparteien nicht zugänglichen Räume (z.B. Schlafzimmer).

Anzahl Personen	Max. Privatfläche
1	30 m^2
2	60 m^2
3 (davon 2 Kinder)	80 m^2

Ausnahmen wegen raumgestalterischen Vorgaben (z.B. kleine Zimmer, Durchgangszimmer etc.) können vom Vorstand erlassen werden.

3.2. Die maximale Privatfläche darf zum Zeitpunkt des Mietantritts nicht überschritten sein und wird im Mietvertrag festgehalten.

3.3. Für die Festlegung der maximalen Privatfläche zählen nur jene Personen, die den Wohnraum dauernd und als festen Wohnsitz bewohnen.

3.4. Tritt eine Unterbelegung ein, ist die Mietpartei verpflichtet, dies dem Vorstand umgehend zu melden.

Wird die Mitteilung unterlassen, kann der Vorstand, nachdem die Unterbelegung festgestellt wurde, das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen. Ausserdem kann der Vorstand das Mietverhältnis auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin kündigen.

Die Frist zur Behebung der Unterbelegung beträgt ab dem Zeitpunkt der Unterbelegung zwei Jahre.

Besteht die Unterbelegung nach Ablauf der zweijährigen Frist weiterhin, kann der Vorstand das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen und das Mietverhältnis auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin kündigen.

Bei besonderen persönlichen Umständen (z.B. Todesfall Partner*in, Gesundheitszustand) kann eine Unterbelegung durch den Vorstand befristet geduldet werden.

3.5. Werden diese Belegungsbedingungen vorsätzlich durch falsche Angaben umgangen, kann der Vorstand das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen. Zudem kann der Vorstand das Mietverhältnis auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin kündigen.

4. Miete und Kapitalbetrag des Genossenschaftsanteils

4.1. Der Mietpreis für Wohnraum richtet sich nach der angerechneten Mietfläche, welche aus der gemieteten Privat- bzw. Schulfläche und der anteilig angerechneten Gemeinschaftsfläche besteht. Dabei werden die unter mehreren Mietparteien im gleichen Geschoss geteilten Räume zu gleichen Teilen auf die nutzenden Mietparteien verteilt und bei den Wohnparteien die zur Mitnutzung verfügbaren Gemeinschaftsflächen pro Person berechnet. Der Vorstand berechnet in einem Verteilschlüssel für jede Mietpartei die anrechenbare Mietfläche.

4.2. Die angerechnete Mietfläche kann sich bei Änderung der gesamten Personenzahl aller Mietparteien anpassen. Der Mietpreis pro angerechnete Mietfläche ändert sich nach dem Mietrecht mit dem Mietpreisindex. Jede Mietpreisänderung ist dem Mieter einen Monat vor der Kündigungsfrist mitzuteilen. Jede Mietpartei hat einen Anteilschein lautend auf den Kapitalbetrag von mindestens 10 Monatsmieten zu zeichnen.

4.3. Der Genossenschaftsanteil einer Mietpartei wird nicht verzinst. Pro 1'000 CHF, um den der liberierte Betrag einer Mietpartei den minimalen Kapitalbetrag übersteigt, reduziert sich stattdessen die Monatsmiete um 2 CHF.

4.4. Die Höhe des Anteilscheins wird im Mietvertrag festgehalten und deren Liberierung mit dem ersten Mietzins einmalig in Rechnung gestellt.

4.5. Bei Beendigung des Mietverhältnisses werden die Anteilscheine, unter Berücksichtigung allfälliger auszugsbedingter Kostenbeteiligung und gemäss §13 der Statuten, zurückbezahlt.

5. Residenzpflicht / Untermiete

5.1. Bewohner*innen müssen am Vermietungsort amtlich gemeldet sein.

5.2. Untervermietungen sind grundsätzlich unzulässig. In Ausnahmefällen (z.B. längere Abwesenheit, Unternutzung Schulräume etc.) ist eine befristete Untervermietung möglich. Die Genehmigung durch den Vorstand ist Voraussetzung.

6. Entscheidungsinstanz

6.1. Objekte werden durch die Genossenschaft Lebenslernort vermietet. Der Vorstand arbeitet nach diesen Richtlinien und den Vorgaben Generalversammlung resp. den Statuten.

In Fällen, die durch dieses oder andere Reglemente nicht erfasst werden, sowie in Härtefällen, entscheidet der Vorstand autonom.

7. Weitere Reglemente und verbindliche Merkblätter

7.1. Es gelten weitere Reglemente und Merkblätter der Genossenschaft.

Gemäss Vorstandsbeschluss vom 2. Mai 2025