



## Vermietungsreglement

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Grundlagen und Zweck.....</b>	<b>3</b>
Art. 1	Zweck des Vermietungsreglements .....	3
Art. 2	Vermietungsziel .....	3
<b>2.</b>	<b>Mieterinnen und Mieter .....</b>	<b>3</b>
Art. 3	Generelle Mitgliedschaft in der NBR .....	3
Art. 4	Genossenschaftsanteile / Eintrittsgebühr .....	3
<b>3.</b>	<b>Belegungsvorschriften und Untervermietung .....</b>	<b>4</b>
Art. 5	Belegungsvorschriften .....	4
Art. 6	Unterbelegung .....	4
Art. 7	permanente Residenzpflicht .....	5
Art. 8	Untervermietung .....	5
Art. 9	Nichteinhalten der Anforderungen .....	6
<b>4.</b>	<b>Wohnungsvergabe.....</b>	<b>7</b>
Art. 10	Bewerbung .....	7
Art. 11	Vergabestelle .....	7
Art. 12	Vergabekriterien .....	7
Art. 13	Studios.....	9
Art. 14	Vermietung von Parkplätzen / Nebenobjekten .....	9
<b>5.</b>	<b>Übergangsbestimmungen .....</b>	<b>10</b>
Art. 15	Vermietung der Neubauwohnungen .....	10

## 1. Grundlagen und Zweck

### Art. 1 Zweck des Vermietungsreglements

<sup>1</sup> Das Vermietungsreglement formuliert Grundsätze und regelt Fragen im Zusammenhang mit der Vermietung der Wohnungen und Parkplätze der Neuen Baugenossenschaft Rütli (NBR).

*Zweck*

<sup>2</sup> Dabei stellen die Statuten, das Vermietungsreglement, die allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag und die Mietverträge inkl. Beilagen (neben dem Gesetz) als Ganzes die Grundlage für die Vermietungen in der Genossenschaft dar.

<sup>3</sup> Für Parkplätze, den Robinson-Spielplatz, die Robinson-Blockhütte mit Umgebung sowie den Genossenschaftsraum gelten spezielle Regelungen.

### Art. 2 Vermietungsziel

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

*Vermietungsziel*

## 2. Mieterinnen und Mieter

### Art. 3 Generelle Mitgliedschaft in der NBR

<sup>1</sup> Alle Personen, die von der Genossenschaft Wohnräume mieten, müssen Mitglieder (Genossenschafter/-in) der NBR sein. Dasselbe gilt grundsätzlich auch für Mieter von Garagen- bzw. Parkplätzen.

*Grundsatz der Mitgliedschaft*

### Art. 4 Genossenschaftsanteile / Eintrittsgebühr

<sup>1</sup> Für die Miete einer Wohnung beträgt die Höhe des Anteil-scheinkapitals CHF 500.00. (Statuten, Art. 7 Abs. 1), der Wohnungsanteil CHF 2'000.--. Der Gesamtbetrag von CHF 2'500.-- ist in der Regel als Ganzes zu zahlen, in bewilligten Ausnahmefällen in Raten à CHF 500.--.

*Genossen-schaftsanteile*

<sup>2</sup> Bei der Übernahme der Wohnung müssen Anteilscheine von mindestens CHF 500.00 erworben und bezahlt sein. Ist dies nicht der Fall, wird die Wohnung nicht übergeben und das Mietverhältnis fällt dahin, unter Entschädigungsfolge für die Mieter.

<sup>3</sup> Im Falle der Bewilligung von Ratenzahlungen ist der Restbetrag von CHF 2'000.-- spätestens innerhalb eines halben Jahres seit Mietantritt einzuzahlen. Die gänzliche oder teilweise Nichtbezahlung innert angesetzter Frist führt zum Ausschluss aus der Genossenschaft sowie zur Kündigung der Wohnung.

<sup>4</sup> Die Höhe der Eintrittsgebühr beträgt CHF 100.--.

*Eintrittsgebühr*

### **3. Belegungsvorschriften und Untervermietung**

#### **Art. 5 Belegungsvorschriften**

<sup>1</sup> Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen (Statuten Art. 4 Abs. 6).

*Verhältnis Zimmerzahl zu Personen*

<sup>2</sup> Die Anzahl der vermieteten Zimmer darf höchstens um 2 ½ grösser sein als die Zahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen.

<sup>3</sup> Bei Wohnungen mit vier und mehr Zimmern haben Familien (Paare oder Einzelpersonen mit Kind/Kindern) Vorrang für die Vermietung.

<sup>4</sup> Die Mindestbelegung, welche im Mietvertrag festgehalten wird, muss im Zeitpunkt des Mietbeginns erfüllt sein. Zur Berechnung der Erfüllung der Mindestbelegung zählen nur jene Personen, welche die Wohnung im Sinne des vorliegenden Reglements dauernd und mit festem Wohnsitz bewohnen.

<sup>5</sup> In begründeten Ausnahmefällen (familiäre Umbruchsituation, gesundheitliche Gründe / Behinderung) kann von diesen Belegungsvorschriften abgewichen werden. In solchen Fällen entscheidet die Vermietungskommission.

#### **Art. 6 Unterbelegung**

<sup>1</sup> Übertrifft die Zimmerzahl im Laufe des Mietverhältnisses durch personelle Veränderungen die Personenzahl um mehr

*Unterbelegung*

als 2 ½, liegt eine Unterbelegung vor (betrifft 1 Person in 4-Zimmer-Wohnungen oder grösser, 2 Personen in 5-Zimmer-Wohnungen oder grösser).

<sup>2</sup> Tritt während des Mietverhältnisses eine Unterbelegung ein, ist die Änderung der Personenzahl umgehend der Geschäftsstelle zu melden.

<sup>3</sup> Bei einer vorübergehenden Unterbelegung kann die Vermietungskommission eine befristete Ausnahmegewilligung erteilen.

<sup>4</sup> Ist die Unterbelegung dauernd, ist die Genossenschaft bestrebt, dem Mitglied so rasch als möglich eine freiwerdende, den neuen Verhältnissen entsprechende Wohnung in der Siedlung anzubieten. Mietende sind verpflichtet, dieses Angebot anzunehmen; andernfalls kann der Vorstand den Ausschluss aus der Genossenschaft und die Kündigung des Mietverhältnisses beschliessen.

<sup>5</sup> Die Unterbelegung darf nicht durch Untermiete umgangen werden.

<sup>6</sup> Ausnahmen von diesen Regelungen kann die Vermietungskommission auf begründeten Antrag des Mieters/der Mieterin gestatten.

<sup>7</sup> Die Vorschriften bezüglich Umsiedlung bei Unterbelegung gelten nicht für Mieterinnen und Mieter ab 80 Jahren; ein freiwilliger Umzug ist indessen auch für diese möglich.

## **Art. 7 permanente Residenzpflicht**

<sup>1</sup> Die Mietenden sind verpflichtet, während des gesamten Mietverhältnisses selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu begründen (Anmeldung bei der Einwohnerkontrolle der Gemeinde Rüti).

*Residenzpflicht*

<sup>2</sup> Wochenaufenthalt ist ausnahmsweise, indessen ausschliesslich mit Bewilligung der Vermietungskommission, gestattet (Statuten Art. 4 Abs. 4).

## **Art. 8 Untervermietung**

<sup>1</sup> Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger schriftlicher

*Zustimmungserfordernis*

Zustimmung des Vorstandes zulässig. Die an das Hauptmietverhältnis geknüpften Bedingungen müssen eingehalten werden; die/der Untermieter/-in muss Wohnsitz in der betreffenden Wohnung nehmen. Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern.

<sup>2</sup> Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung der ganzen Wohnung, bei deren bereits einzelner Vorliegen die Untervermietung verweigert werden kann, gelten insbesondere

- die mehr als einjährige Dauer der Untervermietung
- die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis
- die Untervermietung an Personen, welche die Vermietungsrichtlinien gemäss diesem Vermietungsreglement nicht erfüllen, sowie
- der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig nachweisen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden.

<sup>3</sup> Bei der Untervermietung einzelner Zimmer entsteht der Genossenschaft zusätzlich ein wesentlicher Nachteil, bei dessen Vorliegen die Untervermietung verweigert werden kann, wenn damit die Vermietungsrichtlinien gemäss diesem Vermietungsreglements umgangen werden.

<sup>4</sup> Der Vorstand kann die tage- oder wochenweise Untervermietung an Dritte erlauben (Statuten, Art. 4 Abs. 5); es besteht darauf indessen kein Anspruch, Bewilligungen erfolgen nur in Ausnahmefällen. Ausgeschlossen ist dabei auf jeden Fall die gewerbsmässige Untervermietung (z.B. durch Airbnb).

*Wesentliche  
Nachteile für die  
NBR*

## **Art. 9 Nichteinhalten der Anforderungen**

Werden die Bedingungen durch die Mietenden nicht eingehalten, kann der/die Genossenschafter/-in aus der Genossenschaft ausgeschlossen und das Mietverhältnis gekündigt werden.

*Ausschluss /  
Kündigung*

## 4. Wohnungsvergabe

### Art. 10 Bewerbung

<sup>1</sup> Die Mietinteressentinnen und -interessenten bewerben sich bei der Genossenschaft mit dem entsprechenden Anmeldeformular.

<sup>2</sup> Es bestehen getrennte Bewerbungslisten für Genossenschafterinnen und Genossenschafter und deren Nachkommen (interne Bewerbungen) und für die übrigen Bewerbenden (externe Bewerbungen).

### Art. 11 Vergabestelle

<sup>1</sup> Mieterinnen und Mieter der Wohnungen und weiteren Mietobjekte werden durch die Vermietungskommission bestimmt bzw. ausgewählt.

*Vermietungs-  
kommission*

<sup>2</sup> Die Vermietungskommission besteht aus drei Mitgliedern des Vorstandes mit Stimmrecht sowie der Geschäftsleitung mit beratender Stimme. Die Wohnungen und sämtliche Nebenobjekte werden nach den Richtlinien dieses Reglements vermietet.

<sup>3</sup> Weitere beratende Personen können nach Bedarf ohne Stimmrecht beigezogen werden.

<sup>4</sup> Die Vermietungskommission trifft die Entscheide über Vermietungen einstimmig. Besteht keine Einstimmigkeit, geht das Geschäft an den Vorstand, welcher diesfalls endgültig bestimmt.

<sup>5</sup> Die administrative Vermietung erfolgt sodann durch die Verwaltung.

*Administratives*

<sup>6</sup> Die Verwaltung sorgt für die Überwachung der Einhaltung aller Vermietungsvorschriften.

### Art. 12 Vergabekriterien

Bei der Vermietung von Wohnungen orientiert sich die Vermietungskommission bzw. der Vorstand insbesondere an folgenden Kriterien/Elementen:

grundsätzliche Überlegungen:

*Grundsätze*

- Bei der Vermietung wird auf eine ausgewogene soziale Durchmischung der Siedlungen und soweit möglich der einzelnen MFH mit Bewohnern z.B. hinsichtlich Altersgruppen,

Herkunft, Einkommen sowie Familien und Einzelpersonen geachtet.

- Ein vorbestehender wesentlicher Bezug zu Rüti wird grundsätzlich begrüsst (z.B. Wohnort/Arbeitsort, verbrachte Jugendzeit, Eltern/Kinder/Familienmitglieder, welche sich gegenseitig unterstützen).
- Die Einhaltung der Bestimmungen dieses Vermietungsreglements ist zwingend.
- Ein Anspruch auf Zuteilung einer Wohnung besteht (unabhängig von der Anzahl Wohnungsbewerbungen, der Bewerbungsdauer oder der Personen) nie.

konkrete Elemente bei Neuvermietungen (auf Bewerbung):

*bei Vermietungen*

- Familien mit Kindern bei bescheidenem Einkommen
- der Wille zur Integration in die Genossenschaft, die Nachbarschaft sowie die Hausgemeinschaft
- der Wille zum konkreten Engagement in und zugunsten der NBR
- der Wille zur Verständigung aller Familienmitglieder in deutscher Sprache
- Mitglieder der statutarischen Organe und Personal
- die Gründung eines eigenen Haushaltes von Mieterkindern
- die Dauer der Mitgliedschaft
- die Anzahl Personen, welche ein Mietobjekt bewohnen werden
- die finanziellen und sozialen Verhältnisse der Interessenten/-innen
- begründete, besondere Härtefälle für Einzelpersonen bzw. Familien

konkrete Elemente bei internen Umsiedlungen bestehender Genossenschafter/-innen (Bewilligung bzw. Anordnung durch die Vermietungskommission bzw. den Vorstand):

*bei Umsiedlungen*

- bei über- bzw. unterbelegten Mietobjekten
- bei Sanierungen
- bei Familien/Personen, welche aus gesundheitlichen oder ähnlichen Gründen (ärztlich belegt) eine andere Wohnung benötigen (z.B. Wohnungen mit Lift)
- bei Dringlichkeit aus finanziellen oder sozialen Gründen
- bei Familienzuwachs, bei Familienumstrukturierungen (Trennungen, Scheidungen, Wiedervereinigungen; diese begründen keinen Anspruch auf eine zweite Wohnung)
- bei bestehendem Willen, eine grössere/günstige Wohnung für Familien frei machen zu wollen und ähnliches
- bei Tauschgesuchen, sofern die Mieterschaft während mindestens fünf Jahren in derselben Wohnung wohnhaft war; in begründeten Fällen kann von dieser Mindestdauer

abgewichen werden. Der/die Genossenschafter/-in hat bei einem Wechsel, der auf eigenen Wunsch früher erfolgt, einen angemessenen Anteil an die Kosten zur Wiederherstellung der Vermietbarkeit der bisherigen Wohnung zu leisten.

### **Art. 13 Studios**

Die Studios dienen zur Überbrückung von genossenschaftlichen bzw. familiären Engpässen der Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Die Studios werden ausschliesslich befristet vermietet.

*separate Regelung*

In Notfällen kann ein Gesuch an die Vermietungskommission (oder Verwaltung) zur kurzfristigen Miete eines Studios gerichtet werden. Diese entscheidet möglichst schnell über das Gesuch.

Ein Mietvertrag wird nur für kurze Zeit (maximal für die Dauer von einem Jahr) abgeschlossen. In dieser Zeit muss die/der Betroffene eine Anschlusslösung gefunden haben.

### **Art. 14 Vermietung von Parkplätzen / Nebenobjekten**

<sup>1</sup> Die Vermietung von Garagen, Abstellplätzen, Bastelräumen etc. erfolgt durch die Geschäftsleitung.

*Vergabestelle*

<sup>2</sup> Bei der Vermietung von Nebenobjekten (wie Garagen, Abstellplätzen, Bastelräumen etc.) geniessen Mieter/innen bzw. Genossenschafter/innen Vorrang gegenüber Drittpersonen bzw. Auswärtigen.

*Grundsätzlicher Vorrang*

<sup>3</sup> Es kann pro Wohnung grundsätzlich nur ein Garagen- bzw. Parkplatz gemietet werden.

*Anzahl Garage- bzw. Parkplätze pro Wohnung*

Ein zweiter Garagen- bzw. Parkplatz kann bei Vorhandensein bzw. Nichtgebrauch bzw. Mietverzicht durch berechtigte Mieter vermietet werden. Ein Anspruch auf einen zweiten Platz besteht in keinem Fall; zudem ist damit zu rechnen, dass der zweite Parkplatz bei Bedarf wieder gekündigt wird.

Kriterien für Zweitplätze:

- medizinische Notwendigkeit (Gebrechen, Alter, Krankheit etc.)
- Familien mit kleineren Kindern
- zwingender Bedarf aus anderen Gründen
- Mitgliedschaftsdauer

---

## 5. Übergangsbestimmungen

### Art. 15 Vermietung der Neubauwohnungen

Für die Neubauwohnungen gelten grundsätzlich dieselben Kriterien wie für alle anderen Wohnungen.

Bisherige Genosschafter/-innen haben bei der Vergabe dieser Wohnungen grundsätzlich Vorrang.

Bestehen zu viele Interessenten/-innen für bestimmte Wohnungen, werden die Wohnungen unter den Interessenten/-innen mit gleicher/ähnlicher Erfüllung der Vergabekriterien verlost. Die Verlosung führt die Vermietungskommission durch, die Verlosung kann von Genosschafterinnen und Genosschaftern mitverfolgt werden.

Für die zwei Studios gelten die Bestimmungen von Art. 13 hier vor.

---

Das vorstehende Vermietungsreglement ist durch den Vorstand gestützt auf Art. 4 Abs. 1 der Statuten der NBR mit Beschluss vom 4. März 2026 erlassen worden und tritt per sofort für sämtliche Vermietungen bzw. Mietverhältnisse in Kraft.

Rüti ZH, 4. März 2026

Neue Baugenossenschaft Rütli



Andreas Lätsch  
Präsident



Ursula Eicher  
Vizepräsidentin

Anhang: Auszug aus Statuten

## Art. 4 Grundsätze der Vermietung

<sup>1</sup> Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes, der darüber ein Vermietungsreglement erlässt. Der Vorstand sorgt auch dafür, dass die Mieter/innen über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

*Vermietungs-  
reglement*

<sup>2</sup> Die Miete von Wohnungen oder Einfamilienhäusern der Genossenschaft setzt grundsätzlich den Beitritt zur Genossenschaft voraus.

*Mitgliedschaft*

<sup>3</sup>.....

*Mietzins*

<sup>4</sup> Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben; Wochenaufenthalt ist ausnahmsweise gestattet.

*Residenzpflicht*

<sup>5</sup> 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. Der Vorstand kann die tage- oder wochenweise Untervermietung an Dritte erlauben. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.

*Untervermietung*

<sup>6</sup> Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen. Der Vorstand ist ermächtigt, die Details in einem Vermietungsreglement zu bestimmen.

*Unterbelegung*

## Art. 15 Genossenschaftsanteile

<sup>1</sup> Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je CHF 500 und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand für die Wohnungsanteile Ratenzahlung bewilligen; anstelle der Bezahlung kann eine entsprechende Garantie-Erklärung des Gemeinwesens treten. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

*Genossenschafts-  
anteile*

<sup>2</sup> Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil von CHF 500.-- weitere Anteile (Wohnungsanteile, von CHF 2'000.--) übernehmen (vgl. Art. 7 Abs. 1).

*Wohnungsanteile*