



Vermietungsreglement für Gemeindewohnungen

In Kraft seit 1. Oktober 2025



Gemeinde Uitikon
Die Gemeinde mit Weitsicht

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

¹ Die Gemeinde Uitikon («Gemeinde») bezweckt mit diesem Reglement, die in ihrem Eigentum stehenden Wohnungen ausschliesslich an Personen zu vermieten, welche die Grundsätze der Vermietung dieses Reglements erfüllen. Hierbei können die Wohnungen im Vergleich zur Marktmiete vergünstigt abgegeben werden.

Zweckartikel

² Die Gemeinde achtet bei der Wohnungsvergabe auf eine möglichst gute gesellschaftliche Durchmischung. Vorbehalten bleibt Art. 5 Abs. 3 dieses Reglementes.

Art. 2

¹ Dieses Reglement findet ausschliesslich auf die im Eigentum der Gemeinde stehenden Wohnungen Anwendung. Geschäftsräumlichkeiten werden von diesem Reglement nicht erfasst.

*Anwendungs-/
Geltungsbereich*

² Als Wohnungen gelten Räumlichkeiten, die dem Wohnzweck gewidmet sind. Als Geschäftsräumlichkeiten gelten Räumlichkeiten, die dem Zweck der Ausübung einer wirtschaftlichen-, gewerblichen-, gemeinnützigen oder ideellen Tätigkeit gewidmet sind.

II. Grundsätze der Vermietung

1. IM ALLGEMEINEN

Art. 3

Die Gemeinde vermietet ihre Wohnungen grundsätzlich nur nach den nachfolgenden Kriterien, Abweichungen sind nur aus wichtigen Gründen zulässig und sind schriftlich zu dokumentieren.

2. WOHNSITZPFLICHT UND BEZUG ZUR GEMEINDE

*Wohnsitz-
erfordernis*

Art. 4

¹ Mieterinnen und Mieter müssen ihren zivil- und steuerrechtlichen Wohnsitz und ihren Lebensmittelpunkt spätestens innerhalb von 3 Monaten seit Mietbeginn in der Gemeinde haben und beibehalten.

² Die Nutzung der Wohnung als Zweit- oder Ferienwohnung ist untersagt.

*Bezug zur
Gemeinde*

Art. 5

¹ Bei der Wohnungsvergabe werden in erster Linie Personen berücksichtigt, die einen besonderen Bezug zur Gemeinde aufweisen ('verwurzelt' sind). Als verwurzelt gelten insbesondere Personen, die seit mindestens fünf Jahren in Uitikon leben oder sich durch langjährige Vereinstätigkeit bzw. ehrenamtliches Engagement im Gemeindeleben verdient gemacht haben.

² Abweichend von Abs.1 werden auch Personen berücksichtigt, die Sozialhilfe beziehen und dringend auf eine gemeindeeigene Wohnung angewiesen sind (soziale Härtefälle), selbst wenn kein besonderer Gemeindebezug vorliegt.

³ Personen, die in einem Anstellungs- oder Auftragsverhältnis zur Gemeinde stehen oder deren Wohnsitznahme in Uitikon für die Erfüllung ihrer beruflichen Verpflichtungen erforderlich bzw. für die öffentliche Aufgabenerfüllung vorteilhaft ist, geniessen Vorrang vor anderen Bewerbern.

3. WIRTSCHAFTLICHE VERHÄLTNISSE

Grundsatz

Art. 6

¹ Der Mietzins und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Mieterinnen und Mieter und die mit ihnen im Haushalt lebenden Personen müssen in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen.

² Massgebend sind der Bruttomietzins und das steuerlich massgebende Einkommen des gesamten Haushalts (Haushaltseinkommen), unter Hinzurechnung eines An-

teils des Vermögens gemäss Art. 8 dieses Reglementes (Haushaltsvermögen).

Art. 7

¹ Das satzbestimmende Jahreseinkommen der Bewerberinnen und Bewerber, allenfalls erhöht um einen Anteil des Vermögens (Art. 8 hernach), darf das Fünffache des jährlichen Bruttomietzinses nicht übersteigen.

Jahreseinkommen

² Zur Ermittlung des satzbestimmenden Jahreseinkommens wird auf die letztjährige definitive Gemeinde- und Staatssteuerrechnung abgestellt. Fehlt eine solche Steuerrechnung, bestimmt sich das satzbestimmende Einkommen aufgrund aktueller Einkommensnachweise wie Lohnabrechnungen und dergleichen.

³ Die Einkommen der im gleichen Haushalt lebenden Kinder werden bis zum Abschluss ihrer Erstausbildung nicht angerechnet.

Art. 8

¹ Das satzbestimmende Vermögen der Bewerberinnen und Bewerber darf CHF 300'000.00 grundsätzlich nicht übersteigen. Zur Ermittlung des Vermögens wird auf die letztjährige definitive Gemeinde- und Staatssteuerrechnung abgestellt.

Vermögen

² Die Vermögen der im gleichen Haushalt lebenden Kinder werden bis zum Abschluss ihrer Erstausbildung nicht angerechnet.

Art. 9

¹ Das Haushaltseinkommen der Mieterinnen- und Mieter (inkl. allfälliger Anteil am Haushaltsvermögen) darf das Fünffache des jährlichen Bruttomietzinses während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses nicht übersteigen.

Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse

² Die Überprüfung der Vorgaben zu Einkommen und Vermögen auf ihre Angemessenheit gemäss Ziffer 7 und 8 erfolgt regelmässig, mindestens aber alle fünf Jahre.

³ Bei unwesentlicher Abweichung kann die Gemeinde im Einzelfall eine Ausnahme machen.

⁴ Die Mieterinnen und Mieter sind verpflichtet, wesentliche Änderungen ihrer Einkommens- und Vermögensverhältnisse zeitnah und ohne Aufforderung der Vermieterin schriftlich bekannt zu geben.

4. BELEGUNGSVORSCHRIFTEN

*Verhältnis
Zimmer /
Bewohner*

Art. 10

Die Anzahl Bewohnerinnen und Bewohner darf die Zimmerzahl der Wohnung um maximal 1 unterschreiten. Halbe Zimmer werden nicht mitgezählt.

Unterbelegung

Art. 11

¹ Unterschreitet die Anzahl Bewohnerinnen und Bewohner die Zimmerzahl um mehr als 1, gilt die Wohnung als unterbelegt.

² Leben Kinder in der Wohnung und wird die Mindestbelegung aufgrund des Auszugs oder des Todes eines Elternteils unterschritten, gilt die Wohnung bis zum Abschluss der Erstausbildung (höchstens bis zum Alter von 25 Jahren) nicht als unterbelegt. Dies gilt nach Auszug oder Tod des Elternteils so lange, bis die Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner die Zimmerzahl um maximal 2 unterschreitet.

³ Eine Wohnung gilt auch dann nicht als unterbelegt, wenn der Bewohnerin oder dem Bewohner ein Umzug aufgrund des Alters oder gesundheitlichen Zustands nicht zumutbar ist und die Mindestbelegung aufgrund des Todes des Ehepartners oder Lebensgefährten unterschritten wird.

*Temporäre
Unterbelegung*

Art. 12

¹ Eine temporäre Unterbelegung der Wohnung wird während eines Jahres geduldet.

² Rührt die Unterbelegung von einem Todesfall her, wird sie während zweier Jahre geduldet.

³ Nicht mehr als temporäre Unterbelegung gilt, wenn eine erneute Unterbelegung eintritt, bevor die ordentliche Belegung während mindestens 2 Jahren erfüllt war.

5. UNTERVERMIETUNG

Untervermietung

Art. 13

¹ Die Untervermietung eines Teils der Wohnung ist mit vorgängiger schriftlicher Genehmigung der Gemeinde ge-

stattet. Die Untervermietung hat keine Belegungs-, Wohnsitz- und Einkommensvorgaben zu erfüllen.

² Die Untervermietung der ganzen Wohnung ist nur gestattet, wenn diese auf maximal ein Jahr befristet ist und einmaligen Charakter hat. Einmaliger Charakter wird angenommen, wenn die Untervermietung innerhalb von fünf Kalenderjahren nur einmal erfolgt.

³ Wiederholte kurzzeitige Untervermietungen eines Teils oder der ganzen Wohnung über Vermietungsplattformen oder andere Organisationsformen sind nicht gestattet.

III. Alterswohnungen

Art. 14

Als ergänzende Voraussetzung zu den übrigen Vermietungsgrundsätzen dieses Reglements müssen die Bewerberinnen und Bewerber bzw. Mieterinnen und Mieter der Liegenschaft Altenweg 1 + 3, 8142 Uitikon, bei Mietbeginn in der Regel mindestens das gesetzliche AHV-Alter erreicht haben. Der Gemeinderat ist befugt, weitere Liegenschaften als Alterswohnung zu bezeichnen.

AHV-Alter

IV. Informations- und Auskunftspflicht / Ermächtigung zur Auskunftserteilung

Art. 15

Bewerberinnen und Bewerber sowie Mieterinnen und Mieter sind verpflichtet, der Gemeinde wahrheitsgetreu und vollständig alle Informationen mitzuteilen, die zur Überprüfung der Einhaltung dieses Reglements notwendig sind, und auf Verlangen Belege vorzulegen. Die Gemeinde behandelt alle erhobenen personenbezogenen Daten vertraulich und ausschliesslich zum Zweck der Reglementskontrolle, unter Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Bewerberinnen und Bewerber sowie Mieterinnen und Mieter sind verpflichtet, der Gemeinde die zur Kontrolle der Erfüllung dieses Reglements notwendigen Auskünfte

Informations- und Auskunftspflicht

zu erteilen und auf Verlangen entsprechende Nachweise vorzulegen.

*Ermächtigung zur
Auskunftsertei-
lung während des
Mietverhältnisses*

Art. 16

Die Mieterinnen und Mieter ermächtigen die Gemeinde hiermit, bei Behörden und Stellen (z.B. Steueramt, Sozialbehörden) alle Informationen einzuholen, welche zur Überprüfung der Einhaltung dieses Reglements notwendig sind. Diese Ermächtigung gilt nur während des laufenden Mietverhältnisses.

V. Nichterfüllen der Vermietungsgrundsätze

*Wegfall der
Vermietungsvor-
aussetzungen*

Art. 17

¹ Sind die Vermietungsvorschriften dieses Reglement nicht mehr erfüllt, erlischt der Anspruch auf eine gemeindeeigene Wohnung. Die Gemeinde ist diesfalls berechtigt, nach den Artikeln 18 und 19 dieses Reglements vorzugehen und das Mietverhältnis zu beenden.

² Vorbehalten bleiben die Kündigungsgründe gemäss Art. 253 ff. OR.

Ersatzobjekt

Art. 18

Die Gemeinde bietet den Mieterinnen und Mietern, welche die Anspruchsvoraussetzungen nach diesem Reglement für die von ihnen bewohnte Wohnung nicht mehr erfüllen, nach Möglichkeit ein geeignetes Ersatzobjekt an. Wird das Objekt abgelehnt, erfolgt in der Regel die Kündigung.

*Kündigungsfristen
und -termine*

Art. 19

Die Beendigung des Mietverhältnisses aufgrund nicht oder nicht mehr erfüllter Vermietungsgrundsätze erfolgt unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist auf den nächsten vertraglichen oder gesetzlichen Kündigungsstermin.

VI. Schlussbestimmungen

Inkraftsetzung

Der Gemeinderat hat vorstehendes Vermietungsreglement mit Beschluss vom 7. April 2025 genehmigt und per 1. Oktober 2025 in Kraft gesetzt.

Zürcherstrasse 59
8142 Uitikon
Tel. 044 200 15 00
www.uitikon.ch
info@uitikon.org



Gemeinde Uitikon
Die Gemeinde mit Weitsicht