

REGLEMENT

über die Vermietung von Wohnungen der Überbauung Ländischstrasse 117-147 in Meilen

I. Vermietung

A. Ziele

Die Vermietung der Wohnungen erfolgt entsprechend den Zielen, die in den Zweckartikeln und Grundsätzen der Statuten der Gemeinnützigen Wohnbau Meilen AG festgehalten sind.

Die Gemeinnützige Wohnbau Meilen AG strebt dabei eine nachhaltige und ausgewogene Durchmischung der Mieterschaft an.

B. Verbindliche Grundlagen für die Mietverträge

Für die Liegenschaften 117-141 und 147 gelten bis Juni 2024 Mietverträge auf der Basis der Bestimmungen des Modell WEG (Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz).

Für die Liegenschaften 143 und 145 gelten Mietverträge auf der Basis des Obligationenrecht (OR) und der kantonal zürcherischen Bestimmungen.

C. Voraussetzungen der Miete

1. Grundsatz

Die von der Gemeinnützigen Wohnbau Meilen AG vermieteten Wohnungen dürfen grundsätzlich nur an Bewerber abgegeben werden, welche die in diesem Reglement aufgestellten Anforderungen an Mieter erfüllen. Eine Abweichung hiervon ist in der Regel nur unter der Bedingung und für solange gestattet, als mangels Bewerber eine Vermietung zu den reglementarischen Bedingungen nicht erfolgen kann.

Im Einzelfall entscheidet die vom Verwaltungsrat im Sinne von Art. 22 der Statuten der Gemeinnützigen Wohnbau Meilen AG eingesetzte Betriebskommission.

2. Persönliche Voraussetzungen

Als Mieter werden nur Schweizerbürger und Ausländer mit Niederlassungsbewilligung C angenommen, welche

- a) seit mindestens 2 Jahren in Meilen wohnen, oder
- b) einen unterschriebenen Arbeitsvertrag mit einem Arbeitsgeber in Meilen vorlegen können, oder
- c) sonst glaubhaft ihren persönlichen Bezug zu Meilen darlegen können, sei es, dass sie hier aufgewachsen sind oder sonst schon länger in der Gemeinde gewohnt haben und daselbst ihren festen Wohnsitz begründen wollen.

Im Einzelfall liegt die Beurteilung dabei im Ermessensspielraum der Betriebskommission.

3. Finanzielle Verhältnisse

Der Abschluss von Mietverträgen erfolgt nur mit Bewerbern, deren Einkommens- und Vermögensverhältnisse die jeweiligen Anspruchsgrenzen gemäss diesem Reglement erfüllen. Die Berechnung des massgeblichen Einkommens und Vermögens richtet sich nach der Gesetzgebung über die direkte Bundessteuer, bzw. entspricht dem steuerbaren Einkommen und Vermögen gemäss definitiver Steuerrechnung der Bundessteuer.

Die Einkommen und Vermögen aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen werden zusammengezählt. Das Einkommen von separat veranschlagten Kindern, die sich in Ausbildung befinden und von Kindern, welche eine IV-Rente beziehen, wird zu einem Drittel angerechnet.

Einkommens- und Vermögensgrenzen für die grundverbilligten Wohnungen

Steuerbares Einkommen nach direkter Bundessteuer und Vermögen nach Staats- und Gemeindesteuern	2 bis 2.5 Zimmer Wohnungen	3 bis 3.5 Zimmer Wohnungen	Ab 4 Zimmer Wohnungen
Einkommen	60'000 Fr.	75'000 Fr.	90'000 Fr.
- Zusätzlich für jedes minderjährige oder sich in Ausbildung befindende Kind	4'100 Fr.	4'100 Fr.	4'100 Fr.
Vermögen	215'000 Fr.	215'000 Fr.	215'000 Fr.
- Zusätzlich für jedes minderjährige oder sich in Ausbildung befindende Kind	25'000 Fr.	25'000 Fr.	25'000 Fr.

Einkommens- und Vermögensgrenzen für die Zusatzverbilligungen

Steuerbares Einkommen nach direkter Bundessteuer und Vermögen nach Staats- und Gemeindesteuern	Zusatzverbilligung 1 und 2	Zusatzverbilligung 5 und 6
Einkommen	50'000 Fr.	40'000 Fr.
- Zusätzlich für jedes minderjährige oder sich in Ausbildung befindende Kind	2'500 Fr.	2'000 Fr.
Vermögen	144'000 Fr.	115'200 Fr.
- Zusätzlich für jedes minderjährige oder sich in Ausbildung befindende Kind	16'900 Fr.	13'520 Fr.

4. Eigennutzung

Die Wohnungen dürfen nur zur Eigennutzung und, wenn sie mehr als 3 Wohnräume aufweisen, nur an Familien (inkl. Patchworkfamilien) vermietet werden. Der Familie weitgehend gleichgestellt ist die eingetragene Partnerschaft gleichgeschlechtlicher Paare.

Die Familie besteht wenigstens aus einem Ehepaar oder einem Elternteil mit wenigstens einem minderjährigen oder in Ausbildung stehenden oder eigenen oder Pflegekind, welches Anspruch auf eine mind. 50% IV Rente hat.

Als Familienangehörige gelten im weiteren Eltern, Grosseltern, Geschwister und Enkel des Mieters oder seines Ehegatten.

5. Vorbehalt bei Vormietrecht (gemäss Art. 26, Statuten Gewomag) der Gemeinde Meilen

Vorbehalten bleibt die Vermietung von Wohnungen an die Gemeinde Meilen, an denen diese ein Vormietrecht besitzt, wenn sie zur Betreuung von Wohngemeinschaften in Zusammenarbeit mit anerkannten Institutionen der Wohnraumbeschaffung für Benachteiligte erfolgt.

Als Benachteiligte gelten dabei

- Personen mit Zusatzleistungen (AHV/IV)
- Bewerber bzw. Bewerberinnen mit Betreibungen
- Personen, bei denen die Tragbarkeit des Mietzinses nicht gegeben ist

6. Belegungsdichte

Die Zuteilung der Wohnung nach ihrer Grösse richtet sich nach der Zahl der in Meilen angemeldeten Personen.

Folgende Mindestbelegung darf nicht unterschritten werden:

- Anzahl Zimmer -1 = Anzahl Personen

Ist die Anzahl Personen geringer, so gilt die Wohnung als unterbelegt und die Belegungsvorschriften als verletzt.

Übersteigt die Anzahl Personen aus Sicht der Verwaltung das verträgliche Mass, kann die Betriebskommission im Einzelfall eine Maximalbelegung festlegen.

7. Weitere Bestimmungen

Es gilt verbindlich die Hausordnung, welche in der Kompetenz des Verwaltungsrates liegt.

D. Berechnung der Mietzinse

Die Siedlung wurde nach dem Modell WEG (Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz) erstellt. Die Berechnung der Mietzinse der Liegenschaften 117-141 und 147 erfolgt noch bis 2021, bzw. 2024 nach Massgabe der Anspruchsberechtigung auf Grund- oder Zusatzverbilligung gemäss WEG.

Die Mietverhältnisse in den Liegenschaften 143 und 145 unterstehen nicht dem WEG. Es besteht keine Berechtigung für Zusatzverbilligungen.

Der vom Baurechtsgeber (Gemeinde Meilen) gewährte Baurechtszinserslass, welcher teilweise für Zusatzverbilligungen an Mieter aller Liegenschaften mit tiefsten Einkommen eingesetzt wird, läuft noch bis 31. Oktober 2021.

8. Abstufung Mietzins in der Siedlung

Darnach sind folgende Abstufungen der Mietzinse zu unterscheiden:

a) Objektsubventionierung WEG, Liegenschaften 117-141 und 147 (allgemeine Verbilligungen): Mieter, deren steuerbares Einkommen und Vermögen die Grenzen für die Zusatzverbilligungen gemäss Ziff. 3 übersteigen, bezahlen einen grundverbilligten Mietzins.

b) Subjektsubventionierung WEG, Liegenschaften 117-141 und 147 (individuelle Verbilligungen): Mieter, welche die entsprechenden Anforderungen des Bundes an die Einkommens- und Vermögensverhältnisse für Zusatzverbilligungen erfüllen, leisten einen um diese reduzierten Mietzins.

c) Subjektsubventionierung Gemeinde, Liegenschaften 117-147 (individuelle Verbilligungen): Mieter, deren steuerbares Einkommen und Vermögen höchstens 80 % der für die Anspruchsberechtigung auf Zusatzverbilligung festgelegten Grenzen erreichen, erhalten nebst der erhöhten Unterstützung des Bundes auch eine Mietzinshilfe der Gemeinde. Diese wird finanziert aus dem Erlass des Baurechtszinses im Sinne von Art. 11 des Baurechtsvertrages und der Verlängerung des Baurechtszinserslasses durch die Gemeindeversammlung.

E. Zweckentfremdung

9. Begriff

Zum Zeitpunkt der Vermietung müssen die Belegungs- und Nutzungsvorschriften gegeben sein. Eine Zweckentfremdung liegt vor, wenn die Belegungs- und Nutzungsvorschriften (Abschnitt C) infolge nachträglicher Änderung der massgeblichen Verhältnisse beim Mieter nicht mehr erfüllt sind.

10. Folgen der Zweckentfremdung

Lässt sich eine Zweckentfremdung nicht rückgängig machen, ist ihr durch Anpassung oder Auflösung des Mietverhältnisses durch Kündigung zu begegnen.

11. Anpassung

In erster Linie soll der reglementskonforme Zustand durch eine Anpassung des Mietvertrages oder Mietverhältnisses wiederhergestellt werden.

- bei Unterbelegung durch Umzug in eine kleinere Wohnung, sobald eine solche innerhalb der Siedlung angeboten werden kann
- bei Überschreitung der massgeblichen Einkommens- und Vermögensgrenzen für Zusatzverbilligungen durch Wegfall derselben
- bei temporärer oder dauerhafter Überschreitung der massgeblichen Einkommens- und Vermögensgrenzen gemäss Ziff. 3 dieses Reglements für Grundverbilligungen durch Leistung eines Zuschlages als Solidaritätsbeitrag, dessen Höhe der Verwaltungsrat festlegt, aber 20 % der grundverbilligten Miete nicht übersteigen darf. Solidaritätsbeiträge sind in der Rechnung separat auszuweisen.
- Einkommens- und Vermögensgrenzen dürfen dauerhaft um maximal 10% überschritten werden, wenn das Mietverhältnis vorher regelkonform mindestens 10 Jahre bestanden hat. Bei vorübergehender Überschreitung um mehr als 10% liegt es in der Kompetenz der Betriebskommission Ausnahmen zu bewilligen, wenn zeitnah wieder ein reglementskonformer Zustand belegbar ist.

12. Kündigung

Kann eine Übereinstimmung mit den Vermietungsvorschriften nicht durch Vertragsanpassung gemäss Ziff. 11 herbeigeführt werden, ist der Mietvertrag durch Kündigung definitiv aufzulösen.

Eine Kündigung ist auf den nächstmöglichen vertraglichen Kündigungstermin auszusprechen, wenn

- a) der Mieter den Abschluss des Mietvertrages durch falsche Angaben über seine persönlichen und finanziellen Verhältnisse erwirkt oder die Zweckentfremdung durch sonstiges Verhalten verschuldet hat. Die sofortige Auflösung des Mietvertrages gemäss Art. 257 f Abs. 3 und 4 OR bleibt vorbehalten;
- b) bei Unterbelegung, wenn eine angebotene Wohnung nicht akzeptiert wird

Im Falle einer Erstreckung des Mietverhältnisses nach Art. 272 ff. OR ist der Mietvertrag den veränderten Verhältnissen anzupassen und hat der Mieter bis zu dessen Auflösung einen Solidaritätsbeitrag zu bezahlen, dessen Höhe im Rahmen von Ziff. 11 dieses Reglements durch die Betriebskommission festgesetzt wird.

13. Vorgaben für Wohnungen unter Vormietrecht

Für Wohnungen, welche gemäss Vormietrecht (Art. 26, Statuten Gewomag) abgegeben werden, sind im Grundsatz die Vermietungsvorschriften einzuhalten, insbesondere in Bezug auf die Einkommens- und Vermögensverhältnisse sowie Belegungsvorschriften.

Die Kompetenz für abweichende Bestimmungen zwischen der Gewomag und dem Aktionär, welcher das Vormietrecht ausübt, obliegt dem Verwaltungsrat.

F. Zum Verfahren

13. Rechte des Verwaltungsrates

Dem Verwaltungsrat obliegen Abschluss und Auflösung der Mietverträge sowie die sonstige Wahrung der Rechte des Vermieters. Er kann indessen diese Rechte an einen Ausschuss, die Ausübung der gewöhnlichen Verwaltungsbefugnisse auch an eine Betriebskommission oder andere Selbstverwaltungsorgane im Sinne von Art. 22 der Statuten der Gemeinnützigen Wohnbau Meilen AG delegieren.

Gemäss Organisationsreglement der Gewomag vom 16.12. 2019 ist die Betriebskommission stellvertretend für die Einhaltung des Vermietungsreglements verantwortlich. Für die Bewirtschaftung der Mietobjekte mandatiert die Betriebskommission einen geeigneten externen Liegenschaftenbewirtschafter, dem die operative Umsetzung obliegt.

15. Zuschlag einer Wohnung

Grundsätzlich sind primär die Voraussetzungen für eine Miete zu erfüllen. Gleichzeitig ist auf eine ausgewogene Durchmischung der Mieterschaft zu achten.

Erfüllen mehrere Bewerber in gleichem Masse die Anforderungen, dann sind in der Regel zuerst Personen mit Zusatzleistungen (AHV/IV) und Personen in persönlichen oder finanziellen Notlagen zu berücksichtigen. Besteht eine Warteliste von Personen, welche die Anforderungen gleichwertig erfüllen, so hat in der Regel der Zuschlag nach der Chronologie der Anmeldungen zu erfolgen.

Diese Regeln gelten als Vorgabe für die beauftragte Bewirtschaftungsstelle. Ausnahmen müssen von der Betriebskommission bewilligt werden. Ein solcher Entscheid liegt im Ermessen der Betriebskommission und wird gegenüber den Bewerbern nicht begründet.

Der Entscheid der Betriebskommission kann von Bewerbern nur wegen Verletzung vertraglicher Vormietrechte angefochten werden.

14. Vormietrecht (gemäss Art. 26, Statuten Gewomag)

Inhaber eines ungenutzten Vormietrechtes werden auf schriftlich bei der Gewomag angemeldeten Wunsch über das Eintreten eines Vormietfalles informiert. Darüber hinaus können die zur Vermietung kommenden Wohnungen gemäss Ziff. 15 vergeben werden.

II. Vormietrechte

16. Darlehen

Die Gesellschaft nimmt bei den Aktionären, welche Vormietrechte beanspruchen, Darlehen auf. Gemäss Art. 26 der Statuten der Gemeinnützigen Wohnbau Meilen AG GEWOMAG ist ein solches Darlehen Voraussetzung für den Erwerb eines Vormietrechtes an einer Wohnung.

17. Höhe und Dauer Darlehen

Die Höhe eines Darlehens, dessen Gewährung Voraussetzung für ein Vormietrecht bildet, beträgt wenigstens 10 % der durchschnittlichen Anlagekosten einer Wohnung.

Das Darlehen wird mit dem jeweils gültigen Referenzzinssatz für 1. Hypotheken verzinst.

Der Darlehensvertrag wird auf unbestimmte Zeit, jedoch mindestens auf zehn Jahre fest abgeschlossen. Nachher kann er bei einer Kündigungsfrist von zwei Jahren jeweils auf das Ende einer jährlichen Vertragsperiode gekündigt werden. Die Kündigung ist jedoch ausgeschlossen, solange das Vormietrecht genutzt wird.

18. Anzahl Vormietrechte

Die Gesamtzahl der Vormietrechte ist auf einen Drittel des jeweiligen Wohnungsbestandes beschränkt. Der Gemeinde Meilen stehen als Grundeigentümerin davon vier Vormietrechte zu.

19. Übertragung Vormietrecht

Das Vormietrecht ist nicht übertragbar.

20. Ausübung Vormietrecht

Das Vormietrecht wird durch Abschluss eines Mietvertrages mit einer vom Berechtigten bezeichneten natürlichen Person, welche die Anforderungen an einen Mieter gemäss diesem Reglement und allfälligen abweichenden Bestimmungen gemäss Ziff. 13 erfüllt, ausgeübt.

Es erlischt, wenn es nicht innert 20 Tagen seit der Anzeige des Vermietungsfalles in Anspruch genommen wird und, solange es ungenutzt ist, im Falle der Auflösung des Darlehensvertrages.

Das Vormietrecht des Aktionärs lebt, solange der Darlehensvertrag besteht, wieder auf und kann im Vormietfall erneut geltend gemacht werden, wenn das Mietverhältnis mit dem daraus begünstigten Mieter aufgelöst wird.

III. Genehmigung

21. Genehmigung des Reglements

Das Reglement bedarf zu seiner Gültigkeit der Genehmigung durch den Gemeinderat Meilen. Das vorliegende Reglement löst das am 10. Dezember 2007 durch den Gemeinderat Meilen genehmigte Reglement ab.

8706 Meilen, 22. Dezember 2020

Für die Politische Gemeinde Meilen:

Dr. Christoph Hiller
Gemeindepräsident

Didier Mayenzet
Gemeindeschreiber

Für die Gemeinnützige Wohnbau Meilen AG GEWOMAG

Irene Ritz-Anderegg
Präsidentin

Peter Jenny
Vizepräsident