

# Vergabekriterien Vermietung altersgerechte Wohnungen

## 1. Zwingende Kriterien

Die folgenden Kriterien sind durch die künftige Mieterschaft zwingend zu erfüllen, damit ein Mietverhältnis eingegangen werden kann:

### 1.1. Untermieter- und Nachmieterverbot

- Eine Untervermietung ist nur mit Bewilligung des Vermieters möglich.
- Eine Nachvermietung durch die Mieterschaft ist ausgeschlossen.<sup>1</sup>
- Eine „Alters-Wohngemeinschaft“ (WG) ist möglich, jedoch ist eine solche und deren Mitbewohner dem Vermieter zu melden.

### 1.2. Die Wohnungen dürfen nicht als Zweitwohnsitz genutzt werden

- Steuerdomizil der Mieterschaft ist Oberwil-Lieli.
- Die Mieterschaft hat weder Nebenwohnsitze noch einen anderen Hauptwohnsitz.
- Die Wohnungen dürfen nicht als Ferienwohnungen genutzt werden.

### 1.3. Die Wohnung ist mindestens 9 von 12 Monate zu bewohnen

- Die Mieterschaft darf sich maximal 3 Monate extern aufhalten (z.B. für auswärtige Ferien). Ausnahmen gelten bei medizinisch begründeten, befristeten Abwesenheiten.

### 1.4. Die Mieterschaft muss über einen einwandfreien Leumund verfügen

- Die wirtschaftliche Selbsterhaltungsfähigkeit muss gewährleistet sein.
- Auf Verlangen des Vermieters (typischerweise bei Mietvertragsabschluss) haben alle künftigen Bewohner vorgängig ein einwandfreies Leumundszeugnis und einen Strafregisterauszug, sowie einen einwandfreien Betreibungsregisterauszug vorzulegen.

### 1.5. Die Mietbelastung muss wirtschaftlich tragbar sein.

- Typischerweise darf diese einen Drittel des jährlichen Einkommens nicht übersteigen.  
oder
- Der jährliche Vermögensverzehr darf typischerweise nicht mehr als 10% betragen.

### 1.6. Pro Wohnung darf maximal ein Haustier (Hund, Katze, Hamster) gehalten werden.

- Die Bewilligung des Vermieters ist bei einem Hund oder einer Katze erforderlich und wird im Mietvertrag festgehalten.
- Die Mindestanforderungen der Tierschutzverordnung sind einzuhalten.

Grundsätzlich müssen die obigen Kriterien bei Antritt des Mietverhältnisses zwingend erfüllt sein. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen. Der Gemeinderat behält sich vor, Massnahmen zu ergreifen, falls die Mieterschaft im Verlauf des Mietverhältnisses die obigen Kriterien verletzen sollte (gemäss Obligationenrecht (OR) steht es dem Vermieter frei eine Kündigung des Mietverhältnisses auszusprechen).

<sup>1</sup>Eine Ausnahme dazu bildet Art. 264 OR: Eine ausserterminliche Kündigung des Mietverhältnisses oder eine vorzeitiger Rückgabe (vor Ablauf der Kündigungsfrist) ist möglich, wenn der Vermieter einen valablen Nachmieter stellt, wobei auch dieser die in diesem Dokument als zwingend festgelegten Vergabekriterien zu erfüllen hat.

## **2. Priorisierungskriterien**

Falls mehr Bewerber als Wohnungen vorhanden sind, kommt ein Punktesystem gemäss folgender Berechnung zur Anwendung:

$$\text{Punktzahl} = 1 \times \text{Alter} + 2 \times \text{Wohnsitzdauer}$$

Je höher die Punktzahl, desto höher die Priorisierung der Mieterschaft für die Wohnungsvergabe (unter der Voraussetzung, dass die oben, unter Absatz 1 aufgeführten zwingenden Kriterien erfüllt sind).

### **2.1 Ältere vor jüngeren Personen.**

- Pro Altersjahr resultiert *ein Punkt*.
- Bei Ehepaaren bzw. mehreren Mietern zählt die Punktzahl der älteren Person (im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses).

### **2.2 Wohnsitzdauer in der Gemeinde Oberwil-Lieli**

- Pro Wohnsitzjahr in Oberwil-Lieli resultieren *zwei Punkte*.
- Bei Ehepaaren zählt die längere Wohnsitzdauer eines Ehepartners, bei mehreren Mietern die längste Wohnsitzdauer (im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses).

Für die Zuteilung der Wohnungen werden im Grundsatz zudem folgende Regeln angewendet (falls mehrere qualifizierte Parteien Interesse an derselben Wohnung bekunden):

### **2.3. Vermietung von kleineren Wohnungen (2.5 Zimmer) eher an alleinstehende Personen**

### **2.4. Vermietung von 3- und 4-Zimmerwohnungen eher an Paare oder WGs**

### **2.5. Im Zweifelsfall entscheidet der Gemeinderat Oberwil-Lieli**

8966 Oberwil-Lieli, 20. Juli 2015

Der Gemeinderat