

Reglement für die Vermietung von stadteigenen Wohnungen 821.1

vom 14. Januar 2020

Der Stadtrat,
gestützt auf Art. 20 Abs. 1 Gemeindeordnung¹
beschliesst²:

Allgemeines

Art. 1 ¹ Die Stadt hält in ihrem Finanzvermögen verschiedene Liegenschaften. Diese Liegenschaften dienen grundsätzlich als Kapitalanlage. Der Stadtrat will mit günstigen Wohnungen einen Beitrag zur sozialen Durchmischung der Bevölkerung leisten. Dazu ist für die Wohnungen der Stadt eine Kostenmiete zu erheben. Die nachstehenden Bestimmungen sollen gewährleisten, dass die Gemeindewohnungen zweckentsprechend vermietet werden.

² Die Vermietung der Wohnungen der Stadt erfolgt grundsätzlich nach den Bestimmungen des schweizerischen Obligationenrechtes (Art. 253 ff. Obligationenrecht³) sowie entsprechend der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen⁴. Die Wohnungen werden nur an Personen vermietet, welche bezüglich ihrer persönlichen und finanziellen Verhältnisse die nachstehenden Bedingungen erfüllen.

Geltungsbereich

Art. 2 ¹ Dieses Reglement gilt nicht für die von der Stadt als Alterswohnungen bezeichneten Wohnungen. Diese sind im separaten Reglement für die Vermietung von Alterswohnungen⁵ geregelt.

² Als Mieterinnen oder Mieter kommen Schweizer Staatsangehörige oder ausländische Staatsangehörige mit Niederlassungs- oder Aufenthaltsbewilligungen in Betracht. Von zusammenlebenden Personen hat mindestens eine Person die vorstehenden Bedingungen zu erfüllen.

³ Erfolgt eine Vermietung an eine öffentlich-rechtliche oder soziale Institution, ist sicher zu stellen, dass die effektiven Bewohnerinnen und Bewohner die Voraussetzungen betreffend Wohnsitz sowie Mindest- und Maximalbelegung erfüllen.

Anmeldung

Art. 3 Die Anmeldung für die Miete einer stadteigenen Wohnung hat mit dem offiziellen Anmeldeformular der Stadt zu erfolgen. Zwingende Bestandteile der Anmeldung sind ein aktueller Betreibungsauszug (nicht älter als zwei Monate) und die Angabe von Referenzen. Eine Anmeldung ist zwölf Monate gültig. Anschliessend ist eine neue Anmeldung einzureichen.

Zuteilung der Wohnungen

Art. 4 ¹ Die Liegenschaftenverwaltung entscheidet abschliessend über die Vermietung der Wohnungen. Eine Ablehnung wird nicht begründet und ist nicht anfechtbar.

² Bei der Vergabe von Wohnungen ist grundsätzlich nach folgenden Zuschlagskriterien vorzugehen:

- a) Personen, die mit minderjährigen Kindern zusammenwohnen;
- b) Personen oder Personengruppen, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind;
- c) Personen, die Angehörige oder die Kinder, die bereits im Quartier wohnen, pflegen oder betreuen;
- d) Eignung der Wohnung in Bezug auf die Bedürfnisse der Bewerbenden.

³ Für Wohnungen mit drei Zimmern und mehr sollen grundsätzlich Familien berücksichtigt werden. Als Familie gilt in diesem Zusammenhang ein Paar oder ein alleinerziehendes Elternteil mit Kind(ern).

⁴ Bei besonderen Umständen kann die Liegenschaftenverwaltung nach Rücksprache mit der Abteilungsleiterin oder dem Abteilungsleiter und der Ressortvorsteherin oder dem

Ressortvorsteher eine Wohnung vermieten, selbst wenn die nachstehenden Bedingungen betreffend Mindestbelegung und finanzieller Voraussetzungen nicht vollständig erfüllt sind.

⁵ Als besondere Umstände kommen beispielsweise in Frage:

- a) Wohnung ist schwer vermietbar, steht mehrere Monate leer,
- b) dringender Eigenbedarf der Stadt, z.B. Abwartswohnung.

Wohnsitzpflicht

Art. 5 ¹ Sämtliche Mieterinnen und Mieter müssen in der Stadt zivil- und steuerrechtlichen Wohnsitz haben oder mit Beginn der Vermietung begründen und haben ihre Schriften zu hinterlegen.

² Die Wohnungen müssen während des ganzen Jahres, d.h. während mindestens zehn Monaten pro Jahr bewohnt werden. Die Stadt muss als Domizil und Lebensmittelpunkt dienen. Eine Nutzung als Zweitwohnung ist nicht erlaubt.

³ Bei Verletzung der Wohnsitzpflicht und unbenutztem Ablauf einer Wiederherstellungsfrist von drei Monaten ab Eintritt der Pflichtverletzung wird das Mietverhältnis unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse der Mieterin oder des Mieters mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten auf einen vertraglichen Kündigungstermin hin aufgelöst.

Belegungsvorgaben

Art. 6 ¹ Die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnung darf die Zahl der Zimmer um höchstens eins unterschreiten. Halbe Zimmer werden nicht angerechnet. Unterschreitet die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner diesen Wert, gilt die Wohnung als unterbelegt. Die Liegenschaftenverwaltung bestimmt zudem für jede vermietete Wohnung eine Maximalbelegung, die nicht dauerhaft (mehr als zwei Monate pro Kalenderjahr) überschritten werden darf.

² Beispiele Mindestbelegung:

- a) Ein- und Zweizimmerwohnungen an mindestens eine Person
- b) Dreizimmerwohnungen an mindestens zwei Personen
- c) Vierzimmerwohnungen an mindestens drei Personen

³ In besonderen Fällen kann der Mietvertrag eine tiefere Mindestbelegung vorsehen, insbesondere bei:

- a) Erhöhtem Raumbedarf aufgrund gesundheitlicher Beeinträchtigungen,
- b) sehr kleinflächigen Zimmern,
- c) sehr kleinflächigen Wohnungen,
- d) besonderen Grundrissen und Wohnformen.

⁴ Bei Haushalten mit minderjährigen Kindern bewirkt der Auszug oder Tod einer erziehungsberechtigten Person oder deren Partnerin oder Partner keine Unterbelegung. Die verbleibende im Haushalt lebende erwachsene Person wird doppelt gezählt, solange die durch diesen Auszug bedingte Unterbelegung andauert, längstens jedoch bis zur Volljährigkeit sämtlicher Kinder oder bis zur Vollendung des 25. Altersjahres bei andauernder Erstausbildung.

⁵ Minderjährige Kinder, die sich aufgrund von Obhuts-, Sorge- und Besuchsrechtsregelungen zu mindestens fünfzig Prozent in der Wohnung aufhalten, werden als eine Person gezählt, auch wenn sich ihr zivilrechtlicher Wohnsitz andernorts befindet.

⁶ Die Unterschreitung der Mindestbelegung im laufenden Mietverhältnis wird während maximal einem Jahr geduldet (Duldungsfrist). Wird die Unterschreitung durch Todesfall einer Bewohnerin oder eines Bewohners ausgelöst, beträgt die Duldungsfrist zwei Jahre.

⁷ Wird die Mindestbelegung während der Duldungsfrist wieder erreicht und in den folgenden drei Jahren erneut unterschritten, gilt die vormalige Duldungsfrist als lediglich unterbrochen und wird fortgesetzt.

⁸ Nach Ablauf der Duldungsfrist wird das Mietverhältnis unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse der Mieterin oder des Mieters mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf einen vertraglichen Kündigungstermin hin aufgelöst.

⁹ Ist ein Umzug aufgrund besonderer persönlicher Umstände nicht zumutbar, ist von einer Auflösung des Mietverhältnisses abzusehen. Besondere persönliche Umstände, die eine Unzumutbarkeit bewirken, können insbesondere begründet sein durch:

- a) ärztlich bescheinigte, dauernde gesundheitliche Beeinträchtigung,
- b) hohes Alter.

Finanzielle Vorgaben
a. Finanzielle Tragbarkeit

Art. 7 Die finanzielle Tragbarkeit ist bei Abschluss des Mietvertrages zu überprüfen. Grundsätzlich soll der monatliche Mietzins ein Drittel des monatlichen Nettoeinkommens aller Mieterinnen und Mieter nicht übersteigen. Von dieser Regel kann abgewichen werden, wenn eine öffentlich-rechtliche oder soziale Institution (z.B. die Sozialabteilung der Stadt) eine unbedingte Kostengutsprache leistet und sich bedingungslos zur Bezahlung der Mietzinsen verpflichtet.

b. Massgebendes Einkommen:

Art. 8 ¹ Das massgebende Einkommen darf zum Vermietungszeitpunkt das Vierfache des Bruttomietzinses nicht überschreiten.

² Im laufenden Mietverhältnis darf das massgebende Einkommen, sofern es über CHF 70'000 liegt, das Sechsfache des Bruttomietzinses nicht übersteigen.

³ Das massgebende Einkommen setzt sich zusammen aus

- a) dem steuerbaren Einkommen des gesamten Haushalts,
- b) einem Zehntel des über CHF 200'000 liegenden steuerbaren Vermögens des gesamten Haushalts.

⁴ Für das steuerbare Einkommen und das steuerbare Vermögen wird auf die letzte definitive Gemeinde- und Staatssteuerrechnung abgestellt.

⁵ Überschreitet das über CHF 70'000 liegende massgebende Einkommen im laufenden Mietverhältnis während zwei Jahren in Folge das Sechsfache des Bruttomietzinses, wird das Mietverhältnis unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse der Mieterin oder des Mieters mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf einen vertraglichen Kündigungstermin hin aufgelöst.

Vermietung von Garagen
und Parkplätzen

Art. 9 Bei der Vermietung von Garagen und Parkplätzen in den Liegenschaften der Stadt haben die Mieterinnen und Mieter der stadt eigenen Liegenschaften Vorrang.

Mietvertrag

Art. 10 Mit den berücksichtigten Bewerberinnen und Bewerbern wird ein schriftlicher Mietvertrag abgeschlossen. Die Allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag sowie das vorliegende Reglement sind integrierte Bestandteile des Mietvertrages.

Untervermietung/Haus-
tierhaltung

Art. 11 ¹ Untermiete sowie die Haltung von Haustieren sind nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung der Vermieter erlaubt (siehe Allgemeine Bestimmungen zum Mietvertrag für Wohnräume).

² Nicht zulässig ist eine wiederholte kurzfristige Untervermietung der Wohnung oder Teilen davon über Vermietungsplattformen oder andere Organisationsformen. Bei einer derartigen Untervermietung wird das Mietverhältnis auf den nächstmöglichen vertraglichen Kündigungstermin hin aufgelöst.

Kautions und Versicherung

Art. 12 ¹ Alle Mieterinnen und Mieter haben in geeigneter Form eine Kautions in der Höhe von drei Brutto-Monatsmieten zu leisten. Diese Kautions wird bei Unterzeichnung des Mietvertrages fällig.

² Alle Mieterinnen und Mieter sind verpflichtet, eine Hausratversicherung und eine Mieterhaftpflichtversicherung abzuschliessen.

Auskunftspflicht, Kontrolle
und Berichterstattung

Art. 13 ¹ Die Mieterinnen und Mieter sind verpflichtet, die zum Vollzug der dieses Reglements und zur Kontrolle der im Mietvertrag vereinbarten Bedingungen notwendigen Auskünfte zu erteilen und entsprechende Nachweise vorzulegen.

² Insbesondere sind folgende Tatsachen unaufgefordert der Liegenschaftenverwaltung zu melden:

- a) Veränderung der Anzahl Bewohnerinnen und Bewohner innerhalb von neunzig Tagen,
- b) Verlegung des Wohnsitzes innerhalb von dreissig Tagen,

- c) Eine Veränderung des massgegebenen Einkommens gemäss Art. 8.

³ Zum gleichen Zweck haben die Mieterinnen und Mieter mit Abschluss des Mietvertrages die Liegenschaftenverwaltung der Stadt zu ermächtigen, bei den zuständigen Stellen die erforderlichen Auskünfte und Daten über Zivilstand, Personenzahl, Wohnsitz sowie die Einkommens- und Steuerverhältnisse einzuholen.

Mietzinsberechnung

Art. 14 Grundsätzlich wird die Kostenmiete wie folgt berechnet:

- a) Anlagekosten x Verzinsung (Referenzzinssatz) = Kapitalkosten
- b) Gebäudeversicherungssumme x Betriebskosten (fixe Unterhaltskosten) = übrige Kosten
- c) Kapitalkosten + übrige Kosten = Höchstzulässige Mietzinssumme

Kündigungsbestimmungen

Art. 15 ¹ Verstösst eine Mieterin oder ein Mieter gegen Treu und Glauben, indem er den Zu- oder Wegzug von Mitbewohnern oder Untermietern wiederholt verschweigt und/oder diesbezüglich unwahre Angaben macht, wird das Mietverhältnis auf den nächsten vertraglichen Kündigungstermin hin aufgelöst.

² Bei Zahlungsverzug gilt Art. 257d Obligationenrecht³.

Schlussbestimmungen

Art. 16 ¹ Dieses Reglement gilt für alle nach der Inkraftsetzung durch den Stadtrat abgeschlossenen Mietverträge. Mit Inkrafttreten dieses Reglements gilt das Reglement vom 20. Dezember 2011 als aufgehoben.

² Für die vor Inkraftsetzung dieses Reglements abgeschlossenen Mietverträge gelten die bei Abschluss des betreffenden Mietvertrages geltenden Bestimmungen weiter.

³ Das Reglement tritt per 14. Januar 2020 in Kraft.

Stadtrat Wallisellen

Präsident

Stadtschreiberin

Peter Spörri

Barbara Roulet

¹ WES 101.0.

² GRB 2020-9.

³ SR 220.

⁴ SR 221.213.11.

⁵ WES 821.2.