
Vermietungsrichtlinien für Gemeindewohnungen

vom 15. November 2017

(Vermietungsrichtlinien Gemeindewohnungen)

Einleitung Die Politische Gemeinde Küsnacht vermietet eine bedeutende Anzahl Wohnungen zu vergünstigten Bedingungen und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur sozialen Durchmischung der Bevölkerung. Die nachstehenden Bestimmungen sollen gewährleisten, dass die mit Steuergeldern indirekt subventionierten Gemeindewohnungen zweckentsprechend vermietet werden.

Sprachregelung In diesen Richtlinien gelten sämtliche Personen- und Funktionsbezeichnungen für beide Geschlechter, ungeachtet der weiblichen oder männlichen Sprachform.

1. Allgemeines ¹ Die Vermietung der Wohnungen der Politischen Gemeinde Küsnacht erfolgt grundsätzlich nach den Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (OR; Art. 253 ff) sowie entsprechend der Verordnung über die Miete- und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG). Der indirekt subventionierte Wohnraum wird nur an Personen vermietet, welche bezüglich ihrer persönlichen und finanziellen Verhältnisse die nachstehenden Bedingungen erfüllen.

² Bei der Wohnungsvergabe werden Einwohner, in Küsnacht aufgewachsene Personen oder solche, die bereits einmal in Küsnacht Wohnsitz hatten oder die in der Gemeinde eine Arbeitsstelle haben, bevorzugt. Als Mieter kommen Schweizer Staatsangehörige und ausländische Staatsangehörige mit Niederlassungs- oder Jahresaufenthaltsbewilligung in Betracht. Von zusammenlebenden Personen hat mindestens eine die vorstehenden Bedingungen zu erfüllen. Sämtliche Bewohner haben sich in Küsnacht niederzulassen und ihre Schriften zu hinterlegen.

³ Ist ein Mietinteressent oder einer der vorgesehenen Mitbewohner Eigentümer von mit Wohnraum bebaubaren oder überbauten Grundstücken oder Teilen davon, ist die Zuteilung einer Gemeindewohnung ausgeschlossen.

2. Belegung der Wohnungen Die Zahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen hat mindestens der um eins verminderten Zahl der Zimmer zu entsprechen. Halbe Zimmer werden nicht angerechnet. Der Vorsteher Liegenschaften kann in Härtefällen gestützt auf Ziffer 8 Abs. 3 abweichende Regelungen treffen.

Beispiele:

1- und 2-Zimmer-Wohnungen	eine Person
3-Zimmer-Wohnungen	zwei Personen
4-Zimmer-Wohnungen	drei Personen
5-Zimmer-Wohnungen	vier Personen
6-Zimmerwohnungen	fünf Personen

3. Zulässiges Einkommen und Vermögen ¹ Das satzbestimmende Einkommen bzw. satzbestimmende Vermögen* der Mieter darf beim Bezug der Wohnung folgende Beträge nicht übersteigen:

Bei monatlichen Netto-Mietzinsen	Einkommen	Vermögen
bis Fr. 1'999.–	Fr. 95'000.–	Fr. 265'000.–
von Fr. 2'000.– bis Fr. 2'399.–	Fr. 110'000.–	Fr. 335'000.–
ab Fr. 2'400.–	Fr. 130'000.–	Fr. 360'000.–

^(*) Bei Steuerpflichtigen, die im Kanton Zürich nur für einen Teil ihres Einkommens und Vermögens steuerpflichtig sind, werden die in anderen Kantonen bzw. im Ausland vorhandenen Einkommens- und Vermögenswerte dazugezählt. Die jeweiligen Totale bilden das so genannte "Satzbestimmende Einkommen" bzw. "Satzbestimmende Vermögen".

² Die vorstehenden Einkommens- und Vermögensgrenzen dürfen nach dem Bezug einer Wohnung während maximal zwei Jahren um höchstens 30 % überschritten werden.

³ Hat der Mieter das 60. Altersjahr erreicht, entfällt die Vermögensgrenze. Dafür werden 5 % des satzbestimmenden Vermögens, welches Fr. 105'000.- übersteigt, zum satzbestimmenden Einkommen hinzugerechnet.

⁴ Sämtliche vorstehenden Beträge werden dem Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) angepasst (Indexbasis: Dezember 2015 = 100; Indexstand Oktober 2017 = 100.90 Punkte). Eine Unterschreitung der zuletzt festgesetzten Einkommens- und Vermögensgrenzen bzw. Werte ist ausgeschlossen.

4. Massgebendes Einkommen und Vermögen

¹ Als massgebendes Einkommen der Mieter gilt das satzbestimmende Einkommen nach kantonalem Steuerrecht. Die Einkommen der Ehegatten, unverheirateter Personen und Untermieter werden zusammengerechnet. Das Einkommen der im gleichen Haushalt lebenden Kinder bis zum vollendeten 25. Lebensjahr wird dabei zu einem Drittel, dasjenige der anderen steuerpflichtigen Kinder und Familienangehörigen bzw. Mitbewohner voll angerechnet.

² Als massgebendes Vermögen der Mieter gilt das satzbestimmende Vermögen nach kantonalem Steuerrecht. Das Vermögen der Ehegatten, unverheirateter Personen und Untermieter sowie der im gleichen Haushalt lebenden Kinder oder Familienangehörigen wird zusammengerechnet.

5. Überprüfen der Einkommens- und Vermögensverhältnisse

Die Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Mieter werden durch die Abteilung Liegenschaften unter Mithilfe des Steueramtes und der Einwohnerkontrolle jeweils im vierten Quartal der geraden Kalenderjahre überprüft. Daraus resultierende Vertragsänderungen werden dem Mieter auf den nächsten vertraglichen Kündigungstermin hin angezeigt.

6. Kündigungsbestimmungen

¹ Entspricht die Belegung nicht mehr den Belegungsvorschriften gemäss Ziffer 2, wird das Mietverhältnis unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse des Mieters mit einer Kündigungsfrist von zwei Jahren auf einen vertraglichen Kündigungstermin hin aufgelöst. In solchen Fällen ist in einem Zeitraum von maximal einem Jahr ein Wohnungswechsel innerhalb der Gemeinde- oder Genossenschaftswohnungen anzustreben (Wohnungs-Pool).

² Ist das höchst zulässige Einkommen und/oder Vermögen gemäss Ziffer 3 überschritten, wird das Mietverhältnis unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse des Mieters mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr auf einen vertraglichen Kündigungstermin hin aufgelöst.

³ Wird ein Mieter oder eine andere im gleichen Haushalt lebende Person Eigentümer von Wohnraum gemäss Ziffer 1 Absatz 3, wird das Mietverhältnis mit einer Frist von einem Jahr auf einen vertraglichen Kündigungstermin hin aufgelöst.

⁴ Verstösst ein Mieter gegen Treu und Glauben, indem er beispielsweise Eigentum gemäss Ziffer 1 Absatz 3, den Zu- oder Wegzug von Mitbewohnern sowie Untermietern, Nebenein-

künfte bzw. Einkommen oder Vermögen im gleichen Haushalt lebender Personen verschweigt, wird das Mietverhältnis auf den nächsten vertraglichen Kündigungstermin hin aufgelöst.

7. Dienstwohnungen ¹ Bei Auflösung des Anstellungsverhältnisses werden Mietverträge betreffend Dienstwohnungen auf den nächsten vertraglichen Kündigungstermin hin aufgelöst.

² Bei Mietern von Dienstwohnungen fallen die Bestimmungen gemäss den Ziffern 1, 2, 3 und 6 ausser Betracht.

8. Zuständigkeiten und Verfahren ¹ Die Abteilung Liegenschaften führt eine Liste der Mietinteressenten.

² Vermietungen bzw. Kündigungen obliegen dem Leiter Liegenschaften. Für Mietobjekte, die einer andern Verwaltungsabteilung zugeordnet sind, bezeichnet diese die dafür zuständige Person.

³ Auf begründetes Gesuch hin können von diesen Richtlinien abweichende Mietverträge abgeschlossen werden. Solche müssen dem Vorsteher Liegenschaften vor Abschluss zur Genehmigung vorgelegt werden. Diese Bestimmung gilt sinngemäss auch für laufende Mietverhältnisse.

⁴ Die Pflicht, diese Richtlinien durchzusetzen, ist Sache des Leiters Liegenschaften bzw. der von andern Abteilungen hiefür als zuständig bezeichneten Personen. In strittigen Fällen kann der Vorsteher Liegenschaften beigezogen werden. Dieser entscheidet abschliessend.

Inkrafttreten Diese Richtlinien treten mit der Genehmigung durch den Gemeinderat am 16. November 2017 in Kraft.

Aufgehobene Erlasse Mit Inkrafttreten gelten folgende Erlasse als aufgehoben:

a. Vermietungsrichtlinien für Gemeindewohnungen vom 25. April 2012.

b. Frühere zu diesen Richtlinien in Widerspruch stehende Beschlüsse.

Vom Gemeinderat genehmigt am 15. November 2017 (GR-17-107)