

Vermietungsrichtlinien Sandfelsen

vom 2. Juli 2013

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
2. Grundsätzliches zur Vermietung von Wohnungen der Überbauung Sandfelsen	3
3. Voraussetzungen und Bedingungen für die Vermietung von Wohnungen der Überbauung Sandfelsen	4
a. Belegungsvorschriften	4
b. Vorschriften betreffend Einkommen und Vermögen	5
c. Ausschluss von anderweitigen Mietverhältnissen	6
4. Überprüfung der Voraussetzungen und Bedingungen für die Vermietung von Wohnungen der Überbauung Sandfelsen	6
5. Auflösung des Mietvertrags	6
a. Allgemeine Kündigungsbestimmungen	6
b. Spezielle Kündigungsbestimmungen	6
6. Mietzins und Vergünstigung	7
7. Ausnahmen	7
8. Anhang	7 ¹⁾
9. Erlass und Inkrafttreten	7

Richtlinien für die Vermietung von Wohnungen der Überbauung Sandfelsen ("Vermietungsrichtlinien Sandfelsen", VRS) vom 2. Juli 2013

Der Gemeinderat erlässt gestützt auf Art. 23 lit. a Ziff. 5 der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Erlenbach vom 23. September 2001 die nachfolgenden Richtlinien für die Vermietung von Wohnungen der Überbauung Sandfelsen:

1. Einleitung

¹ Die Wohnungen der Überbauung Sandfelsen werden von der Politischen Gemeinde Erlenbach (nachfolgend Gemeinde) zu einem vergünstigten Mietzins vermietet. Die Gemeinde will damit einen wichtigen Beitrag zur sozialen Durchmischung der Bevölkerung leisten. Die vorliegende Richtlinie soll gewährleisten, dass die mit Steuergeldern subventionierten Wohnungen zweckentsprechend vermietet werden.

2. Grundsätzliches zur Vermietung von Wohnungen der Überbauung Sandfelsen

¹ Die Vermietung von Wohnungen der Überbauung Sandfelsen erfolgt grundsätzlich nach den Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (Art. 253 ff. OR) sowie nach der dazugehörigen Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG).

² Eine Person hat auch dann keinen Anspruch auf eine Wohnung der Überbauung Sandfelsen, wenn sie alle in diesen Richtlinien genannten Bedingungen und Voraussetzungen erfüllt (Ziff. 3 hiernach). Die Gemeinde ist grundsätzlich frei, an wen sie eine Wohnung vermieten will. Dabei hält sie sich jedoch an die nachfolgenden Bestimmungen, von denen sie nicht ohne Grund abweicht:

- Als Mieter kommen Schweizer Staatsangehörige oder ausländische Staatsangehörige mit gültiger Aufenthaltsbewilligung in Betracht. Von zusammenlebenden Mietern hat mindestens eine Person die vorstehende Bedingung zu erfüllen;
- Rund ein Drittel der Wohnungen der Überbauung Sandfelsen soll an Personen im AHV-Rentenalter vermietet werden;
- Die Gemeinde führt keine Warteliste von Mietinteressenten. Verfügbare Wohnungen sind öffentlich auszuschreiben. Interessenten haben sich unter Verwendung eines speziellen Formulars, das auf der Homepage der Gemeinde heruntergeladen oder bei der Gemeinde bezogen werden kann, für die ausgeschriebenen Wohnungen zu bewerben.

Die Gemeinde ist indes befugt, bestehenden Mietern, welche die Voraussetzungen und Bedingungen nach Ziff. 3 hiernach nicht oder in absehbarer Zeit nicht mehr erfüllen, geeignete andere verfügbare Wohnungen der Überbauung Sandfelsen auch ohne öffentliche Ausschreibung zur Miete anzubieten.

- Bei mehreren Bewerbern berücksichtigt die Gemeinde bei der Wohnungsvergabe insbesondere:
 - Einwohner von Erlenbach;
 - in Erlenbach aufgewachsene Personen;
 - Personen, welche bereits einmal in Erlenbach Wohnsitz hatten;
 - Personen, die in der Gemeinde eine Arbeitsstelle haben;
 - Personen, die sich in/für die Gemeinde sozial engagieren oder die sonst in qualifizierter Weise am sozialen Leben in der Gemeinde teilnehmen (z.B. Mitgliedschaft in einem kommunalen Verein);
 - alleinerziehende Personen;
 - diejenige Person mit dem geringeren Einkommen, wobei bei Teilzeitbeschäftigung die Gründe dafür (bewusster Entscheid für Teilzeitarbeit, Kindererziehung, Krankheit/Invalidität etc.) ebenfalls zu würdigen sind.

³ Über die Wohnungsvergabe entscheidet der Gemeinderat auf Antrag der Liegenschaftskommission.

3. Voraussetzungen und Bedingungen für die Vermietung von Wohnungen der Überbauung Sandfelsen

Wohnungen der Überbauung Sandfelsen werden nur an Personen vermietet, welche die nachfolgenden Bedingungen und Voraussetzungen erfüllen und nur so lange, wie sie diese erfüllen.

a. Belegungsvorschriften

¹ Die Mindestanzahl der in der Mietwohnung lebenden Personen hat den nachfolgenden Vorgaben zu entsprechen:

Wohnungsgrösse:	Mindestanzahl Personen:
2 ½-Zimmer	1 Person
3 ½-Zimmer	2 Personen
4 ½-Zimmer	3 Personen
5 ½-Zimmer	4 Personen

² Für das Erfordernis der Mindestanzahl an Personen, die in der Mietwohnung leben müssen, werden nur Personen berücksichtigt, die in der Gemeinde Erlenbach ihre Schriften hinterlegt und an der Adresse der Mietwohnung ihren zivilrechtlichen Wohnsitz haben.

³ Verlässt während der Mietdauer eine erziehende Person die Mietwohnung, so wird die mit dem Kind oder den Kindern in der Wohnung verbleibende alleinerziehende Person während zwei Jahren einem Paar gleichgestellt.

⁴ Stirbt während der Mietdauer eine in der Mietwohnung lebende Person und werden dadurch die Belegungsvorschriften nicht mehr eingehalten, so wird dieser Umstand erst zwei Jahre nach dem Tod berücksichtigt.

b. Vorschriften betreffend Einkommen und Vermögen

¹ Im Zeitpunkt des Vertragsschlusses darf das massgebende steuerbare Einkommen und/oder Vermögen gemäss der aktuellen definitiven Steuerrechnung die folgenden Beträge nicht überschreiten:

Zimmerzahl:	Maximales massgebendes steuerbares Einkommen:	Maximales massgebendes steuerbares Vermögen:
2¹/₂ Zimmerwohnung	CHF 75'000.00	CHF 250'000.00
3¹/₂ Zimmerwohnung	CHF 95'000.00	CHF 300'000.00
4¹/₂ Zimmerwohnung	CHF 110'000.00	CHF 350'000.00
5¹/₂ Zimmerwohnung	CHF 125'000.00	CHF 400'000.00

² Übersteigt das steuerbare Vermögen die obigen Maximalbeträge, werden 10% des Mehrvermögens zum steuerbaren Einkommen hinzugerechnet.

³ Übersteigt das steuerbare Einkommen (inkl. Vermögensberücksichtigung) die obigen Maximalbeträge, wird der Mietzins gemäss Anhang 1 (integrierender Bestandteil Mietvertrag Wohnüberbauung Sandfelsen) bis zum Erreichen der Marktmiete angepasst. Das steuerbare Einkommen (inkl. Vermögensberücksichtigung) darf aber den für die Marktmiete festgesetzten Betrag nicht übersteigen.¹⁾

⁵ Sämtliche vorstehend genannten Beträge beruhen auf dem Stand des Landesindexes für Konsumentenpreise (LIK, Basis Dezember 2010, 100%) und werden laufend der Veränderung des LIK angepasst.

⁶ Bei Unterstützungsberechtigten können die Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Unterstützungspflichtigen berücksichtigt werden.

⁷ Allfällige Mietzinsanpassungen während der Mietdauer haben auf die anwendbaren Einkommens- und Vermögensgrenzen keinen Einfluss. Für die Frage, welche Einkommens- und Vermögensgrenzen für einen Mieter während der Mietdauer gelten, ist somit allein der (vergünstigte) Anfangsnettomietzins entscheidend. Hingegen ist die Anpassung der Einkommens- und Vermögensgrenzen entsprechend der Veränderung des LIK auch während der Mietdauer zu beachten.

⁸ Als massgebendes (jährliches) Einkommen gilt das steuerbare Einkommen gemäss der aktuellen definitiven Steuerrechnung. Zu dessen Bestimmung wird das steuerbare Einkommen aller im Mietobjekt lebenden Personen (inklusive Untermieter) zusammengerechnet.

⁹ Als massgebendes Vermögen gilt das steuerbare Vermögen gemäss der aktuellen definitiven Steuerrechnung. Zu dessen Bestimmung wird das steuerbare Vermögen aller im Mietobjekt lebenden Personen (inklusive Untermieter) zusammengerechnet.

¹⁰ Während der Mietdauer dürfen die anwendbaren Einkommensgrenzen (gemäss Anhang 1) grundsätzlich nicht überschritten werden. ¹⁾

c. Ausschluss von anderweitigen Mietverhältnissen

¹ Der Mieter oder Personen, die mit dem Mieter in einer Wohnung der Überbauung Sandfelsen wohnen, dürfen grundsätzlich über keine weiteren Mietverhältnisse für Wohnräume oder über kein Wohneigentum verfügen, das selber zu nutzen ihnen zugemutet werden kann.

4. Überprüfung der Voraussetzungen und Bedingungen für die Vermietung von Wohnungen der Überbauung Sandfelsen

¹ Der Mieter ist verpflichtet, der Gemeinde jederzeit und auf Wunsch auch schriftlich vollständig, detailliert und wahrheitsgemäss Auskunft über die Einhaltung der unter Ziff. 3 hiervoor genannten Voraussetzungen und Bedingungen zu geben.

² Der Mieter ist im Weiteren verpflichtet, der Gemeinde jeweils per 30. Juni eines jeden Jahres unaufgefordert sowie schriftlich vollständig, detailliert und wahrheitsgemäss Bericht darüber zu erstatten, ob die unter Ziff. 3 hiervoor genannten Voraussetzungen und Bedingungen im vergangenen Kalenderjahr (Ziff. 3 lit. a und c) bzw. per 31. Dezember des vergangenen Jahres (Ziff. 3 lit. b) eingehalten wurden.

³ Bezüglich der Einhaltung der Voraussetzungen und Bedingungen gemäss Ziff. 3 lit. b hiervoor sind die dem LIK per Dezember des vergangenen Kalenderjahres angepassten Einkommens- und Vermögensgrenzen massgebend.

⁴ Die Gemeinde (Steueramt und Einwohnerkontrolle) sind jederzeit berechtigt, die vom Mieter gemachten Angaben zu überprüfen oder diese selber zu erheben. Mit Unterzeichnung des Mietvertrags gibt der Mieter sein Einverständnis zur Datenherausgabe der genannten Ämter.

5. Auflösung des Mietvertrags

a. Allgemeine Kündigungsbestimmungen

Die Mietverträge der Wohnungen der Überbauung Sandfelsen werden auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und können unter Beachtung einer Kündigungsfrist von drei Monaten jederzeit auf Ende eines jeden Monats gekündigt werden, ausgenommen ist eine Kündigung per Ende Dezember. ¹⁾

b. Spezielle Kündigungsbestimmungen

Der Mieter versteht und akzeptiert, dass

- die Einhaltung der unter Ziff. 3 hiervoor genannten Voraussetzungen und Bedingungen die wesentliche und entscheidende Vertragsgrundlage für den Abschluss und den Bestand der Mietverhältnisse über die Wohnungen der Überbauung Sandfelsen darstellt;
- er verpflichtet ist, das Mietverhältnis auf den nächstmöglichen Kündigungstermin zu kündigen, sofern eine der unter Ziff. 3 hiervoor genannten Voraussetzungen und Bedingungen nicht mehr eingehalten ist;

- die Gemeinde berechtigt ist, das Mietverhältnis aus wichtigem Grund nach Art. 266g OR ausserordentlich aufzulösen,
 - falls eine der unter Ziff. 3 hiervoor genannten Voraussetzungen und Bedingungen nicht (mehr) eingehalten ist und der Mieter seiner Pflicht zur Kündigung nicht nachkommt;
 - falls der Mieter seiner Pflicht zur Auskunftserteilung nach Ziff. 4 Abs. 1 und 2 trotz schriftlicher Abmahnung durch die Gemeinde nicht nachkommt.

6. Mietzins und Vergünstigung

¹ Sofern und solange sämtliche der unter Ziff. 3 hiervoor genannten Voraussetzungen und Bedingungen erfüllt sind, wird dem Mieter auf dem Nettomietzins eine Vergünstigung gemäss Anhang 1 gewährt. ¹⁾

² Die Gemeinde legt für jede Wohnung den Nettomietzins sowie die auf diesem gewährte Vergünstigung fest. Nettomietzins und Vergünstigung sind im Mietvertrag auszuweisen. Massgebend für die Anfechtung des Anfangsmietzins (Art. 270 OR) sowie für allfällige Mietzinsanpassungen während der Mietdauer (Art. 270a ff. OR) ist der nicht vergünstigte Nettomietzins.

³ Unbeschadet der Pflicht des Mieters bzw. des Rechts der Gemeinde zur Kündigung des Mietverhältnisses gemäss Ziff. 5 lit. b hiervoor, entfällt die auf dem Nettomietzins gewährte Vergünstigung ohne weiteres und automatisch auf den nächstmöglichen Kündigungstermin ab dem Zeitpunkt, ab dem eine der unter Ziff. 3 hiervoor genannten Voraussetzungen und Bedingungen nicht (mehr) erfüllt ist. Die Gemeinde ist berechtigt, eine zu Unrecht gewährte Vergünstigung vom Mieter nachzufordern.

7. Ausnahmen

Auf begründetes Gesuch hin können von dieser Richtlinie abweichende Mietverträge abgeschlossen werden. Diese Bestimmung gilt sinngemäss auch für laufende Mietverhältnisse.

8. Anhang

Der Anhang 1 mit dem Wohnungsspiegel, der Aufstellung der ver- und teilvergünstigten Mietzinse und der Markmiete pro Wohnung sowie der Auflistung der zulässigen Einkommensgrenzen bildet ein integrierender Bestandteil der Vermietungsrichtlinien sowie des Mietvertrags Wohnüberbauung Sandfelsen. ¹⁾

9. Erlass und Inkrafttreten

¹ Vom Gemeinderat mit Beschluss vom 2. Juli 2013 erlassen.

Erlenbach, 2. Juli 2013

Gemeinderat Erlenbach

F. Arnold, Präsident H. Wyler, Schreiber

² Vom Gemeinderat mit Beschluss vom 20. August 2013 in Kraft gesetzt.

Erlenbach, 20. August 2013

Gemeinderat Erlenbach

F. Arnold, Präsident H. Wyler, Schreiber

¹⁾ geändert/ergänzt mit Gemeinderatsbeschluss vom 4. November 2014