



# VERMIETUNGSREGLEMENT

Gültig ab 11. Juni 2024

## Inhalt

1	Allgemeines.....	2
1.1	Grundsatz .....	2
1.2	Mitgliedschaft / Kündigungsschutz .....	2
2	Vermietung von Wohnungen .....	2
2.1	Grundsätze für die Vergabe .....	2
2.2	Mietzins.....	2
2.3	Vermietungskommission .....	2
2.4	Bewerbung.....	2
2.5	Residenzpflicht (Wohnsitz).....	3
2.6	Änderung der Belegung / Unterbelegung .....	3
3	Untervermietung.....	3
4	Gewerbliche Nutzung der Wohnräume.....	3
5	Regelungen zur Haltung von Haustieren .....	4
5.1	Bewilligungspflicht.....	4
5.2	Hauskatzen .....	4
5.3	Hunde .....	4
5.4	Kleintiere und Vögel .....	4
5.5	Rücksichtnahme und Sicherheit der Mitmieter/-innen.....	4
5.6	Wohnhygiene .....	4
5.7	Abfall.....	5
5.8	Haftung .....	5
5.9	Versicherung.....	5
5.10	Unrechtsfolgen.....	5
6	Inkrafttreten dieses Vermietungsreglements.....	5



## 1 Allgemeines

### 1.1 Grundsatz

Dieses Vermietungsreglement basiert auf den Grundsätzen der Vermietung der ABW-Statuten (Statuten Art.4). Das Reglement ist Bestandteil des Mietvertrags.

Dabei stellen die Statuten, das Vermietungsreglement, das Anteilscheinreglement, die Hausordnung, die allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag und die Mietverträge inkl. Beilagen als Ganzes die Grundlage für die Vermietungen in der Genossenschaft dar.

### 1.2 Mitgliedschaft / Kündigungsschutz

Die Miete von Wohnungen der Genossenschaft setzt den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden.

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

## 2 Vermietung von Wohnungen

### 2.1 Grundsätze für die Vergabe

Zur Erreichung des Vermietungszieles werden bei der Vergabe der Wohnungen unter anderem die Personenzahl, das Alter, der Bewerbungsgrund, die sozialen Verhältnisse, die Dringlichkeit und die Quartierverbundenheit der Bewerbenden berücksichtigt. Es wird auf die soziale Verträglichkeit im Haus geachtet.

### 2.2 Mietzins

Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinns sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen müssen ins-besondere die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, allfällige Bau-rechtszinsen, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien, sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein.

### 2.3 Vermietungskommission

Die Vermietungskommission konstituiert sich aus Mitgliedern des Vorstandes.

### 2.4 Bewerbung

Freiwerdende Wohnungen werden, wenn möglich, auf der Internetseite der Allgemeinen Baugenossenschaft Winterthur ([www.abw-winterthur.ch](http://www.abw-winterthur.ch)) ausgeschrieben. Die



Mietinteressentinnen und Mietinteressenten bewerben sich bei der Genossenschaft mit dem entsprechenden Anmeldeformular. Für externe Bewerber und Bewerberinnen wird keine Warteliste geführt. Bestehende Genossenschafter können Wünsche für einen Umzug anbringen. Die Vermietungskommission bestimmt über die Vergabe der Wohnung.

## **2.5 Residenzpflicht (Wohnsitz)**

Die Mitglieder sind verpflichtet, selbst in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.

## **2.6 Änderung der Belegung / Unterbelegung**

Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen. Tritt während des Mietverhältnisses eine Veränderung der Personenzahl gemäss Mietvertrag ein, ist die Änderung der Personenzahl umgehend dem Vorstand zu melden. Bei längerer Unterbelegung kann der Vorstand ein Angebot für ein Umzug in eine kleinere Wohnung unterbreiten, falls eine solche zur Verfügung steht und die Wohnung passend erscheint.

Die Unterbelegung darf nicht durch Untermiete umgangen werden.

## **3 Untervermietung**

Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstandes zulässig. Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 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 Vermietungsrichtlinien gemäss Vermietungsreglement 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 Untervermietung einzelner Zimmer entsteht der Genossenschaft auch ein wesentlicher Nachteil, wenn damit Vermietungsrichtlinien gemäss Vermietungsreglement umgangen werden. Bei der Untervermietung gelten grundsätzlich dieselben Bedingungen wie bei der Vergabe der Wohnung (Abschnitt 2.1).

## **4 Gewerbliche Nutzung der Wohnräume**

Für jede Art von gewerblicher Nutzung der Wohnung (auch stilles Gewerbe) ist die schriftliche Zustimmung des Vorstands notwendig. Ausgenommen von der Zustimmungspflicht ist die Nutzung als „Homeoffice“ (Büroarbeiten zu Hause), solange kein Kundenverkehr stattfindet und keine Waren in Wohn- und Nebenräumen gelagert werden. Der Vorstand erteilt die Zustimmung, soweit nach seiner Einschätzung die gewerbliche Nutzung nicht zu vermehrter Belastung der Hausinfrastruktur, übermässigem Publikumsverkehr, erhöhten Lärmemissionen oder anderen Störungen führt. Mit der Zustimmung können Auflagen verbunden werden. Der Beschluss des Vorstands ist endgültig. Der Vorstand kann eine bereits erteilte Zustimmung widerrufen, wenn die Voraussetzungen im Laufe der Zeit nicht mehr erfüllt sind. In diesem Fall müssen die betreffenden MieterInnen die gewerbliche Nutzung sofort einstellen.

## **5 Regelungen zur Haltung von Haustieren**

### **5.1 Bewilligungspflicht**

Der Antrag für ein Haustier ist vor dessen Anschaffung schriftlich beim Vorstand einzureichen. Bevor die schriftliche Bewilligung der Allgemeinen Baugenossenschaft Winterthur erteilt ist, darf das Tier nicht gehalten werden. Die erteilte Bewilligung gilt nur für dasjenige Tier, für das sie erteilt wurde. Für den Ersatz eines Tieres (verstorben, fortgelaufen oder weggegeben) ist ein neues Gesuch einzureichen.

Bewilligungen erfolgen unter der Voraussetzung, dass für eine tiergerechte Haltung und Pflege des Tieres gesorgt wird. Die Bewilligung zur Haltung eines Tieres erfolgt in Form eines Vertragszusatzes, der einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrages bildet.

### **5.2 Hauskatzen**

Der Vorstand kann die Bewilligungen für das Halten einer Hauskatze erteilen, sofern diese ausschliesslich in der Wohnung als Hauskatze gehalten wird. Hauskatzen werden nur für Wohnungen im ersten und zweiten Stock erlaubt. Die Hauskatze darf die Wohnung nicht verlassen. Alle Katzen müssen kastriert bzw. sterilisiert sein. Für die Katze muss eine Katzenkiste in der Wohnung jederzeit zugänglich sein. Im Treppenhaus und auf dem Balkon dürfen keine Katzen-WCs platziert werden.

### **5.3 Hunde**

Das Halten von Hunden ist in der Allgemeinen Baugenossenschaft Winterthur nicht gestattet. Über die Haltung eines Blindenführ- oder Assistenzhundes (gemäss Assistenzhunde-Dachverband) entscheidet die Vermietungskommission. Haustiere müssen nach dem Tierschutzgesetz (TSchG) und der Tierschutzverordnung (TSchV) artgerecht gehalten werden.

### **5.4 Kleintiere und Vögel**

Kleintiere in Käfigen, Terrarien oder Aquarien dürfen mit Bewilligung vom Vorstand in den Wohnräumen gehalten werden.

### **5.5 Rücksichtnahme und Sicherheit der Mitmieter/-innen**

Die Mietpartei verpflichtet sich, bei der Haltung ihres Haustieres auf die anderen Mieter/innen im Haus Rücksicht zu nehmen. Die Nachbarn dürfen dadurch in keiner Art und Weise eingeschränkt oder gestört werden. Werden die Regelungen nicht eingehalten, muss das entsprechende Tier fremdplatziert werden.

### **5.6 Wohnhygiene**

Die Mietpartei verpflichtet sich, im Zusammenhang mit der Haustierhaltung die Wohnhygiene besonders zu beachten. Belästigungen der Mitmieter/innen durch übermässige Tierlaute oder unzumutbaren Geruch sind zu vermeiden.



Allgemeine Baugenossenschaft Winterthur | Weststrasse 27 | 8400 Winterthur  
www.abw-winterthur.ch

### **5.7 Abfall**

Abfälle aus der Tierhaltung müssen mit der Kehrrichtabfuhr in vorschriftsgemässen Plastiksäcken entsorgt werden. Diese Abfälle dürfen nicht in die Kanalisation oder mit der Grünabfuhr beseitigt werden.

### **5.8 Haftung**

Die Mietpartei haftet für alle durch ihr Haustier am Mietobjekt verursachten Schäden, insbesondere auch für die durch die Tierhaltung erhöhte Abnutzung am Mietobjekt (Tapeten, Türen, Bodenbeläge).

### **5.9 Versicherung**

Jeder Tierhalter ist zum Abschluss einer Privathaftpflichtversicherung verpflichtet, welche die durch das Tier allenfalls am Mietobjekt verursachten Schäden ausreichend deckt.

Aquarienbesitzer haben auch eventuelle Wasserschäden am Mietobjekt und am übrigen Gebäude sowie am Eigentum Dritter ausreichend zu versichern.

### **5.10 Unrechtsfolgen**

Zuwiderhandlungen gegen dieses Reglement sowie gegen die Bestimmungen des Vertragszusatzes haben den Entzug der erteilten Bewilligung zur Folge.

Die Haltung nicht bewilligter Tiere führt nach schriftlicher Verwarnung zum Ausschluss aus der Genossenschaft.

## **6 Inkrafttreten dieses Vermietungsreglements**

Dieses Reglement ersetzt das Vermietungsreglement vom 1. Oktober 2018 und das Haustierreglement vom 15. November 2015.

Es wurde vom Vorstand am 11. Juni 2024 beschlossen und tritt sofort in Kraft.