

# **Verordnung über die Grundsätze der Vermietung gemeindeeigener Wohnungen im Finanzvermögen (VgWF)**

vom 01. August 2016

## Inhaltsverzeichnis

Art. 1	Zweck und Geltungsbereich .....	2
Art. 2	Grundsätze der Vermietung .....	2
Art. 3	Mietzinsfestlegung .....	2
Art. 4	Wohnungsbelegung .....	2
Art. 5	Wirtschaftliche Verhältnisse .....	2
Art. 6	Verletzung der Vermietungsvorschriften .....	2
Art. 7	Untermiete .....	3
Art. 8	Dienstwohnungen .....	3
Art. 9	Meldepflicht und Kontrolle .....	3
Art. 10	Einführung .....	3
Art. 11	Inkrafttreten .....	3

### **Art. 1 Zweck und Geltungsbereich**

1. Diese Verordnung regelt die Grundsätze der Vermietung für gemeindeeigene Wohnungen im Finanzvermögen.
2. Die gemeindeeigenen Wohnungen des Finanzvermögens leisten einen Beitrag zu einer sozial vielseitig zusammengesetzten Bewohnerschaft der Gemeinde und ihrer Quartiere. Durch eine gute Belegung soll der Nachfrage nach preiswertem Wohnraum Rechnung getragen und der Wohnflächenverbrauch pro Person begrenzt werden.
3. Vorbehalten bleiben übergeordnetes Recht und die Regelung in speziellen Erlassen, insbesondere für Wohnungen, die durch Gemeinde, Kanton oder Bund subventioniert sind.

### **Art. 2 Grundsätze der Vermietung**

1. Bei der Vermietung ist auf eine sozial vielseitig zusammengesetzte Mieterschaft zu achten.
2. Die Auswahl der Mieter erfolgt diskriminierungsfrei.
3. Die Vermietung von Wohnungen als Zweitwohnsitz oder an Wochenaufenthalterinnen und Wochenaufenthalter ist ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind Personen in Ausbildung.
4. Für Beschäftigte der Gemeinde Horgen gelten die gleichen Grundsätze.

### **Art. 3 Mietzinsfestlegung**

1. Das Liegenschafts- und Sportamt legt die Mietzinse fest.
2. Bei der Mietzinsfestlegung ist eine moderate Marktmiete umzusetzen.

### **Art. 4 Wohnungsbelegung**

1. Die Wohnungsgrösse und die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner müssen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.
2. In der Regel soll die Personenzahl die Anzahl Zimmer höchstens um 1 unterschreiten. Alleinerziehende werden einem Elternpaar gleichgestellt.
3. Der Raumbedarf für eine freiberufliche Tätigkeit kann angemessen berücksichtigt werden.
4. Die Bewohnerinnen und Bewohner müssen in der Gemeinde Horgen ihren zivil- und steuerrechtlichen Wohnsitz haben.
5. Unterschreitet die Personenzahl die Zahl ganzer Zimmer um mehr als eins, gilt die Wohnung in der Regel als unterbelegt.

### **Art. 5 Wirtschaftliche Verhältnisse**

Bei der Vermietung ist auf ein angemessenes Verhältnis zwischen dem Mietzins und den wirtschaftlichen Verhältnissen (steuerrechtlich massgebendes Einkommen und Vermögen) der Mietbewerberin oder des Mietbewerbers zu achten.<sup>1 & 2</sup>

### **Art. 6 Verletzung der Vermietungsvorschriften**

1. Bei Verletzung der Vermietungsvorschriften gemäss Art. 4 und 5 ist ein Wohnungswechsel erforderlich.
2. Der Liegenschaftenausschuss kann verfügen, dass geringfügige Verletzungen der Vermietungsvorschriften während höchstens fünf Jahren zulässig sind.
3. Ist ein Umzug nicht zumutbar, namentlich bei gesundheitlich beeinträchtigten oder betagten Personen, kann dieser aufgeschoben werden.

---

<sup>1</sup> Der Bruttomietzins darf nicht tiefer sein als 25% des steuerbaren Haushaltseinkommens. Bei einem steuerbaren Haushaltsvermögen über Fr. 100'000.00 sind davon 20 % anzurechnen.

<sup>2</sup> Bei Pensionierten und bei Kapitalabfindungen im Zusammenhang mit Invalidität oder Altersvorsorge darf die Vermögensgrenze überschritten werden, sofern die massgebende Einkommensgrenze eingehalten wird.

#### **Art. 7 Untermiete**

1. Die Untervermietung ist nur zulässig, wenn der Haushalt als Ganzes die Vorgaben über die Belegung und den Wohnsitz einhält. Bei gänzlicher Untervermietung sind zusätzlich die Vorgaben über die wirtschaftlichen Verhältnisse einzuhalten.

#### **Art. 8 Dienstwohnungen**

1. Je nach Minderung der Wohnqualität kann der Mietzins bei Dienstwohnungen für hauptamtliche Hauswarte um höchstens 30% ermässigt werden. Für Mieter von Personalwohnungen, die als Folge ihrer besonderen dienstlichen oder beruflichen Situation eine Wohnung der Gemeinde beziehen müssen, beträgt die Ermässigung höchstens 20%.
2. Bei Auflösung des Anstellungsverhältnisses werden Mietverträge betreffend Dienstwohnungen auf den nächsten vertraglichen Kündigungstermin hin aufgelöst.
3. Bei Mietern von Dienstwohnungen fallen die Bestimmungen gemäss den Ziffern 2, 4, 5 und 6 ausser Betracht.

#### **Art. 9 Meldepflicht und Kontrolle**

1. Die Mieterinnen und Mieter sind verpflichtet, Veränderungen in ihren persönlichen Verhältnissen, die die Vermietungsvorschriften gemäss Art. 4 und 5 betreffen, der zuständigen Stelle umgehend zu melden.
2. Die Einhaltung der Vermietungsvorschriften wird in der Regel alle zwei Jahre von Amtes wegen überprüft.
3. Bei der Einwohnerkontrolle und beim Steueramt sowie anderen zuständigen Stellen können die für den Vollzug erforderlichen Daten eingeholt werden.
4. Bei Verletzung der Meldepflicht oder Täuschung kann die Gemeinde das Mietverhältnis auf den nächstzulässigen Termin kündigen.

#### **Art. 10 Einführung**

1. Für Mietverhältnisse, die bei Inkraftsetzung der Verordnung bestehen, beginnt die Umsetzung nach zwei Jahren.
2. Die betroffenen Mieter werden nach Inkrafttreten dieser Verordnung mittels amtlichem Formular informiert.

#### **Art. 11 Inkrafttreten**

Der Gemeinderat setzt die Verordnung per 01. August 2016 in Kraft.