

Vermietungsreglement Herrliberg

Vermietung

Art. 1 Die Liegenschaftenverwaltung führt eine Liste der Mietinteressenten.

Die Liegenschaftenkommission (VR 32) vermietet die Wohnungen und Häuser in eigener Kompetenz. Die Vermietungen erfolgen in der Regel an natürliche Personen aus folgendem Interessentenkreis:

Gemeindepersonal, in ortsansässigen Betrieben Beschäftigte, in Herrliberg aufgewachsene oder bereits hier wohnhafte Bewerber sowie übrige Interessenten.

Die Liegenschaftenkommission ist in der Wertung dieser Kriterien frei und somit auch in der Auswahl der Mieter. (Es gibt auf der Warteliste keine feste Reihenfolge, in der die Bewerbungen zu berücksichtigen wären).

Kriterien

Art. 2 Die Gemeindewohnungen werden vermietet an Bewerber mit einem

	<u>1-Personen-Haushalte</u>	<u>Mehrpersonen-Haushalte</u>
steuerbaren Einkommen von unter	Fr. 80'000.-	Fr. 160'000.-
und einem steuerbaren Vermögen von unter	Fr. 250'000.-	Fr. 500'000.-.

Einkommen und Vermögen aller in der gleichen Wohnung lebenden Personen werden kumuliert. Ein höheres Vermögen bis max. Fr. 850'000.- ist zulässig, wenn der Bewerber nachweist, dass der überschreitende Betrag aus einer Auszahlung der 2. Säule oder 3. Säule a besteht.

Die Liegenschaftenverwaltung überprüft mindestens alle 2 Jahre die finanziellen Verhältnisse.

Art. 3 Die Mindestbelegung wird wie folgt berechnet: Anzahl ganze Zimmer minus 1 = minimale Anzahl Personen.

Art. 4 Hat ein geschiedener oder getrennt lebender Elternteil Anrecht darauf, dass seine Kinder¹ regelmässig bei ihm übernachten, wird die Mindestbelegung wie folgt berechnet: Anzahl ganze Zimmer minus 2 = minimale Anzahl Personen.

Art. 5 In den Mehrfamilienhäusern der Siedlung Humrigen dürfen 3-Zimmerwohnungen von 1 Person und 4-Zimmerwohnungen von 2 Personen bewohnt werden (exkl. der beiden 4 ½-Zimmerwohnungen).

Mietzinse

- Art. 6 Die Mietzinse entsprechen 90% des durch eine Fachperson oder -Organisation ermittelten Marktwertes (z.B. Schätzung Berke vom Oktober 2005). Die Festsetzung erfolgt durch den Gemeinderat.
- Art. 7 Bei Wohnungen mit mehr als 100 m² Brutto-Wohnfläche und mindestens 4 Zimmern, kann die Liegenschaftskommission in Härtefällen den Mietzins bis auf 75% des geschätzten Marktmietzinses reduzieren, sofern die Familie mehr als ein Kind¹ hat und Anspruch auf Kindervergünstigung gemäss Art. 8 besteht.

Vergünstigungen

- Art. 8 Bei einem steuerbaren Einkommen unter Fr. 75'000.- und einem steuerbaren Vermögen unter Fr. 150'000.- wird der Mietzins pro unterhaltspflichtiges Kind¹ um 5% (höchstens für 2 Kinder¹ = max. 10%) ermässigt.

Bei der Anspruchsprüfung wird das Einkommen und Vermögen aller in der gleichen Wohnung lebenden Personen kumuliert.

- Art. 9 Es ist Sache der Mieter, die Liegenschaftsverwaltung auf ihren Anspruch auf eine Vergünstigung aufmerksam zu machen. Vergünstigungen werden nicht rückwirkend und frühestens ab dem Folgemonat gewährt, nachdem der Anspruch festgestellt wurde. Sind die Bedingungen für eine Vergünstigung nicht mehr erfüllt, entfällt sie ab dem Folgemonat. Versäumt es der Mieter die Liegenschaftsverwaltung schriftlich über den Wegfall seines Anspruchs zu informieren, können die zu viel gewährten Vergünstigungen zurückgefordert werden.

- Art. 10 Für die **Alterssiedlung** gelten folgende Vergünstigungen:

Einzelpersonen mit einer AHV- oder IV-Rente, deren steuerbares Einkommen² weniger als Fr. 40'000.- beträgt, erhalten eine Nettomietzins-Reduktion von 20%.

Paare, von denen mindestens ein Teil eine AHV- oder IV-Rente bezieht und deren (gemeinsames) steuerbares Einkommen² weniger als Fr. 48'000.- beträgt, erhalten eine Nettomietzins-Reduktion von 20%.

(²zuzüglich 5% des steuerbaren Vermögens von Fr. 100'000.- bis 200'000.-, 15% des steuerbaren Vermögens von Fr. 200'000.- bis 300'000.- und 30% des steuerbaren Vermögens von Fr. 300'000.- bis 400'000.-)

Für Wohnungen welche durch Eltern(-teile) mit Kind(-ern)¹ bewohnt werden, gelten die Vergünstigungsgrundsätze der übrigen Gemeindewohnungen.



Beendigung der Mietverhältnisse

- Art. 11 Bei Unterbelegung wird der Mietvertrag unter Ansetzung einer Frist von 18 Monaten gekündigt. Bei Todesfällen oder ähnlich belastenden Ursachen wird eine angemessene Frist bis zur Aussprache der Kündigung eingehalten.
- Art. 12 Erfolgte eine Vermietung im Zusammenhang mit einem besonderen Grund (z.B. Antritt einer Stelle in Herrliberg), kann der Mietvertrag gekündigt werden, wenn der Vermietungsgrund weggefallen ist. Es gilt die ordentliche Kündigungsfrist gemäss Mietrecht.
- Art. 13 Übersteigen die Steuerzahlen zweimal nacheinander 120% der Werte gemäss Art. 2, wird das Mietverhältnis in der Regel mit einer Frist von 36 Monaten gekündigt.

Diverses, Inkrafttreten, Übergangsbestimmung

- Art. 14 Massgebend sind die letztbekannten Steuerzahlen aufgrund einer provisorischen Steuererklärung oder einer definitiven Einschätzung. Quellensteuer-Pflichtige legen ihre finanziellen Verhältnisse aufgrund von Kontoauszügen und Lohnausweisen dar.
- Art. 15 Der Gemeinderat erlässt besondere Regelungen bei Mietverhältnissen mit Gemeindeangestellten.
- Art. 16 Dieses Reglement ersetzt jenes vom 4. Juli 2006 und tritt per 1. April 2013 in Kraft.
- Art. 17 Das neue Reglement gilt für vor seinem Inkrafttreten abgeschlossene Mietverhältnisse nur soweit, wie dem Mieter keine Nachteile gegenüber dem alten entstehen.

(¹Kind = minderjährig oder in Erstausbildung bis zur Vollendung des 25. Altersjahres)

Vom Gemeinderat erlassen am 30. Oktober 2012.

GEMEINDERAT HERRLIBERG

Walter Wittmer
Präsident

Pius Rüdüsüli
Schreiber

