



Gemeinde
Herrliberg

Gemeinde Herrliberg

Vermietungsreglement

für die Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen

Einleitung

Die Gemeinde Herrliberg vermietet eine bedeutende Anzahl Wohnungen zu einem Mietzins, der deutlich unter dem Markt liegt (kurz: **Gemeindewohnungen**). Zusammen mit den Wohnbaugenossenschaften (kurz: **Wohnbaugenossenschaften**), die Land von der Gemeinde im Baurecht erhalten und darauf Wohnhäuser mit Wohnungen (kurz: **Genossenschaftswohnung**) erstellen, leistet sie damit einen wichtigen Beitrag zur sozialen Durchmischung der Bevölkerung. Die nachstehenden Bestimmungen sollen gewährleisten, dass die im Vergleich zum Markt vergünstigt abgegebenen Wohnungen der Gemeinde und der Wohnbaugenossenschaften zweckentsprechend vermietet werden. Adressat des vorliegenden Vermietungsreglements sind daher nebst der Gemeinde auch die Wohnbaugenossenschaften.

Aus Gründen der Lesbarkeit wird im vorliegenden Reglement auf eine geschlechtsneutrale Formulierung verzichtet.

I. Allgemeines

Art. 1 Grundsatz

Die Vermietung der Wohnungen der Gemeinde Herrliberg und solche von Wohnbaugenossenschaften erfolgt grundsätzlich nach den Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (OR Art. 253 ff) sowie entsprechend der Bundesverordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG). Diese Wohnungen werden nur an Personen vermietet, welche bezüglich ihrer persönlichen und finanziellen Verhältnisse bei Mietbeginn und während der Dauer des Mietverhältnisses die Bedingungen dieses Reglements erfüllen.

Besitzt ein Mietinteressent Wohneigentum im Bezirk Meilen, so hat er keinen Anspruch auf eine Gemeinde- oder eine Genossenschaftswohnung.

Bei der Wohnungsvergabe werden Bewohner, die das Bürgerrecht von Herrliberg besitzen, in Herrliberg aufgewachsene Personen oder solche, die bereits einmal in Herrliberg Wohnsitz hatten oder die in der Gemeinde eine Arbeitsstelle haben, bevorzugt. Von zusammenlebenden Personen hat mindestens eine die vorstehenden Bedingungen zu erfüllen. Sämtliche Bewohner müssen in Herrliberg ihren zivilrechtlichen Wohnsitz haben (Art. 23 ZGB) und dort ihre Schriften hinterlegen.

Wartelisten werden keine geführt. Wird eine Gemeinde- oder Genossenschaftswohnung frei, so wird sie auf der Homepage der Gemeinde ausgeschrieben und Interessenten können sich für das einzelne Mietobjekt bewerben. Bewerber werden in der Regel in der folgenden Reihenfolge berücksichtigt:

1. Mieter, welche eine Liegenschaft auf einem Gemeindegrundstück infolge einer Sanierung verlassen müssen
2. Mieter, welche infolge einer Unterbelegung eine Wohnung aus einer Liegenschaft auf einem Gemeindegrundstück verlassen müssen
3. Mieter, welche aus persönlichen Gründen von einer Wohnung aus einer Liegenschaft auf einem Gemeindegrundstück in eine andere Wohnung mit unterschiedlicher Anzahl Zimmern aus einer Liegenschaft auf dem Gemeindegrundstück wechseln möchten

4. Höhere Anzahl Jahre, in denen die Schriften in der Gemeinde insgesamt (mit oder ohne Unterbruch hinterlegt sind/waren (gerechnet wird ab dem 1. Lebensjahr))
5. Wer in Herrliberg eine Arbeitsstelle hat

Der Gemeinderat erteilt Ausnahmegewilligungen von den vorstehenden Bestimmungen, sofern der Wohnsitz der betreffenden Person als Mitarbeiterin oder Mitarbeiter der Gemeinde Herrliberg für die Funktion gewünscht ist (z. B. Mitarbeiter Werkhof, der Winterdienst leisten muss).

Wohnbaugenossenschaften haben bei Erstvermietungen auf Gemeindegrundstücken vor Vertragsunterzeichnung mit den Mietern Vorschläge zur künftigen Mieterschaft der Liegenschaftenkommission der Gemeinde Herrliberg zur Genehmigung zu unterbreiten.

Die Mieterschaft kann für einzelne Mietverhältnisse bei der Liegenschaftenkommission Anträge mit begründeten Ausnahmen zum Mietreglement stellen. Die Liegenschaftenkommission gibt dem Gemeinderat Empfehlungen ab und der Gemeinderat entscheidet schnellstmöglich und endgültig über die eingereichten Anträge.

II. Wohnungsbelegung, Einkommen und Vermögen

Art. 2 Belegung der Wohnungen

Die Mindestbelegung der Wohnungen wird wie folgt berechnet: Anzahl ganze Zimmer minus eins = minimale Anzahl Personen.

Hat ein geschiedener oder getrenntlebender Elternteil Anrecht darauf, dass seine Kinder* regelmässig bei ihm übernachten, wird die Mindestbelegung wie folgt berechnet: Anzahl Zimmer minus zwei = minimale Anzahl Personen.

* Kind = minderjährig oder in Erstausbildung bis zum vollendeten 25. Altersjahr

Eine Änderung in der Belegung einer Wohnung ist der Liegenschaftenverwaltung der Gemeinde bzw. der Wohnbaugenossenschaft unaufgefordert innerhalb von 3 Monaten seit Weg-/Zuzug von Mitbewohnern anzuzeigen.

Überbauungen, bei denen von diesen Bestimmungen abgewichen werden können, sind in den Anhängen geregelt.

Art. 3 Zulässiges Einkommen und Vermögen

Das satzbestimmende Einkommen oder das satzbestimmende Vermögen* der Mieter darf sowohl beim Bezug der Wohnung als auch während der gesamten Mietdauer folgende Beträge nicht überschreiten:

	<u>Ein-Personen-Haushalte</u>		<u>Mehrpersonen-Haushalte</u>	
Satzbestimmendes Einkommen	Fr.	80'000.–	Fr.	120'000.–
Satzbestimmendes Vermögen	Fr.	250'000.–	Fr.	500'000.–

* 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. das «Satzbestimmende Vermögen».

Hat der Mieter das 60. Altersjahr erreicht, entfallen die Vermögensgrenzen. Dafür werden 5 % des satzbestimmenden Vermögens, welches Fr. 150'000.– übersteigt, zu den satzbestimmenden Einkommen hinzugerechnet.

Die vorstehenden Beträge werden dem Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) angepasst (Indexbasis: Dezember 2020 = 100; Indexstand April 2023 = 106 Punkte). Massgebend ist der zuletzt publizierte Index im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (beidseitige Unterzeichnung des Mietvertrages). Eine Unterschreitung der Basis-Einkommens- und Vermögensgrenzen bzw. –werte infolge Indexveränderung ist ausgeschlossen.

Art. 4 Massgebendes Einkommen und Vermögen ("Haushalt-Einkommen" / "Haushalt-Vermögen")

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

III. Vergünstigungen

Art. 5 Mietzinsvergünstigungen bei laufenden Mietverträgen

Bei einem massgebenden Einkommen unter Fr. 75'000.– und einem massgebenden Vermögen unter Fr. 150'000.– wird der Netto-Mietzins auf Gesuch hin für maximal zwei im gleichen Haushalt lebende unterhaltspflichtige Kinder bis zum vollendeten 25. Altersjahr um je 5% reduziert. Solche Vergünstigungen treten auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin hin in Kraft.

Sind die Bedingungen für die Vergünstigung nicht mehr erfüllt, entfällt sie ab dem nächsten ordentlichen Kündigungstermin. Versäumt es der Mieter, die Liegenschaftenverwaltung schriftlich über den Wegfall des Anspruchs zu informieren, werden die zu Unrecht gewährten Vergünstigungen zurückgefordert.

Art. 5 bezieht sich nur auf die Liegenschaften, welche der Gemeinde gehören und hat keine Gültigkeit für die Wohnungen der Wohnbaugenossenschaften.

IV. Überprüfung der Mietverhältnisse

Art. 6 Überprüfung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse sowie der Belegungsvorschriften

Die Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Mieter und die mit diesem im Haushalt lebenden Personen sowie die Wohnungsbelegungen werden durch die Abteilung Liegenschaften in Zusammenarbeit mit dem Steueramt und den Einwohnerdiensten jeweils mindestens alle zwei Jahre (im vierten Quartal der geraden Kalenderjahre) überprüft. Daraus resultierende Vertragsänderungen werden den Mietern auf den nächsten vertraglichen Kündigungstermin hin angezeigt.

Die Mieterinnen und Mieter und die mit diesem im Haushalt lebenden Personen sind verpflichtet, die zur Kontrolle von Einkommen, Vermögen und Belegung notwendigen Auskünfte – wo nötig – zu erteilen.

Die Wohnbaugenossenschaften haben diese Überprüfung bis zum ersten Quartal der ungeraden Kalenderjahre zu Händen der Gemeindeverwaltung zu dokumentieren mit einem Mieterspiegel mit den Spalten:

- Name und Geburtsdatum sämtlicher Bewohner pro Wohnung (Haushalt)
- Einkommensverhältnisse jedes steuerpflichtigen Bewohners einer Wohnung
- Vermögensverhältnisse jedes steuerpflichtigen Bewohners einer Wohnung

Die Mieterschaft und die mit diesem im Haushalt lebenden Personen entbinden mit der Unterzeichnung eines Mietvertrages die Gemeinde Herrliberg gegenüber der eigenen Liegenschaftenabteilung, deren externen beauftragte Liegenschaftsverwaltung und der involvierten Wohnbaugenossenschaften vom Amtsgeheimnis bezüglich Steuer- und Einwohnerdaten.

V. Beendigung der Mietverhältnisse

Art. 7 Kündigung bei Unterbelegung

Entspricht die Belegung nicht mehr den Vorschriften gemäss Artikel 2, wird das Mietverhältnis auf einen vertraglichen Kündigungstermin hin aufgelöst. Dabei gilt eine Frist von 12 Monaten

In begründeten Ausnahmefällen entscheidet die Liegenschaftenkommission der Gemeinde Herrliberg über eine Verlängerung dieser Frist bis auf insgesamt längstens 18 Monate.

Sollte die Mieterschaft frühzeitig eine andere Wohnung finden, so kann das Mietverhältnis durch den Mieter auf Ende jedes Monats unter Einhaltung einer 30-tägigen Kündigungsfrist vorzeitig aufgelöst werden.

Art. 8 Kündigung bei Überschreitung der zulässigen Einkommen und Vermögen

Ist das höchstzulässige Einkommen und/oder Vermögen gemäss Artikel 3 überschritten, wird das Mietverhältnis auf einen vertraglichen Kündigungstermin hin aufgelöst. Dabei gilt eine Frist von 12 Monaten.

In begründeten Ausnahmefällen entscheidet die Liegenschaftenkommission der Gemeinde Herrliberg über eine Verlängerung dieser Frist bis auf insgesamt längstens 18 Monate.

Sollte die Mieterschaft frühzeitig eine andere Wohnung finden, so kann das Mietverhältnis durch den Mieter auf Ende jedes Monats unter Einhaltung einer 30-tägigen Kündigungsfrist vorzeitig aufgelöst werden.

VI. Zuständigkeiten und Verfahren

Art. 9 Abschluss von Mietverträgen

Der Abschluss von Mietverträgen betreffend gemeindeeigene Wohnungen ist Sache der Liegenschafts-
tenabteilung der Gemeinde oder der durch die Gemeinde beauftragten externen Liegenschaftsver-
waltung. Keine Anwendung findet das Reglement auf die Vermietung des Restaurant Rössli inkl. Zehn-
tenscheune.

Art. 10 Durchsetzung des Reglements

Die Pflicht, dieses Reglement durchzusetzen, ist Sache des Leiters Liegenschaften. In strittigen Fällen
kann der Liegenschaftsvorstand (Gemeinderat) beigezogen werden.

VII. Schlussbestimmungen

Art. 11 Inkrafttreten

Das vorliegende Reglement ersetzt dasjenige vom 30. Oktober 2012 und das Vermietungsreglement
für Mietverhältnisse mit Gemeindeangestellten vom 30. Oktober 2012 und tritt am **1. Januar 2024** in
Kraft. Frühere zu diesem Reglement in Widerspruch stehende Beschlüsse gelten mit dem Inkrafttreten
als aufgehoben.

Für Mietverhältnisse, die bei Inkraftsetzung dieses neuen Reglements bestehen und fortgeführt wer-
den, gelten die neuen Vorgaben insbesondere zu Wohnsitz (Art. 1 Abs. 3), Belegung (Art. 2) und wirt-
schaftlichen Verhältnissen (Art. 3 und 4) ab **1. Juli 2025 (= Inkrafttreten des Reglements plus
18 Monate)**. Den Mietparteien werden die neuen Vorgaben spätestens bis 31. Oktober 2023 ange-
zeigt. Bis zum 1. Juli 2025 sind die Bestimmungen des bisherigen Vermietungsreglements anwendbar.

Für Mietverträge, die auf einen Zeitpunkt nach Inkrafttreten dieses Reglements neu abgeschlossen
werden, ist das Reglement ab Vertragsbeginn anwendbar.

Die erste Überprüfung der Einhaltung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse sowie der Belegungsvorschriften über den ganzen Mietvertragsbestand gem. Art. 6 findet spätestens **Ende 2024** statt. Die Wohnbaugenossenschaften haben das Resultat dieser Überprüfung bis zum **31. März 2025** zu Händen der Gemeindeverwaltung zu dokumentieren mit einem Mieterspiegel mit den Spalten:

- Name und Geburtsdatum sämtlicher Bewohner pro Wohnung
- Satzbestimmendes Einkommen jedes steuerpflichtigen Bewohners einer Wohnung
- Satzbestimmendes Vermögen jedes steuerpflichtigen Bewohners einer Wohnung

vom Gemeinderat erlassen mit Beschluss Nr. 2023 / 134 am 5. September 2023

Gemeinderat Herrliberg



Gaudenz Schwitter
Gemeindepräsident



Tamasch Mischol
Gemeindeschreiber

Anhang 1

betreffend Mehrfamilienhäuser der Siedlung Humrigen

Anhang 2

betreffend Alterssiedlung Forchstrasse 99

Gemeinde Herrliberg

Vermietungsreglement für die Gemeindewohnungen

Anhang 1

betreffend die Mehrfamilienhäuser der Siedlung Humrigen

In Abweichung von Artikel 2 des Vermietungsreglements dürfen 3-Zimmer-Wohnungen von mindestens einer Person und die 4-Zimmer-Wohnungen von mindestens zwei Personen bewohnt werden. Für die beiden 4-1/2-Zimmer-Wohnungen gilt die Belegung nach Artikel 2.

Gemeinde Herrliberg

Vermietungsreglement für die Gemeindewohnungen

Anhang 2

betreffend die Alterssiedlung Forchstrasse 99

Für die Alterssiedlung gelten folgende Vergünstigungen:

Einzelpersonen mit einer AHV- oder IV Rente, deren satzbestimmendes Einkommen* weniger als Fr. 40'000.– beträgt, erhalten eine Reduktion von 20% auf den Nettomietzins.

Bei zwei Personen, von denen mindestens eine AHV- oder IV-Rente bezieht, wird bei einem satzbestimmenden Einkommen* von zusammengerechnet weniger als Fr. 48'000.– eine Reduktion von 20 % auf den Nettomietzins gewährt.

Bei Wohnungen, welche durch Erziehungsberechtigte zusammen mit Kindern** bewohnt werden, gelten die Vergünstigungen gemäss Art. 5 des Vermietungsreglements.

* Zum satzbestimmenden Einkommen hinzuzuzählen sind:
- 5% des satzbestimmenden Vermögens zwischen Fr. 100'000.– und Fr. 200'000.–;
15% des satzbestimmenden Vermögens ab Fr. 200'001.– bis Fr. 300'000.–;
30% des satzbestimmenden Vermögens ab Fr. 300'001.–

** Kind = minderjährig oder in Erstausbildung bis zum vollendeten 25. Altersjahr

Die vorstehenden Beträge werden dem Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) angepasst (Indexbasis: Dezember 2020 = 100; Indexstand April 2023 = 106 Punkte)