

## **Vermietungsreglement**

gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 05.06.2026

# Inhaltsverzeichnis

- 1. Zweck .....
- 2. Vermietungszuständigkeit .....
- 3. Bewerbung .....
- 4. Grundsätze der Vermietung .....
- 5. Wohnungsbelegung .....
- 5.1 Definition Überbelegung .....
- 5.2 Definition Unterbelegung .....
- 5.3 Vorgehen bei Überbelegungen oder Unterbelegungen .....
- 6. Untermiete .....
- 7. Vermietung von Garagen und Parkplätzen .....
- 8. Haustiere .....
- 9. Inkrafttreten und Geltungsbereich .....

## **1. Zweck**

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

Bei der Vergabe von Wohnungen ist dem Genossenschaftsgedanken Rechnung zu tragen und darauf zu achten, dass langfristig eine ausgewogene soziale Durchmischung sowohl der Genossenschaft als Ganzes als auch der einzelnen Liegenschaften gewährleistet ist. Dies wird bei der Vergabe der Wohnungen berücksichtigt.

Gemäss Art. 3 Zweck und Mittel, Abs. 3 der Statuten, ist die Tätigkeit der Wohnbaugenossenschaft Etzberg gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

Gemäss Art. 4 Grundsätze der Vermietung, Abs. 3 der Statuten, vermietet die Genossenschaft ihre Wohnungen zu den Selbstkosten.

Die Mietzinse dürfen in der Regel die nach Art. 8 der Verordnung des WBF (eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung) über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals bestimmte Kostenmieten nicht überschreiten.

Gemäss Art. 4 Grundsätze der Vermietung, Abs. 6 der Statuten, ist bei der Anfechtung von Mietzinsen das Bundesamt für Wohnungswesen zuständig. Für die Überprüfung der Nebenkosten sind die Schlichtungsbehörden nach dem Obligationenrecht zuständig.

## **2. Vermietungszuständigkeit**

Die Vermietung der Wohnungen, Garagen und Parkplätze wird durch die dafür verantwortliche Person aus dem Vorstand geregelt.

## **3. Bewerbung**

Die Mietinteressentinnen und Mietinteressenten bewerben sich bei der Genossenschaft mit dem entsprechenden Anmeldeformular.

## **4. Grundsätze der Vermietung**

1) Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen gemäss den nachfolgenden Prioritäten.

### **Für vom Bund mitfinanzierte Liegenschaften:**

- a) In erster Linie an aktive Mitarbeiter/innen der allgemeinen Bundesverwaltung, der Swisscom, der Post, der SBB und der RUAG.
- b) Dann an aktive Mitarbeiter/innen von Organisationen, die der Pensionskasse PUBLICA angeschlossen sind.
- c) Weiter an pensionierte Mitarbeiter/innen gemäss Buchstabe a und b.
- d) In letzter Linie an die übrigen Bewerber/innen.

## **Für Liegenschaften ohne Mitfinanzierung des Bundes:**

Die Liegenschaften können durch den Vorstand ohne Einschränkung vermietet werden.

- 2) Die Wohnungen werden vorrangig an Personen mit niedrigem Einkommen vermietet.
- 3) Die Miete von Wohnungen der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden.
- 4) Mit dem Beitritt zur Genossenschaft wird ein Anteilkapital fällig. Dieses Anteilkapital ist abhängig von der Grösse der Wohnung und ist für zukünftige Mietverhältnisse wie folgt festgelegt:

1-Zimmer-Wohnung = Fr. 1500.-

2-Zimmer-Wohnung = Fr. 2500.-

3-Zimmer-Wohnung = Fr. 3500.-

4-Zimmer-Wohnung = Fr. 4000.-

5-Zimmer-Wohnung = Fr. 4500.-

- 5) Die Wohnbaugenossenschaft Etzberg bietet Wohnsicherheit, damit die Mitglieder möglichst lange hier wohnen können. Die Mitglieder werden bei allfälligen Wohnungswechseln infolge Alter, Wohnungsunterbelegung oder Wohnungsüberbelegung unterstützt und begleitet.

## **5. Wohnungsbelegung**

Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in angemessenem Verhältnis zueinander stehen.

Im Mietvertrag wird festgehalten, wie viele Personen in der Wohnung leben. Ändert sich die Zahl der in der Wohnung lebenden Personen, ist die Mieterschaft verpflichtet, dies der Verwaltung schriftlich mitzuteilen -> siehe dazu die Allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag Art. 12. Meldepflicht und Zustellung.

### **1) Mindestbelegung**

1 Zimmerwohnung = 1 Person

2 Zimmerwohnung = 1 Personen

3 Zimmerwohnung = 1 Personen

4 Zimmerwohnung = 2 Personen

5 Zimmerwohnung = 3 Personen

### **2) Maximalbelegung**

1 Zimmerwohnung = 1 Person

2 Zimmerwohnung = 2 Personen

3 Zimmerwohnung = 4 Personen (zB. Familie mit 2 Kindern)

4 Zimmerwohnung = 5 Personen

5 Zimmerwohnung = 6 Personen

## 5.1 Definition Überbelegung

Wohnen mehr Personen in einer Wohnung als die erlaubte Maximalbelegung, so gilt die Wohnung als überbelegt. Die Mitglieder werden gehalten, in eine grössere Wohnung umzuziehen.

Gründe dafür sind übermässige Nutzung und schnellerer Verschleiss von gemeinschaftlichen und privaten Räumen, wie auch ein höheres Lärmaufkommen.

## 5.2 Definition Unterbelegung

Wohnen in einer Wohnung weniger Personen als die Zimmerzahl minus zwei, gilt die Wohnung als unterbelegt. Die Mitglieder werden gehalten, in eine kleinere Wohnung umzuziehen.

## 5.3 Vorgehen bei Überbelegungen oder Unterbelegungen

Tritt während des Mietverhältnisses eine Überbelegung oder Unterbelegung auf, ist die Änderung der Personenzahl umgehend der Immobilienverwaltung zu melden.

Wird der Meldepflicht nicht oder nicht wahrheitsgetreu nachgekommen und besteht eine andauernde Verletzung der Belegungsvorschriften, kann dies zum Ausschluss aus der Wohnbaugenossenschaft und zur Kündigung des Mietverhältnisses führen.

- 1) Besteht seit mindestens ½ Jahr und voraussichtlich auf Dauer eine Überbelegung oder Unterbelegung der Wohnung, bietet die Wohnbaugenossenschaft, sobald vorhanden, den betroffenen Mietern einmalig eine grössere oder kleinere, zumutbare Wohnung an.
- 2) Die angebotene Wohnung in Winterthur Seen gilt als zumutbar, wenn:
  - Für Mitglieder in der 1.Etappe eine Wohnung in allen drei Etappen angeboten wird.
  - Für Mitglieder in der 2. und 3. Etappe eine Wohnung in der 2. oder 3. Etappe angeboten wird – auf Wunsch der Mitglieder auch in der 1. Etappe.
  - Für die Mitglieder keine erheblichen Nachteile entstehen.
  - Innerhalb der nächsten 3 Jahre keine weiteren Wechsel in noch grössere oder kleinere Wohnungen nötig werden.
- 3) Die Genossenschaft beteiligt sich mit einem Einmalbetrag von CHF 500.- an den Umzugskosten.
- 4) Gemäss den gültigen Statuten Art. 11 Abs. 1 lit.d gilt Folgendes:

Wenn ein zumutbares Umsiedlungsangebot bei einer Unterbelegung, respektive einer Überbelegung abgelehnt wird, kann dies die Kündigung des Mietverhältnisses und den Ausschluss aus der Genossenschaft zur Folge haben.
- 5) Ausserdem gilt gemäss OR Art. 272a Abs.2 Folgendes:

Eine Erstreckung des Mietverhältnisses wird durch das Ablehnen eines zumutbaren Umsiedlungsangebots ausgeschlossen.

- 6) Sonderregelung bei einer Überbelegung einer 5 Zimmerwohnung:  
Tritt während des Mietverhältnisses in einer 5 Zimmerwohnung eine Überbelegung auf, werden die Mitglieder gehalten, sich innerhalb eines Jahres eine grössere Wohnung ausserhalb der WBG zu suchen. Die betroffenen Mitglieder werden bei ihrer Suche, sofern gewünscht, aktiv unterstützt und begleitet.
- 7) Sonderregelung bei einer Unterbelegung:  
Eine Unterbelegung wird durch regelmässige Besuche von Partnern nicht aufgehoben. Dies wäre erst der Fall, wenn Partner ihren Wohnsitz an die Adresse der Mitglieder verlegen würden.

Die Belegungsvorschriften dürfen durch die Untermiete einzelner Zimmer nicht umgangen werden. Vgl. Art.4 Abs.5 der Statuten und 6. Untermiete im Vermietungsreglement.

## **6. Untermiete**

Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben. Eine Verletzung dieser Pflicht kann einen Ausschluss aus der Genossenschaft rechtfertigen (vgl. Statuten Art. 11 Abs. 1 lit. b).

Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstandes der Genossenschaft zulässig. Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 lit. a–c OR genannten Gründen verweigern.

Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung der ganzen Wohnung gelten insbesondere deren mehr als einjährige Dauer, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis, die Untervermietung an Personen, welche die Belegungsvorschriften nicht erfüllen, sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden. Bei der Untervermietung einzelner Zimmer entsteht der Genossenschaft auch ein wesentlicher Nachteil, wenn damit Belegungsvorschriften umgangen werden.

## **7. Vermietung von Garagen und Parkplätzen**

Um die Garagen und Parkplätze fair verteilen zu können, wird pro Wohnung, sofern vorhanden, entweder 1 Garage oder 1 Parkplatz vermietet.

Falls benötigt, kann ein zusätzlicher Parkplatz dazugemietet werden. Eine Vermietung eines zusätzlichen Parkplatzes bedarf einer Begründung durch die Mitglieder.

Die Miete einer Garage oder eines Parkplatzes / einer Garage und eines Parkplatzes, setzt zwingend ein eingelöstes Fahrzeug voraus, das regelmässig abgestellt wird.

Garagen oder Parkplätze als Reserve, gelegentliches Abstellen von Fahrzeugen oder als Lagerraum zu mieten ist nicht erlaubt.

Bei begründetem Verdacht auf nicht reglementsconforme Nutzung der Garage ist die Vermieterschaft berechtigt, nach vorgängiger Ankündigung und unter Wahrung der Verhältnismässigkeit, Kontrollen durchzuführen.

Die Mieterschaft wird abgemahnt, wenn sich bei der durchgeführten Kontrolle herausstellt, dass die Garage nicht reglementskonform genutzt wird.

Die Mieterschaft erhält eine Frist, bis wann die Beanstandung behoben werden muss. Kommt die Mieterschaft dieser Frist nicht nach, droht die Kündigung des Mietobjekts.

Fahrzeuge vor der Garage zu parkieren ist gemäss den besonderen Bestimmungen im Mietvertrag für Garagen und Abstellplätze / 3. Rücksichtnahme, nicht erlaubt. Ausnahmen bewilligt der Vorstand.

Es gelten zudem die besonderen Bestimmungen im Mietvertrag für Garagen und Abstellplätze.

## 8. Haustiere

Kleintiere wie Meerschweinchen, Goldhamster, Schildkröten, Kanarienvögel und Zierfische dürfen ohne Zustimmung der Vermieterin in den Wohnräumen gehalten werden, soweit sich die Anzahl dieser Tiere in den üblichen Grenzen hält.

Das Halten von grösseren Haustieren (Hunde, Reptilien, Papageien usw.) ist grundsätzlich verboten.

Erlaubt sind maximal 2 Wohnungskatzen. Ein Auslauf der Katzen ins Freie ist nicht erlaubt! Die Erlaubnis zur Katzenhaltung erfolgt mittels eines separaten Tierhaltungsvertrages.

## 9. Inkrafttreten und Geltungsbereich

Dieses Reglement tritt aufgrund der Generalversammlung vom 05.06.2026 in Kraft und gilt für alle bestehenden und zukünftigen Mietverhältnisse.

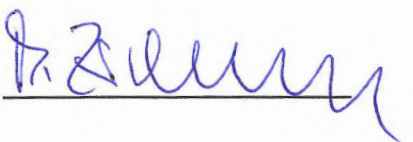
Das Vermietungsreglement und die Allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag sind integrierender Bestandteil des Mietvertrages.

## WOHNBAUGENOSSENSCHAFT ETZBERG WINTERTHUR-SEEN

Winterthur, 05.06.2026

Ressort Mietwesen:

Barbara Zimmermann



Der Präsident:

Conrad Schneider

